

# Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



## 25. Bericht über die Stadterneuerung Berichtszeitraum 01.01.2004 – 31.12.2005

Mitteilung des Präsidenten  
des Abgeordnetenhauses von Berlin



## **Fortschritt der Stadterneuerung**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung berichtet regelmäßig über den Stand und den Fortschritt der Stadterneuerung in Berlin. Der 25. Stadterneuerungsbericht bezieht sich auf den Zeitraum 01.01.2004 bis 31.12.2005 und präsentiert sich entsprechend den Vorgaben des Abgeordnetenhauses in veränderter Form.

Bund und Länder messen der Städtebauförderung große wirtschaftliche, soziale und kulturelle Bedeutung bei. Sie sehen in ihr eine wichtige Aufgabe und im Sinne eines Leitprogramms ein zentrales Instrument der Stadtentwicklung.

Berlin beteiligt sich daher an allen Bund-Länderprogrammen der Städtebauförderung

- zur Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion (städtebauliche Sanierungsmaßnahmen)
- des städtebaulichen Denkmalschutzes
- an Maßnahmen der Sozialen Stadt und
- des Stadtumbaus Ost und West.

Gegenstand dieses Berichts sind die „Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen“, der „Städtebauliche Denkmalschutz“ sowie der „Stadtumbau Ost und West“. Zum Programm „Soziale Stadt“ wird gesondert berichtet.

Die dem Hauptausschuss jährlich vorzulegende Kosten- und Finanzierungsübersicht für die städtebaulichen Sanierungsgebiete des Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramms ist im Bericht zusammenfassend wiedergegeben

Dokumentiert sind darüber hinaus die Ergebnisse der gegenüber dem Bund abzurechnenden Bundesfinanzhilfen (ca. 228 Mio. €) für die aufgehobenen 38 Sanierungsgebiete des „Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramms“ und der Stand zur Beendigung der Verträge mit unternehmerischen Sanierungsträgern.

Berlin hat bislang insgesamt ca. 648 Mio. € Bundesfinanzhilfen zur Förderung von 145 „Städtebaulichen Gesamtmaßnahmen“ aller Bund-Länderprogramme abgerufen, die nach Abschluss der Durchführung oder ihrer Aufhebung gegenüber dem Bund zukünftig abzurechnen sind.

Die Umstellung der Finanzierungsstruktur der Stadterneuerung auf die Kofinanzierung von Finanzhilfen des Bundes und Mitteln des Europäischen Strukturfonds EFRE wurde im 24. Bericht dargestellt. Eine hohe Fördereffizienz konnte für Maßnahmen der „städtischen und lokalen Infrastrukturen“ des EFRE-Strukturfonds in Sanierungs-, Quartiersmanagements- und Stadtumbaugebieten sichergestellt werden. Das Einbeziehen der Bundesmittel in die nationale Kofinanzierung der EFRE-Mittel reduzierte den Landesanteil Berlins bei öffentlichen Infrastrukturvorhaben im Ziel-1-Gebiet auf ca. 17 %, im Ziel-2-Gebiet auf ca. 34 % der Gesamtkosten. Die zweckgebundenen Einnahmen und Rückflüsse der Städtebauförderung – „revolvierende“ Sanierungsfonds – trugen zusätzlich zur Förderung der Erneuerung und Qualifizierung von Vorhaben der öffentlichen Infrastruktur in den Sanierungsgebieten bei.

Fördermittel wurden vorrangig für öffentliches Eigentum eingesetzt.

Das Land Berlin hat durch gezielte Steuerung der Planungsprozesse und durch den effizienten Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und des Strukturfonds EFRE zu einer zukunftsfähigen städtebaulichen Entwicklung und zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für Investitionen, Wachstum und sozialen Ausgleich beigetragen.

## **Nachhaltige Strategie der Aufwertung der innerstädtischen Gründerzeitquartiere als Beitrag zur Standortpolitik**

In einem vergleichbar kurzen Zeitraum von ca. 10 Jahren ist mit rund 48.200 modernisierten Wohnungen über die Hälfte des Wohnungsbestandes der Sanierungsgebiete erneuert worden. In einigen innerstädtischen Gebieten trifft dies sogar auf über 70 % des Wohnungsbestandes zu.

Durch die in den letzten Jahren forcierte Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur, des öffentlichen Raumes mit einer Reduzierung der Verkehrsbeeinträchtigung in den innerstädtischen Wohngebieten sowie der Erhöhung der Wohnungsqualität wurde eine deutliche Aufwertung und Stärkung der Stadtquartiere erreicht. Erfolgsbeleg hierfür ist der Anstieg der Einwohnerzahlen in den Sanierungsgebieten (im Zeitraum von Ende 2000 bis Ende 2004 um 12,5% im Durchschnitt).festzustellen).

Auch für viele Haushalte mit Kindern sind die innerstädtischen Sanierungsgebiete der bewusst gewählte Wohnort und Lebensraum. Das Land Berlin unterstützt die Standortpräferenz mit besonderen Angeboten an Stadtplätzen, Grünanlagen und Verbesserungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur, so dass sich die Quartiere durch urbane Qualität, Vitalität und Vielfalt auszeichnen.

### **Zügige Durchführung und Finanzierbarkeit der Sanierung bis 2010 gesichert**

In dem verbleibenden Durchführungszeitraum der Sanierungsgebiete werden Projekte, mit denen gebietsspezifisch hohe Effekte verbunden sind, im Vordergrund stehen. Die ausgewählten Maßnahmen sind nun Gegenstand einer Programmplanung bis zum Jahr 2010 mit einem jährlich unterstellten Investitionsvolumen von ca. 30 Mio. €.

Durch Konzentration auf die wichtigsten Maßnahmen der sozialen und kulturellen Infrastruktur und der Wohnumfeldverbesserung und durch kritische Prüfung der Kosten konnten die ursprünglich kalkulierten Gesamtkosten von 1,7 Mrd. € auf 728 Mio. € reduziert werden. Um den rechtlichen und städtebaulichen Anforderungen zu genügen, sind für einen erfolgreichen Sanierungsabschluss noch etwa 154 Mio. € für Maßnahmen der öffentlichen Infrastruktur im Zeitraum 2006 – 2010 notwendig.

### **Städtebaulicher Denkmalschutz – ein Beitrag zum Erhalt und zur Entwicklung des städtebaulichen und baukulturellen Erbes Berlin**

Zur Erhaltung und Entwicklung des städtebaulichen und baukulturellen Erbes Berlins und zur Stärkung historischer Stadtquartiere beteiligt sich Berlin am Programm Städtebaulicher Denkmalschutz. Die Erhaltung und Umgestaltung von bedeutenden historischen Strukturen ist neben der Aufwertung der Lebensqualität in den Gebieten auch mit positiven Effekten im Hinblick auf den Wirtschaftsfaktor Städtetourismus verbunden.

Seit 1992 wurden im Programm ca. 500 Vorhaben mit einem Volumen von 273 Mio. € gefördert. Leitgedanke bei der Auswahl der Förderobjekte ist, dass sie positiv auf das städtebauliche Umfeld ausstrahlen und somit eine Wechselwirkung zwischen Einzelobjekt und stadtstrukturellem Kontext eintritt. Von den eingesetzten Fördermitteln entfielen bislang ca. 82 % auf die Erneuerung der Wohn- und Gewerbesubstanz. Seit 2002 werden vor diesem Hintergrund ausschließlich Maßnahmen zur Aufwertung von bedeutenden Platz-, Straßen- und Grünräumen sowie zur Qualifizierung und Nachnutzung von Objekten der sozialen und kulturellen Infrastruktur gefördert.

Das Programm kommt in Berlin derzeit in 9 Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB im ehemaligen Ostteil der Stadt zum Einsatz.

Berlin wird die Erweiterung des Bundesprogramms auf die „alten“ Bundesländer (voraussichtlich 2008) nutzen und auch Gebiete im Westteil der Stadt in die Förderung einbeziehen.

Künftig werden Mittel zur Kofinanzierung der Bundesmittel des „Städtebaulichen Denkmalschutzes“ verstärkt durch die Beteiligung Dritter (Stiftungen, Kirchen und sonstige Projektträger) erschlossen.

### **Stadtumbau stärkt Zukunftsfähigkeit Berlins – in Ost und West**

Fit-machen für die Zukunft – das ist das Ziel des Bund- Länderprogramms Stadtumbau Ost, das auf die eingetretenen Strukturprobleme des Wohnungsmarktes reagiert. Berlin setzt die Mittel aus diesem Programm, dessen Schwerpunkt die Beseitigung von Angebotsüberhängen am Wohnungsmarkt sowie die Stärkung der Innenstädte ist, konzentriert in acht Stadtumbaugebieten ein. Gefördert werden insbesondere Standorte, an denen vordringlich Rückbaumaßnahmen erforderlich oder wo Brachflächen in das Wohnumfeld zu integrieren sind, sowie Maßnahmen in innerstädtischen Sanierungsgebieten, mit denen eine wesentliche Aufwertung der Innenstadt zu erreichen ist.

Im Berichtszeitraum wurde das Projekt „Ahrensfelder Terrassen“ in Nord-Marzahn erfolgreich abgeschlossen. Es wurden entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept 2.230 Wohnungen abgerissen, 409 Mietwohnungen sowie 38 Eigentumswohnungen wurden durch Umbaumaßnahmen in ihrer Qualität wesentlich aufgewertet. Darüber hinaus wird der Rückbau dauerhaft nicht benötigter Infrastruktureinrichtungen gefördert (113 leerstehende Kindertagesstätten und 101 Schulen/Schulcontainer).

Zur Halbzeit des vorerst bis 2009 laufenden Bundesprogramms sind durch vollzogene bzw. bewilligte Rückbaumaßnahmen die im Ostteil Berlins bestehenden und notwendigen Abrisse weitgehend „abgearbeitet“. Der Schwerpunkt der Förderung verlagert sich zunehmend auf Maßnahmen der Aufwertung der Stadtumbaugebiete.

Das Programm Stadtumbau West – an dem sich Berlin seit 2004 beteiligt - stellt vor allem auf die Strukturveränderungen in Demographie und Wirtschaft und die Steuerung der damit zu erwartenden städtebaulichen Veränderungen ab. Im Berichtszeitraum wurden die städtebaulichen Voruntersuchungen abgeschlossen und die Ergebnisse im August 2005 in einem Workshop mit der Fachöffentlichkeit und den betroffenen Bezirken erörtert. Entsprechend der Empfehlung der Experten beschloss der Senat die Festlegung von fünf Stadtumbaugebieten.

### **Die Programme der Städtebauförderung als Leitprogramme zur nachhaltigen Stadtentwicklung Berlins auch zukünftig nutzen.**

Unter den Herausforderungen der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Modernisierung der Städte stellt der Bund für eine zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung auch künftig Finanzhilfen zur Verfügung. Es geht um attraktive Standortbedingungen und um Wohn- und Lebensqualität in den Innenstädten.

Nach dem neuen Artikel 104 b GG werden die Finanzhilfen nunmehr zeitlich befristet zur Verfügung gestellt. Eine Weiterführung der Programme wird abhängig von der Evaluation der erreichten Programmziele entschieden.

Berlin wird die entsprechend ausgerichteten Programme der Städtebauförderung als Leitprogramme zur sozialen, städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Stadtentwicklung Berlins nutzen und seine Möglichkeiten ausschöpfen, um die Bundesfinanzhilfen in voller Höhe in Anspruch zu nehmen - auch unter Einwerben von Drittmitteln (z. B. von Stiftungen, privaten Trägern) zur Kofinanzierung der Bundesfinanzhilfen.

Wir werden den Einsatz der Landesmittel weiterhin begrenzen auf die Gegenfinanzierung der Finanzhilfen des Bundes und der EU-Strukturfonds. Durch deren geeignete Kombination werden wir wie bisher eine weitere Effizienz des Landesbeitrags Berlin sichern, d. h., die Finanzmittel der Städtebauförderung sind wie bisher zur nationalen Kofinanzierung der EU-Strukturmittel in der Förderperiode 2007 – 2013 heranzuziehen.

### **Der zukünftige städtebauliche Interventions- bzw. Handlungsbedarf in Berlin ist entsprechend den perspektivischen Zielbereichen der Städtebauförderung zu untersuchen**

Die angespannte Haushaltslage zwingt Berlin Prioritäten zu setzen, für welche Ziele und Maßnahmen und in welcher Gebietskulisse die begrenzt verfügbaren Fördermittel einzusetzen sind.

Berlin wird parallel zum Forschungsprojekt des Bundes „Städtebaulicher Förderbedarf 2007 – 2013 in Deutschland“ den Förderbedarf der einzelnen Programme für Berlin bewerten und den Zeitrahmen der Durchführung bestehender Programme und die Ausweisung neuer Interventionsbereiche in der neuen Legislaturperiode entscheiden müssen.

Die großflächige Stadtreparatur, insbesondere der Sanierungsgebiete in den östlichen Bezirken und die Aufwertung dieser Gebiete, wird in den Jahren 2007 – 2010 abgeschlossen.

Der Städtebauliche Denkmalschutz wird voraussichtlich ab 2008 auf die „alten“ Bundesländer, damit auch den Westteil Berlins ausgeweitet.

Wir werden auf der Grundlage von Untersuchungen über zukünftige Strategieräume für zeitlich befristete öffentliche Interventionen entscheiden, die zur Stärkung des Innenstadtrandes, zur Revitalisierung historisch wertvoller Stadtquartiere, Siedlungen und Ensembles, zum Abbau noch bestehender städtebaulicher Brüche im Bereich des ehemaligen Mauerstreifens, zur Entwicklung standortunangemessenen Nachnutzungen von Brachflächen in Schlüsselräumen der Stadtentwicklung und auch zur Aufwertung und ökologischer Verbesserung wichtiger Wohnungsbestände und Altbauquartiere beitragen.

Die Festlegung neuer Sanierungsgebiete ist dabei zu prüfen, um die zweckgebundenen Einnahmen aus den aufzuhebenden Sanierungsgebieten revolvierend einzusetzen und die steuerlichen Anreize zur Aufwertung des Wohnungsbestandes (§ 7 h und 7 i EStG) nutzen zu können.

### **Den Wohnungsbestand nachhaltig bedarfsgerecht und marktfähig gestalten**

Die Finanzierung der Baumaßnahmen ist allein Sache privater Investorinnen und Investoren. Sie werden finanziell unterstützt durch eine erhöhte steuerliche Abschreibung für Vorhaben in Sanierungsgebieten und bei Baudenkmalen und durch Inanspruchnahme von verbilligten Krediten der KfW, insbesondere zu Energiesparmaßnahmen.

Die Sanierungsziele zur Erneuerung der Wohnungsbestände sind nicht allein auf die Herstellung eines zeitgemäßen Wohnstandards auszurichten; die zu erwartende demographische Entwicklung führt zu veränderten Anforderungen und Nachfragen. Zur Befriedigung zukünftiger Wohnbedürfnisse wird es notwendig, in Wohngebäuden mit mehr als vier Vollgeschossen – insbesondere bei Vorderhauswohnungen – Aufzüge einzubauen, um auch älteren und behinderten Personen den Zugang zu den Wohnungen in den oberen Geschossen zu ermöglichen. Der Leitsatz Nr. 9 zur Stadterneuerung für die Sanierungsgebiete in Berlin ist entsprechend neu zu fassen, um Konflikte im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu vermeiden.

## **25. Stadterneuerungsbericht**

### **Inhaltverzeichnis**

<b>1. Neuausrichtung des Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramms (9. - 11. Rechtsverordnung).....</b>	<b>9</b>
<b>1.1 Durchführung und Finanzierung .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht .....</b>	<b>10</b>
<b>1.3 Zeitplan für die Aufhebung der 22 Sanierungsgebiete und Ausgleichsbeträge.....</b>	<b>21</b>
<b>1.4 Neufassung der Leitsätze der Stadterneuerung .....</b>	<b>22</b>
<b>2. Städtebaulicher Denkmalschutz .....</b>	<b>23</b>
<b>2.1 Fördergebiete des Städtebaulichen Denkmalschutzes .....</b>	<b>23</b>
<b>2.2 Bilanz der Fördervorhaben und bisherige Mittelverwendung .....</b>	<b>24</b>
<b>2.3 Anpassung der Förderkulisse – neue Gebiete und Handlungsschwerpunkte .....</b>	<b>25</b>
<b>3. Stadtumbau Ost und West in Berlin .....</b>	<b>26</b>
<b>3.1 Stadtumbau Ost .....</b>	<b>26</b>
<b>3.2 Stadtumbau West .....</b>	<b>34</b>
<b>4. Finanzierung der Stadterneuerung.....</b>	<b>41</b>
<b>4.1 Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung .....</b>	<b>41</b>
<b>4.2 Einsatz von Mitteln der Europäischen Union ( Förderperiode 2000 – 2006, Kofinanzierung der Strukturfondmittel) ..</b>	<b>56</b>
<b>4.3 Förderung der Wohnungsmodernisierung.....</b>	<b>57</b>
<b>4.4 Steuerliche Förderung der Stadterneuerung .....</b>	<b>59</b>
<b>5. Rechtliche Beendigung und förderrechtliche Abrechnung.....</b>	<b>60</b>
<b>5.1 Abrechnung der Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung .....</b>	<b>60</b>
<b>5.2 Abrechnung und Beendigung der Sanierungsverträge .....</b>	<b>64</b>
<b>5.3 Stand der Privatisierung Sanierungsvertragsgrundstücken .....</b>	<b>67</b>
<b>6. Anhang - Anlagen .....</b>	<b>70</b>



# **1. Neuausrichtung des Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramms (9. - 11. Rechtsverordnung)**

## **1.1 Durchführung und Finanzierung**

Die Stadterneuerung als eine der zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung hat bisher im wesentlichen die Aufwertung der städtebaulichen und funktionalen Qualitäten – insbesondere der Wohnqualität - vorwiegend gründerzeitlicher Gebiete, der Innenstadt und der Bezirkszentren zum Ziel. Die Maßnahmen dienen auch dazu, die Wettbewerbsfähigkeit der Quartiere zu erhöhen.

Um wirtschaftlich stabile und sozial gefestigte Haushalte insbesondere mit Kindern in innerstädtischen Quartieren zu binden, ist u.a. die Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten in den Gebieten zentrales Handlungserfordernis.

Angesichts der angespannten Finanzlage Berlins und des inzwischen erreichten Erneuerungsstandes der Wohnsubstanz konzentriert sich Berlin auf die öffentlichen Aufgaben und Investitionen. Das bedeutet, dass im Berichtszeitraum öffentliche Fördermittel grundsätzlich nur zur Qualifizierung der lokalen öffentlichen Infrastruktur, der Aufwertung des Wohnumfeldes und für die Finanzierung der Aufgaben, die Berlin nach dem BauGB bei der weiteren Vorbereitung der Sanierung und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zu erfüllen hat, eingesetzt werden.

Um den Aufwertungsprozess in den Gebieten möglichst weit voranzutreiben, wurden im Berichtszeitraum gezielt Bundes- und EU-Fördermittel zur Finanzierung öffentlicher Investitionen erschlossen. Herangezogen wurden:

### **Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung**

Der Bund beteiligt sich bei den Teilprogrammen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, städtebaulicher Denkmalschutz, Soziale Stadt und Stadtumbau Ost zwischen 33 ½ und 50 % an den Ausgaben der Fördervorhaben.

### **EU-Strukturfondsmittel**

EU-Strukturfondsmittel EFRE 2000 - 2006 werden in den Sanierungsgebieten (Ziel 1) eingesetzt unter effizienter nationaler Kofinanzierung unter Einbeziehung von Bundesfinanzhilfen (d.h. 75% EU- Mittel, 8% Städtebauförderungsmittel des Bundes und 17% Landesmittel). Die „Ziel 2 Mittel“ werden ausschließlich in den Quartiersmanagementgebieten eingesetzt.

### **Zweckgebundene Einnahmen der Sanierung**

Die 2003 neu gefasste „Ausführungsvorschrift Ausgleichsbeträge“ stellt u.a. darauf ab, dass die Ausgleichsbeträge durch die Bezirke verstärkt vor Abschluss der Sanierung im Wege vertraglicher Vereinbarungen erhoben werden. Diese zweckgebundenen Einnahmen werden in den Sanierungsgebieten revolvierend eingesetzt.

- **Steuerliche Förderung**

Auch die steuerrechtlichen Möglichkeiten zur Finanzierung privater Investitionen nach den §§ 7h und 11a EStG tragen weiterhin zur Aufwertung des Wohnungsbestandes bei.

## 1.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht bezieht sich auf die 22 Sanierungsgebiete der 9. bis 11. Rechtsverordnung mit Stand zum 31.12.2005 mit einem Bestand von rund 84.000 Wohnungen, in denen über 125.000 Einwohner leben. Räumliche Schwerpunkte sind die gründerzeitlichen innerstädtischen Altbaugemeinden, aber auch die historisch geprägten Ortsteile im Ostteil der Stadt.

Abb. 1 - Grunddaten der 22 Gebiete

Grunddaten der Sanierungsgebiete der 9. - 11. Rechtsverordnung						31.12.2000		31.12.2004			
Sanierungsgebiet		Grundstücke	Fläche in ha	WE	WE	Einwohner	Einwohner		Einwohner		
					2005	Beginn der Sanierung	gesamt	Änderung in %	gesamt	Änderung in %	
1	Mitte	Spandauer Vorstadt	632	67,6	5.809	293	7.075	7.468	5,6	8.235	16,4
1	Mitte	Rosenthaler Vorstadt	373	37,5	4.809	107	5.870	5.677	-3,3	6.325	7,8
2	Mitte	Beusselstraße	93	10,6	2.314	952	3.487	3.172	-9,0	2.967	-14,9
2	Mitte	Stephankiez	54	6,0	1.288	137	1.925	1.802	-6,4	1.819	-5,5
3	Mitte	Soldiner Straße	11	1,7	447	447	813	661	-18,7	599	-26,3
5	Frh-Krbg	Samariterviertel	263	33,8	5.302	258	6.223	6.026	-3,2	7.505	20,6
5	Frh-Krbg	Warschauer Straße	227	38,0	5.110	441	6.798	6.291	-7,5	7.492	10,2
5	Frh-Krbg	Traveplatz-Ostkreuz	204	35,1	4.380	245	5.876	5.091	-13,4	6.171	5,0
4	Pankow	Helmholtzplatz	560	81,9	13.338	350	18.923	17.172	-9,3	19.598	3,6
4	Pankow	Kollwitzplatz	476	60,6	6.519	830	10.333	9.914	-4,1	10.822	4,7
4	Pankow	Teutoburger Platz	316	49,7	4.423	940	6.456	6.214	-3,7	7.037	9,0
4	Pankow	Winsstraße	219	34,7	4.850	970	7.781	7.399	-4,9	7.867	1,1
4	Pankow	Bötzowstraße	191	29,0	3.072	200	5.125	4.682	-8,6	5.397	5,3
18	Pankow	Komponistenviertel	477	49,6	3.443	166	5.278	6.001	13,7	6.573	24,5
19	Pankow	Wollankstraße	338	68,3	3.386	414	6.018	6.124	1,8	7.022	16,7
14	Nkn	Kottbusser Damm Ost	21	2,5	380	343	548	505	-7,8	521	-4,9
14	Nkn	Wederstraße	233	23,9	1.341	205	2.335	1.977	-15,3	2.021	-13,4
15	Trep-Köp	Niederschöneweide	97	37,4	799	833	1.340	1.123	-16,2	1.266	-5,5
16	Trep-Köp	Altstadt/KietzVorst.	225	28,9	1.105	292	1.653	1.700	2,8	1.867	12,9
16	Trep-Köp	Oberschöneweide	255	41,3	3.465	562	4.175	4.310	3,2	4.972	19,1
17	Libg	Kaskelstraße	248	22,3	1.655	026	2.508	2.832	12,9	3.284	30,9
17	Libg	Weitlingstraße	331	50,1	4.214	674	5.001	4.858	-2,9	5.515	10,3
<b>Anzahl der Gebiete: 22</b>		<b>5.844</b>	<b>810,5</b>	<b>81.449</b>	<b>685</b>	<b>115.541</b>	<b>110.999</b>	<b>-3,9</b>	<b>124.875</b>	<b>8,1</b>	

Die positive Bevölkerungsentwicklung seit 2000 hat sich durch die erreichte städtebauliche Aufwertung der Sanierungsgebiete weiter stabilisiert. So stieg die Einwohnerzahl bis Ende 2004 um durchschnittlich 12%, in den Ortsteilzentren im Ostteil sogar um durchschnittlich über 15%, bei weiterer Zunahme der Familien mit kleinen Kindern. Die Einwohnerdaten zum 31.12.2005 liegen nicht vor, da das Statistische Landesamt Berlin zu dieser Zeit seine Datenauswertung umgestellt und bereinigt hat.

Die Bezirke und die Sanierungsbeauftragten Berlins wurden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Schreiben vom 10.01.2005 und 12.01.2006 aufgefordert, die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht 2003 nach Vorgaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zum 31.12.2004 und 31.12.2005 fortzuschreiben. Schwerpunkt der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2004 und 2005 war die kritische Überprüfung und standortkonkrete Zuordnung der Kosten für notwendige gesetzliche Aufgaben bei der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Stadterneuerung. Auf der Grundlage des festgelegten Zeitplans zur Aufhebung der Sanierungsgebiete erfolgte die Überprüfung der prioritären Maßnahmen und deren Rangfolge im Gebiet und in der Programmplanung.

Für 2005 erfolgte zusätzlich die Bilanz des Jahresprogramms 2005 und die Schätzung der voraussichtlich zu erhebenden Ausgleichsbeträge nach Gebietsaufhebung.

Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Abb. 3 und 4)

Aus der Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersichten 2005 der 22 Gebiete (Abb. 3) ergibt sich zur Erreichung der aktuellen Planungsziele ein Finanzierungsbedarf von 2,16 Mrd. €. Das sind rund 1,5 Mrd. € weniger, als die geschätzten Gesamtkosten von 3,65 Mrd. € zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung durch RVO. Bis 2005 wurden davon bereits Gesamtausgaben in Höhe von 1,65 Mrd. € geleistet, in denen die Ausgaben aus Verpflichtungen Berlins aus Förderverträgen und Bewilligungen vorangegangener Programmjahre enthalten sind. Die rechnerischen Restkosten von 514 Mio. € ergäben sich bei einer 100%igen Umsetzung aller fachlich begründeten Sanierungsziele. Nach kritischer Überprüfung aller Maßnahmen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf Basis der von den Bezirken gesetzten Prioritäten sind ab 2006 noch Förderprogramme mit Volumina von zusammen rund 252 Mio. € zur Finanzierung der wesentlichen und dringenden Sanierungsziele 2006 bis 2010 erforderlich, davon:

- 94 Mio. € zur Verbesserung und Anpassung der sozialen und kulturellen Infrastruktur (Kostengruppe 33),
- 60 Mio. € zur Aufwertung des öffentlichen Wohnumfeldes (KGR 2.4 und 3.32),
- 98 Mio. € für die gesetzlichen Aufgaben der Gemeinde (KGR 1, 2, 3.14, 3.4, 3.5, 5).

Zwei Drittel des erforderlichen Volumens sind Investitionen zur städtebaulichen Aufwertung und funktionalen Stärkung der Gebiete, ein Drittel notwendige Aufwendungen für Grunderwerb, Planung, Steuerung sowie alle weiteren Ordnungsmaßnahmen.

**Abb. 2 - Entwicklung der Kosten- und Finanzierungsübersicht**

in Mio. €	RVO	2003	2004	2005
<b>Gesamtkosten</b>	<b>3.650</b>	<b>2.371</b>	<b>2.166</b>	<b>2.162</b>
<b>Ausgaben (kumuliert)</b>		<b>1.510</b>	<b>1.576</b>	<b>1.648</b>
<b>rechnerische Restkosten</b>		<b>861</b>	<b>590</b>	<b>514</b>
<b>erforderliche Restkosten</b>		<b>367</b>	<b>307</b>	<b>252</b>

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht bezieht sich auf den verbleibenden Sanierungszeitraum 2006 bis 2010. Die Finanzierung der erforderlichen Restkosten von 252 Mio. € aus Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung, Mitteln des EU-Strukturfonds EFRE, Landesmitteln und zweckgebundenen Einnahmen der Städtebauförderung unterstellt ein jährliches Programmvolumen von ca. 30 Mio. € für Maßnahmen der sozialen und kulturellen Infrastruktur und des Wohnumfeldes und von ca. 24 Mio. € für gesetzliche Aufgaben bei der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung.

Das entspricht den im Doppelhaushaltsplan 2006/2007 und in der Investitionsplanung 2005 bis 2009 für die Planungsjahre 2008 und 2009 vorgesehenen Finanzmitteln zuzüglich der zweckgebundenen Einnahmen. In der Kosten- und Finanzierungsplanung sind die Ausgaben des Schul- und Sportanlagen-sanierungsprogramms 2006 und die in den Globalhaushalten der Bezirke und im Einzelplan 12 bis 2009 geplanten Maßnahmen enthalten.

Abb. 3 - Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht für 22 Sanierungsgebiete in €

KGR	KGR	Kostenschätzung in der RVO	Kostenschätzung neu	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2005	Restkosten		Finanzplanung im Sanierungszeitraum (Verteilung der Restkosten aus Spalte 7)					
					gesamt (Sp. 4 - 5)	davon im Sanierungszeitraum finanzierbar	2006	2007	2008	2009	2010ff.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>											
11	vorbereitende Untersuchungen		6.161.099	6.161.099	0		3.817.244	3.132.958	2.407.800	1.174.700	291.000	
12	Weitere Vorbereitung	33.348.523	72.490.000	60.518.488	11.971.512	10.823.702	180.000	465.000	675.000	955.000	3.325.000	
125	Abschluß der Gesamtmaßnahme		5.600.000		5.600.000	51.170.843 <sup>1)</sup>	14.738.158	13.442.604	13.160.931	7.327.950	2.501.200	
2	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>											
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	226.044.346	49.500.000	23.927.429	25.572.571	15.833.728	5.304.434	3.546.294	4.915.250	2.057.750	10.000	
221	Umzug, Härtausgleich, Entschädig. Bew.	192.817.525	42.690.000	36.966.465	5.723.535	4.629.000	1.285.000	1.092.000	875.000	699.000	678.000	
222	Härtausgleich, Entschädigung Betriebe	15.426.745	1.433.152	643.209	789.942	627.369	182.000	224.903	85.466	60.000	75.000	
23	Freilegung von Grundstücken	111.331.782	60.080.000	32.911.677	27.168.323	25.670.123	6.839.323	7.443.200	6.207.200	3.815.200	1.365.200	
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanl.	414.411.493	153.090.000	62.369.000	90.721.000	46.185.200	12.148.800	11.976.500	10.500.296	7.459.604	4.102.000	
251	Bewirtschaftungsverluste Mietbaustell		22.571.815	18.240.294	4.331.521	3.441.000	782.000	824.000	806.000	661.000	368.000	
252	Sonstige Maßnahmen	51.769.009	2.487.391	1.400.430	1.096.962	969.623	345.401	312.207	272.015	35.000	5.000	
3	<b>Ausgaben für Baumaßnahmen</b>											
311+314	Modinst von Wohngebäuden	1.100.311.080	887.240.040	887.240.040	0							
313	Modinst gewerblich genutzter Gebäude/ Teile	75.636.473 m <sup>2</sup>										
314	Modinst aufgrund vertraglicher Vereinbarung		56.615.541	55.010.403	1.605.138	1.184.000	477.000	307.000	222.000	98.000	80.000	
32	Neubauten und Ersatzbauten	10.958 WE										
332	Grünanlagen und Spielplätze		61.029.000	42.487.000	18.542.000	13.856.000	4.276.000	2.620.000	4.251.000	1.989.000	720.000	
33	Errichtung/Änderung Gemeinbed.-u. Folgeanr.	1.269.674.262	606.951.000 <sup>2)</sup>	317.817.000 <sup>3)</sup>	289.134.000	93.534.082	28.529.000	25.896.082	18.569.000	11.349.000	9.191.000	
34	Verlängerung oder Änderung von Betrieben	51.989.677	4.985.197	2.886.704	2.098.492	1.850.667	555.000	170.000	335.667	130.000	660.000	
35	Sonstige Maßnahmen		5.358.982	4.399.219	959.763	825.000	232.000	257.000	201.000	135.000		
4	<b>Ausgaben für Sonstige Maßnahmen</b>											
4	Vor- und Zwischenfinanzierung											
5	<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>		123.720.000	95.028.858	28.691.142	26.652.000	5.807.000	5.515.000	4.655.000	4.150.000	6.525.000	
51	Verpflichtung von Sanierungsträgern			7.450.293								
52	Verpflichtung Sanierungsbeauftragten + Mitarbeiter			90.866.650								
	<b>SUMME</b>	3.649.582.916	2.162.013.216	1.648.007.316	514.005.901	251.681.494	70.758.202	63.782.144	54.977.694	34.768.254	27.395.200	

Spalte 3: Schätzung zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung (Vorlage zur RVO)  
 Spalte 4: Fortschreibung der Kostenschätzung gem. RVO  
 Spalte 5: Darstellung der bisher getätigten Ausgaben und Verpflichtungen  
 Spalte 6: Spalte 4 minus Spalte 5  
 Spalte 7: im Sanierungszeitraum finanzierbare Restkosten  
 Spalten 8 - 12: jahresbezogene Verteilung der Restkosten gem. Spalte 7

Berichtsjahr: 2005  
 Kapitel/ Titel: 4610/89331; 1295/89331; 89356, 89348, 89324, 89312, 89305, 89304; Fh bzw. sonst

1) Summe KGR 2 ohne KGR 24  
 2) 93.452.000 € KGR 333/Verkehsanlagen enthalten  
 3) 51.604.000 € KGR 333/Verkehsanlagen enthalten

Abb. 4 - Sanierungsgebiete der 9. bis 11. Rechtsverordnung - Programmplanung 2006 bis 2010  
Wohnumfeld und Infrastruktur in Mio. €

Sanierungsgebiete	Angaben in TEUR												Summe: Kostenschätzung nach RVO	Summe: finanziert bis 2005	Summe: Reskosten 12/2005	Summe: noch zu finanzieren	davon: Programm I-Planung 2006-2010							
	Öffentliche Erschließungsanlagen (RVO 103-10, 102-4f)		Grünanlagen Spielplätze (RVO 103-10, 102-4f)		Gesundheit		Jugend, Familie		Kultur		Schule, Berufswesen							Sport		Soziales		sonstige Hochbaumaßnahmen		
	RVO	2006-2010	RVO	2006-2010	RVO	2006-2010	RVO	2006-2010	RVO	2006-2010	RVO	2006-2010						RVO	2006-2010	RVO	2006-2010	RVO	2006-2010	
Spandauer Vorstadt	23.008	2.941	11.760	0	2.045	0	15.236	540	2.045	230	22.497	1.320	1.023	0	2.045	0	0	0	0	79.659	48.792	13.845	5.031	5.031
Rosenthaler Vorstadt	13.313	3.765	1.934	622	0	0	9.538	2.020	0	0	52.490	3.945	0	0	11.614	0	0	0	0	88.889	16.399	17.889	10.352	10.352
Beusselstraße	2.239	0	675	35	0	0	7.005	372	1.534	0	12.271	0	0	0	762	0	0	0	0	24.496	2.726	457	407	407
StephanWeg	460	206	222	225	0	0	2.515	0	0	0	18.407	0	0	0	179	0	0	0	0	21.782	2.030	531	431	431
Soldner Str.	153	0	514	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	767	198	0	0	0
Mitte	39.174	6.912	15.204	862	2.045	0	34.294	2.592	3.579	230	105.665	5.265	1.023	0	14.600	0	0	0	0	215.583	70.145	32.732	16.221	16.221
Samanterviertel	7.721	1.694	4.908	0	0	0	14.112	55	1.023	0	116.268	5.631	0	0	2.045	0	0	0	0	146.076	22.272	23.656	15.811	7.380
Warschauer Str.	7.210	2.763	3.966	621	0	0	10.244	732	3.569	0	40.136	3.704	0	0	102	0	0	0	0	64.628	16.314	16.270	11.505	7.820
Traveplatz-Ostkreuz	7.465	3.206	6.136	1.960	0	0	7.713	508	1.608	0	61.219	1.775	2.045	0	102	0	0	0	0	86.287	14.736	10.958	9.546	7.479
Friedrichsh.-Kreuzb.	22.935	7.663	14.410	2.611	0	0	32.069	1.295	6.199	0	217.623	11.110	2.045	0	2.250	0	0	0	0	296.991	52.722	50.884	36.862	22.679
Helmholtzplatz	37.171	5.712	7.874	1.037	0	0	38.194	6.895	3.896	0	55.322	6.530	0	0	4.602	0	0	0	0	147.048	29.900	36.900	21.614	20.164
Kollwitzplatz	31.444	4.694	6.902	340	0	0	18.151	2.712	8.181	1.215	53.430	3.600	0	0	4.193	0	0	0	0	122.301	28.156	21.120	13.515	12.561
Teubburger Platz	12.169	1.882	3.490	1.369	0	0	15.823	951	11.044	2.438	62.633	5.586	23.519	2.140	0	0	0	0	0	137.881	20.715	42.780	14.629	14.396
Winnstraße	13.038	1.867	5.038	881	0	0	11.668	0	0	0	39.195	3.153	0	0	0	0	0	0	0	81.719	35.413	18.582	6.923	5.901
Bötzowstraße	6.745	2.837	3.303	1.541	0	0	14.357	495	0	0	46.016	5.543	0	0	0	0	0	0	0	70.421	14.500	30.957	21.894	10.516
Komponistw.	19.889	915	3.064	640	0	0	14.730	0	2.556	2.030	20.452	590	0	0	2.730	260	0	0	0	63.422	16.606	15.608	8.590	4.435
Wollankstraße	22.165	5.047	16.781	507	0	0	15.983	1.530	9.459	0	40.862	6.271	1.754	0	4.699	0	0	0	0	133.435	20.514	44.088	25.078	13.355
Pankow	142.621	22.954	46.450	6.435	0	0	128.905	12.573	55.126	5.683	317.910	31.273	25.273	2.140	16.223	260	0	0	0	756.227	164.804	210.035	112.245	81.318
Kortbusser Damm Ost	0	139	705	365	0	0	12.302	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.007	6.003	2.942	535	535
Weberstraße	0	776	1.800	210	0	0	12.578	402	0	0	15.441	4.378	0	0	0	0	0	0	0	29.819	8.977	8.709	6.709	5.766
Neukölln	0	915	2.505	606	0	0	24.679	402	0	0	15.441	4.378	0	0	0	0	0	0	0	42.826	14.980	11.651	7.244	6.301
Niederschöneweide	6.215	1.669	8.614	1.331	0	0	11.248	400	399	0	20.452	1.810	307	411	511	0	0	0	0	47.746	6.979	9.465	7.391	5.621
Altstadtkiez Vorstadt	96.941	850	7.138	1.291	0	0	5.624	0	2.199	4.456	7.669	0	0	0	2.556	0	0	0	0	175.174	16.125	9.059	6.711	6.597
Oberschöneweide	0	2.798	2.518	400	0	0	7.925	1.000	1.534	0	10.226	1.288	16.034	0	1.790	0	0	0	0	40.026	13.352	8.730	7.387	5.486
Treptow-Kopenick	103.156	5.317	18.269	3.022	0	0	24.798	1.400	4.131	4.456	38.347	3.098	16.341	411	4.857	0	0	0	0	262.946	36.456	27.254	21.469	17.704
Kastelstraße	4.402	1.156	1.934	30	0	0	10.112	0	0	0	10.226	0	0	0	256	0	0	0	0	26.930	16.516	5.604	1.186	1.186
Weißingstraße	25.125	1.268	8.051	270	0	0	19.860	700	1.534	0	23.774	4.204	2.147	1.724	2.045	0	0	0	0	82.537	15.449	18.388	9.696	8.166
Lichtenberg	29.527	2.424	9.996	300	0	0	29.972	700	1.534	0	34.000	4.204	2.147	1.724	2.301	0	0	0	0	109.467	31.965	23.992	10.872	9.332
Summe in Te.	336.872	46.185	106.825	13.856	2.045	0	274.917	19.302	50.569	10.369	728.986	59.328	46.829	4.275	40.231	260	0	0	0	1.684.039	371.072	356.548	204.932	153.575

Summe Kostenschätzung (1) vgl. Abb. 8  
727.626 neu

\*) nicht enthalten KG 303 (Verkehrsanlagen in Höhe von 41.848 TE)

Abb. 5 - Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2005 (in T€)

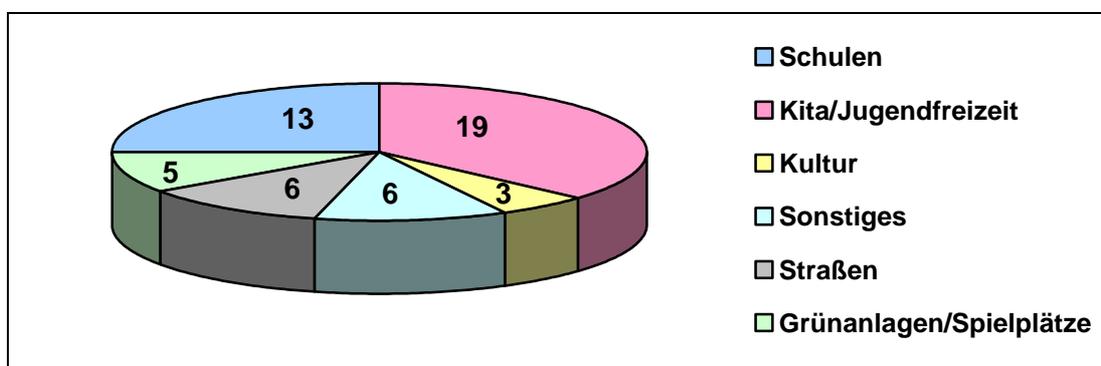
	RVO	Planungsziele	reduzierte Ziele	erreichter Stand	Programmplanung	davon 2006/07
Infrastruktur	1.240.000	513.000 100%	360.000 70%	266.000 52%	94.000	54.000
Wohnumfeld	444.000	214.000 100%	165.000 77%	105.000 49%	60.000	31.000
<b>Gesamt</b>	<b>1.684.000</b>	<b>727.000</b>	<b>525.000</b>	<b>371.000</b>	<b>154.000</b>	<b>85.000</b>
Gesetzliche Aufgaben	564.000	454.000	436.000	338.000	98.000	49.000
Mod/Inst Wohnraum	75.743 WE	78.843 WE 100%	48.000 WE 60%	48.212 WE 61%		

### Bilanz des Programmjahres 2005

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist das zentrale Steuerungsinstrument der Programmplanung. Die Bilanz 2005 bezieht sich auf die Kosten- und Finanzierungsübersicht 2004 und berücksichtigt alle Maßnahmen und deren Kosten, die im Programmjahr 2005 geplant und finanziert wurden. Das Programmjahr 2005 umfasst 104 Maßnahmen mit Ausgaben (einschließlich Verpflichtungsermächtigungen) in Höhe von 52 Mio. €, 7% mehr als geplant. Der Schwerpunkt lag deutlich bei bildungsorientierter Infrastruktur. Hier wurden 62% der Programmmittel für dringend notwendige Investitionen an Kindertagesstätten und Schulen verwandt. Damit wird die positive Entwicklung der innerstädtischen Gebiete als attraktiver Wohnort für Familien, insbesondere auch mit kleinen Kindern, weiter unterstützt.

Die Finanzierung des Programmvolumens von 52 Mio. € erfolgt überwiegend aus Bundes- und Landesmitteln der Städtebauförderung (35%), Mitteln des EU-Strukturfonds EFRE (39%) und zweckgebundenen Einnahmen (16%).

Abb. 6 - Verteilung der Ausgaben von 52 Mio. € im Programmjahr 2005 (in Mio. €)



**Abb. 7 - Bilanz des Programmjahres 2005 (in T€)**

Kostengruppe		Maßnahmen		Finanzierung 2005		
		geplant	finanziert	geplant (Soll)	finanziert (Ist)	Abweichung Soll/Ist
24	Öffentliche Erschließungsanlagen	26	25	7.635	5.790	-1.845
333	Verkehrsanlagen	1	1	3.300	3.270	-30
332	Grünanlagen/Spielplätze	14	9	5.084	4.965	-119
3311	Gesundheitswesen	1	1	178	178	
3312	Jugend und Familie	19	26	8.897	18.865	9.847
3313	Kultur	7	7	3.032	3.326	194
3314	Schule und Berufswesen	32	33	14.780	13.371	-1.484
3315	Sport	2	2	5.200	1.965	-3.235
<b>Gesamt</b>		<b>102</b>	<b>104</b>	<b>48.106</b>	<b>51.730</b>	<b>3.328</b>

**Modernisierung/Instandsetzung von Wohnraum (Anlage 4)**

Von den 78.843 Wohnungen mit Erneuerungsbedarf in den 22 Sanierungsgebieten wurden bis Ende 2005 48.212 Wohnungen erneuert, davon 34.500 umfassend und davon 52% mit öffentlicher Förderung. Den damit erreichten Stand von durchschnittlich 61% in allen 22 Gebieten hat Berlin mit 887 Mio. € finanziell unterstützt. Die noch vorhandenen 11.684 Wohnungen mit umfassendem Erneuerungsbedarf sind Aufgabe privater Investorinnen und Investoren sowie Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer. Die danach verbleibenden 18.947 Wohnungen weisen einen geringen bis mittleren Erneuerungsbedarf aus.

**Soziale und kulturelle Infrastruktur und Wohnumfeld (Abb. 4)****Grundsätze**

Das Ergebnis des intensiven Prüfprozesses bei der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2003 hat sich 2004 verstetigt. Die weitere kritische Überprüfung der Planungsziele und Standards zum 31.12.2005 hat gegenüber 2003 und 2004 keine wesentliche weitere Reduzierung des Finanzbedarfs erbracht.

**Abb. 8 - Fortschreibung Planungsziele und Finanzbedarf (in T€)**

Infrastruktur und Wohnumfeld			
	Planungsziele	Restkosten	Programmplanung
RVO	1.684.039		
2000	1.195.614	941.111	
2001	1.127.521	932.412	
2002	1.008.132	793.158	548.695
2003	805.553	528.783	219.128
2004	739.986	420.683	190.316
2005	727.620	356.548	153.575

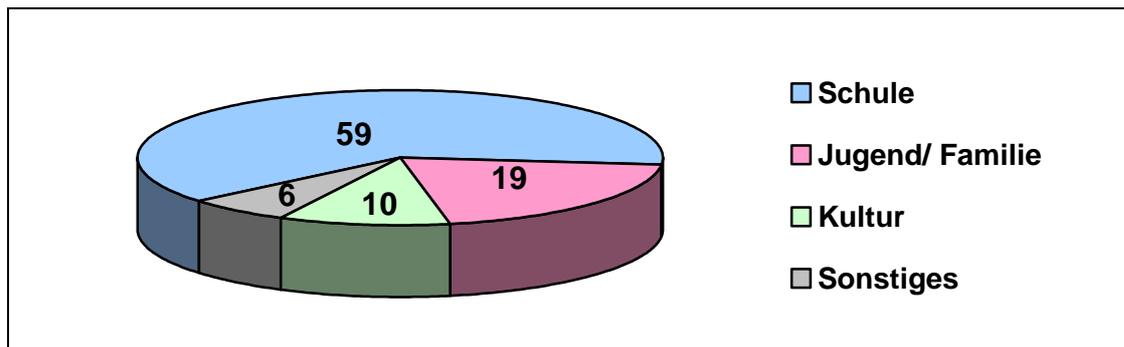
**Abb. 9 - Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersichten 2000 bis 2005 (in T €)**

Kostengruppe	öffentl. Erschließungsanlagen	Grünanlagen und Spielplätze	Gesundheit	Jugend, Familie	Kultur	Schule, Berufswesen	Sport	Soziales	sonstige Hochbaumaßn.	Summe in T€	
	24	332	3311	3312	3313	3314	3315	3316	3319		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
<b>Kostenschätzung nach RVO</b>	336.872	106.825	2.045	274.917	50.569	728.986	46.829	40.231	96.765	<b>1.684.039</b>	
2000	Kostenschätzung neu									<b>1.195.614</b>	
	Restkosten	209.320	58.476	1.437	132.015	31.555	415.529	31.089	18.307	43.383	<b>941.111</b>
2001	Kostenschätzung neu									<b>1.127.521</b>	
	Restkosten	236.402	51.355	1.437	129.850	36.325	412.884	30.372	9.307	24.480	<b>932.412</b>
2002	Kostenschätzung neu									<b>1.008.132</b>	
	Restkosten	215.641	40.682	1.437	118.977	41.914	319.652	21.509	8.044	25.302	<b>793.158</b>
	bis 2010 zu finanzieren									<b>548.695</b>	
2003	Kostenschätzung neu	187.955	64.670	552.928						<b>805.553</b>	
	Restkosten *)	136.503	31.629	0	93.165	20.600	198.947	21.443	1.194	25.302	<b>528.783</b>
	Programmplanung 2004-10	55.275	20.425	0	48.424	5.511	82.554	6.304	635	0	<b>219.128</b>
2004	Kostenschätzung neu	152.661	60.183	527.142						<b>739.986</b>	
	Restkosten	96.640	23.145	178	78.776	22.360	154.747	21.818	717	22.302	<b>420.683</b>
	Programmplanung 2005-10	51.706	17.941	178	37.317	9.583	64.820	8.511	260	0	<b>190.316</b>
2005	Kostenschätzung neu	153.090	61.029							<b>727.620</b>	
	Restkosten	90.721	18.542	0	53.053	20.715	143.181	20.556	260	9.520	<b>356.548</b>
	Programmplanung 2006-10	46.185	13.856	0	19.302	10.369	59.328	4.275	260	0	<b>153.575</b>

### Soziale und kulturelle Infrastruktur

Bis 2005 wurden für Investitionen zur Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur 266 Mio. € (KGR 33 ohne Verkehr – Abb. 2) verausgabt, das sind 52% des geplanten Investitionsvolumens von 513 Mio. €. Damit ist die städtebauliche Aufwertung der Gebiete deutlich vorangekommen.

Die Begrenzung auf die Umsetzung der wesentlichen und für den Sanierungserfolg erforderlichen Ziele (70%) ergibt einen Investitionsbedarf 2006 bis 2010 von insgesamt 94 Mio. €, der bei Weiterführung des Niveaus der Programme der Städtebauförderung bis 2009 finanzierbar ist (vgl. Abb. 9, 10 und Anlage 2).

**Abb. 10 - Verteilung des Finanzbedarfs von 94 Mio. € (in Mio. €)**

### Wohnumfeld

Zum Wohnumfeld zählen der öffentliche Straßenraum wie Straßen, Fußwege und Stadtplätze sowie die öffentlichen Grün- und Freiflächen einschließlich der Kinderspielplätze. Die Fortschreibung und Überprüfung der erforderlichen Wohnumfeldmaßnahmen hat 2004 eine Halbierung des ursprünglichen Finanzbedarfs von 444 Mio. € (RVO) um 231 Mio. € auf 213 Mio. € bewirkt, davon:

- 153 Mio. € für Umgestaltung von Straßen und Plätzen und
- 60 Mio. € für Grünanlagen und Spielplätze.

Die Kürzung ergibt sich überwiegend aus der Beschränkung auf notwendige Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, wie Reparatur und Umgestaltung von Gehwegbereichen, Schulwegsicherung und Umgestaltung wichtiger Kreuzungsbereiche.

Bis Ende 2005 wurden für die Verbesserung und Aufwertung des Wohnumfeldes rund 105 Mio. € (KGR 24 und 332 – Abb. 3) verausgabt, davon 62 Mio. € für die Erneuerung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen und 43 Mio. € für die Erneuerung und die Neuanlage von Grünflächen und Spielplätzen. Das sind 49% des Finanzbedarfs zur Umsetzung aller Sanierungsziele von 214 Mio. € (KGR 24 und 332 – Abb. 3). Von dem rechnerischen Bedarf werden durch Prioritätensetzung nur 165 Mio. € (77%) als zwingender Erneuerungsbedarf verfolgt.

Noch zu finanzieren sind im Zeitraum 2006 - 2010 insgesamt 60 Mio. €, davon 46 Mio. € zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraums und 14 Mio. € für die Aufwertung und Ergänzung öffentlicher Grünanlagen. Beides ist für den Sanierungserfolg in den hochverdichteten innerstädtischen Quartieren unerlässlich (vgl. Abb. 3).

**Abb. 11 - Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht für 22 Sanierungsgebiete  
Finanzierung der Sozialen Infrastruktur und des Wohnumfeldes in €**

Berichtsjahr:		2005		Angaben in €										
				Finanzierungsplanung im Sanierungszeitraum (jahresbezogene Verteilung der Restkosten aus Spalte 5)										
Kapitel 1295 Titel	2	3	4	Restkosten		5	6	7	8	9	10	11		
				gesamt	noch zu finanzieren (im Sanierungszeitraum)									
Kostengruppe														
Programm														
<b>geplante Ausgaben</b>				247.286.000	93.534.082	28.529.000	25.896.082	18.569.000	11.349.000	9.191.000	153.751.918 <sup>1)</sup>			
	33	<b>soziale und kulturelle Infrastruktur, davon:</b>			19.302.000									
	3312	Kita, Jugendfreizeit			10.369.000									
	3313	Kultur			59.328.000									
	3314	Schulen			60.041.200	16.422.800	14.596.500	14.751.296	9.448.604	4.822.000	49.221.800 <sup>1)</sup>			
		<b>Wohnumfeld, davon:</b>		109.263.000										
	332	Grünanlagen und Spielplätze		18.542.000	13.856.000	4.276.000	2.620.000	4.251.000	1.989.000	720.000				
	24	öffentlicher Straßenraum		90.721.000	46.185.200	12.146.800	11.976.500	10.500.296	7.459.604	4.102.000	44.535.800			
		<b>Programm - Summe</b>		356.549.000	153.575.282	44.951.800	40.492.582	33.320.296	20.797.604	14.013.000	202.973.718			
<b>geplante Einnahmen</b>						8.591.450	8.243.550	7.896.700	5.504.800	1.750.000				
	1295/331 31	Bundesfinanzhilfen (35%) anteilig aus VV Städtebauförderung 2)												
	1295/346 96	EFRE					2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000				
	1295/341 92	Rückführung von Städtebauförderungsmitteln 3)				8.500.000	5.000.000	3.000.000	1.000.000					
	4610/341 92	Ausgleichsbeträge				2.000.000	2.000.000	3.000.000	4.500.000	6.000.000	63.500.000			
		<b>Summe</b>				19.091.450	17.743.550	16.396.700	13.504.800	10.250.000				
<b>Doppelhaushalt 2006/2007, Investitionsplanung Berlin 2005 bis 2009</b>														
<b>Finanzierung</b>														
	883 05	Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten 3)			Teilsatz	8.500.000	5.000.000	3.000.000	1.000.000					
	893 48	Städtebaulicher Denkmalschutz (Bundesanteil 40%) 2)			Teilsatz	9.500.000	9.500.000	9.500.000	9.500.000	9.500.000				
	893 12	Stadtbau Ost/Aufwertung (Bundesanteil 33,33%) 2)			Teilsatz	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000					
	893 24	Infrastruktur in Sanierungsgebieten			Teilsatz	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000				
	1000/519 15	Programm Schul- und Sportstättenanierung			Teilsatz	1.203.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000					
	1000/701 90	IZBB			Teilsatz	1.000.000	1.000.000	1.000.000						
		Globalhaushalt der Bezirke (Entwurf I-Planung 2005-2009)			Teilsatz	3.047.000	3.053.000	4.062.000	2.728.000	3.000.000				
		Investitionsplanung EP 1-29			Teilsatz	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000				
	4610/883 05	Ausgleichsbeträge				2.000.000	2.000.000	3.000.000	4.500.000	6.000.000	63.500.000			
	4610/893 31	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen			Teilsatz	1.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000				
		<b>Summe der Programme</b>				35.750.000	33.553.000	33.562.000	30.728.000	27.000.000				

1) Die Tabelle unterstellt einen Abschluss der Sanierung bis 2010  
 2) Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung Einnahmen 1295/331 31  
 3) Rückführungen aus der Abrechnung der Sanierungsverträge

### Gesetzliche Aufgaben nach dem Baugesetzbuch (BauGB) (Abb. 13)

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht beinhaltet die noch notwendigen Aufwendungen 2006 bis 2010, die Berlin nach dem Baugesetzbuch bei der weiteren Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen leisten muss. Dazu zählen Aufwendungen für:

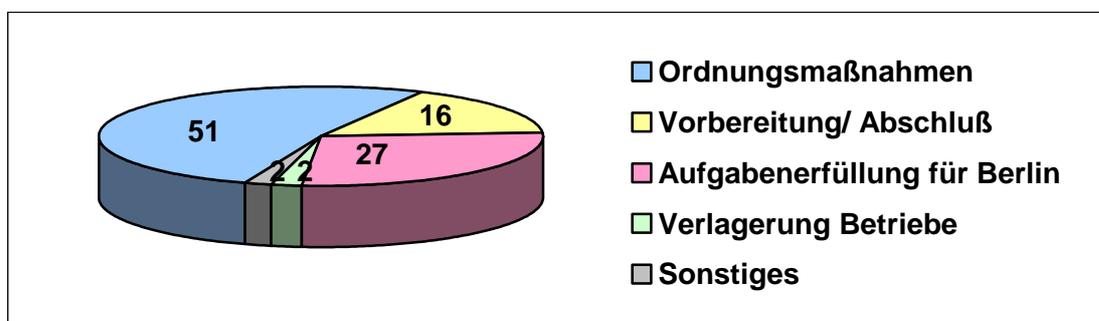
- die weitere Vorbereitung und den Abschluss von Gesamtmaßnahmen,
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, wie Bodenordnung, Grunderwerb, Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken,
- die Durchführung von Baumaßnahmen, wie die Verlagerung oder Änderung von Betrieben,
- Sozialplanung sowie
- Sanierungsbeauftragte und Mieterberatungsgesellschaften Berlins.

Der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2004 ging eine kritische Überprüfung der notwendigen Maßnahmen und deren Kosten unter Berücksichtigung des neuen Zeitplans für die zügige Entlassung der 22 Sanierungsgebiete voraus. Das Ergebnis hat zu einer deutlichen Reduzierung des im Sanierungszeitraum 2006 bis 2010 noch zu finanzierenden Volumens von 148 Mio. € 2003 auf 98 Mio. € geführt. Die Kürzung ergibt sich überwiegend aus der Reduzierung der Aufwendungen für Ordnungsmaßnahmen, insbesondere für Umzug und Entschädigung von Bewohnerinnen und Bewohnern und Betrieben bei Baumaßnahmen und der Kosten für Sanierungsbeauftragte und Mieterberatungsgesellschaften sowie aus der Beschränkung auf unabdingbar erforderliche Grunderwerbsmaßnahmen und Betriebsverlagerungen.

Bis 2005 wurden Ausgaben in Höhe von 338 Mio. € geleistet, noch zu finanzieren sind im Zeitraum 2006 bis 2010 insgesamt 98 Mio. € (vgl. Abb. 5).

Die Kosten- und Finanzierungsplanung sichert die Ausgaben über Kapitel 1295, Titel 893 31 - Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen-, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und über Kapitel 4610, Titel 893 31, der Bezirke und plant bis 2009 das in der Investitionsplanung 2005 bis 2009 eingestellte jährliche Finanzvolumen aus Landesmitteln und Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Ab 2008 sind die Ausgaben auch zur anteiligen Finanzierung bzw. Kofinanzierung von notwendigen Infrastrukturmaßnahmen z.B. aus Mitteln der EU heranzuziehen.

Abb. 12 - Verteilung der Kosten für gesetzliche Aufgaben von 98 Mio. € (in Mio. €)



**Abb. 13 - Zusammenfassung der Kosten und Finanzierungsübersicht für 22 Sanierungsgebiete  
Finanzierung der gesetzlichen Aufgaben nach dem Baugesetzbuch in €**

2005

Berichtsjahr:

Angaben in €												
Kapitel	Titel	Kostengruppe	Restkosten		Finanzierungsplanung im Sanierungszeitraum bis 2010 (jahresbezogene Verteilung der Restkosten aus Spalte 6)							
			gesamt	noch zu finanzieren (im Sanierungszeitraum)	2006	2007	2008	2009	2010ff.	Rest		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
<b>geplante Ausgaben</b>			12 weitere Vorbereitung	11.971.512	10.823.702	3.817.244	3.132.958	2.407.800	1.174.700	291.000	1.147.810	
		125 Abschluß		5.600.000	5.600.000	180.000	465.000	675.000	955.000	3.325.000		
		2 Ordnungsmaßnahmen 1)		64.682.854	51.170.843	14.738.158	13.442.604	13.160.931	7.327.950	2.501.200	13.512.011	
		davon: Grunderwerb		25.572.571	15.833.728	5.304.434	3.546.294	4.915.250	2.057.750	10.000	9.738.843	
		314 vertragliche Vereinbarung		1.605.138	1.184.000	477.000	307.000	222.000	98.000	30.000	421.138	
		34 Verlagerung Änd. Betriebe		2.098.492	1.850.667	555.000	170.000	335.667	130.000	660.000	247.825	
		35 Sonstige Baumaßnahmen		959.753	825.000	232.000	257.000	201.000	135.000		134.763	
		4 Vor- und Zwischenfinanz.		0	0							
		5 Aufgabenerfüllung für Berlin		28.691.142	26.852.000	5.807.000	5.515.000	4.655.000	4.150.000	6.525.000	2.039.142	
		<b>Summe</b>		<b>115.608.901</b>	<b>98.106.212</b>	<b>25.806.402</b>	<b>23.289.562</b>	<b>21.657.398</b>	<b>13.970.650</b>	<b>13.382.200</b>	<b>17.502.689</b>	
<b>geplante Einnahmen</b>			1295 331 31 Bundesfinanzhilfen (33%)			7.900.860	8.098.860	7.996.890	7.864.890			
		<b>Summe Einnahmen</b>				<b>7.900.860</b>	<b>8.098.860</b>	<b>7.996.890</b>	<b>7.864.890</b>			
<b>Doppelhaushalt 2006/2007 Investitionsplanung Berlin 2005 bis 2009</b>												
<b>Finanzierung</b>			1295 893 31 Städteb. Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen		Ansatz	10.400.000	10.400.000	10.400.000	10.400.000			
					davon 9.-11.	9.400.000	9.400.000	9.900.000	10.400.000			
		1295 683 31 Ausgaben der Stadterneuerung			Ansatz	1.200.000	1.100.000					
					davon 9.-11.	13.500.000	12.500.000	12.383.000	11.483.000			
		4610 893 31 Städteb. Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen			Ansatz	13.042.000	12.042.000	12.393.000	11.433.000			
					davon 9.-11.	23.642.000	22.542.000	22.233.000	21.833.000			
		<b>Summe der Programme</b>				<b>23.642.000</b>	<b>22.542.000</b>	<b>22.233.000</b>	<b>21.833.000</b>			

1) ohne Kostengruppe 24

### 1.3 Zeitplan für die Aufhebung der 22 Sanierungsgebiete und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen

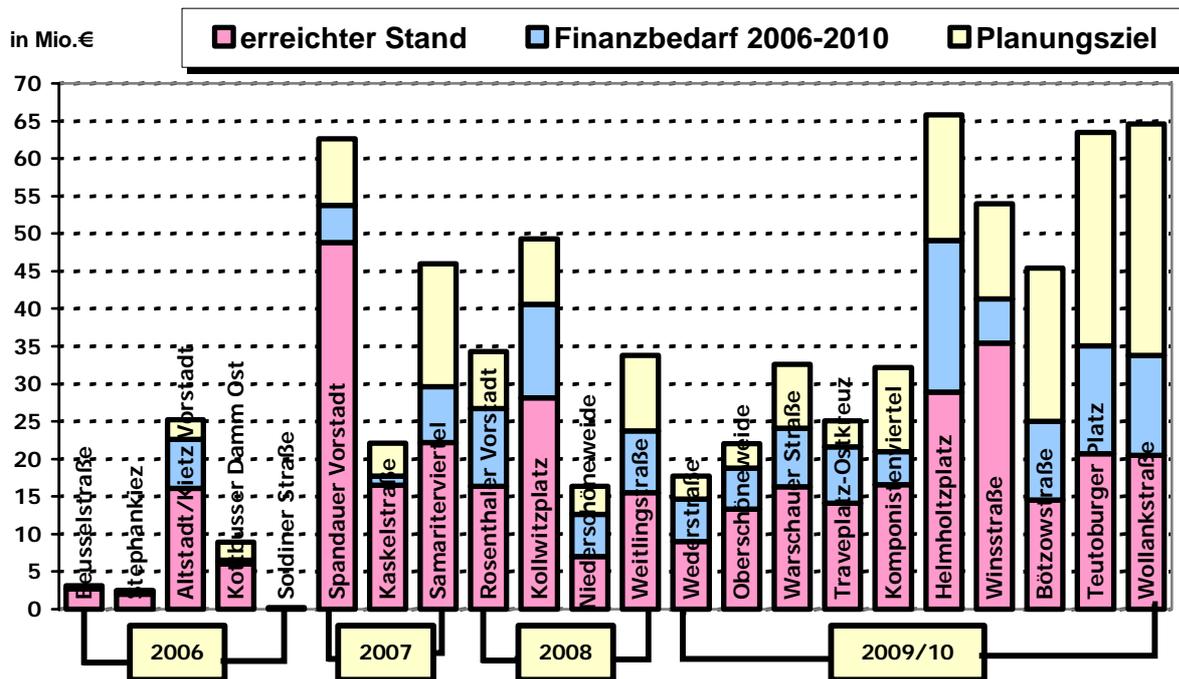
Die Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht zum 31.12.2005 bestätigt den festgelegten Zeitplan für die Aufhebung der 22 Sanierungsgebiete zwischen 2006 und 2010 (Abb. 14). Im Durchschnitt aller Gebiete sind ca. 51% der gesetzten Ziele zur Aufwertung der Gebiete im Bereich Infrastruktur und Wohnumfeld realisiert. Es sind weiterhin jährlich durchschnittlich 30 Mio. € für Wohnumfeld- und Infrastrukturmaßnahmen erforderlich, um die Zielerreichung von ca. 70% umzusetzen. Zur Finanzierung sind neben den Programmen der Städtebauförderung zukünftig verstärkt Mittel des EU-Strukturfonds EFRE, anderer Bundesprogramme und zweckgebundene Einnahmen aus frühzeitiger Erhebung von Ausgleichsbeträgen heranzuziehen.

Mit der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2005 wurden die Bezirke gebeten, die voraussichtlich zu erhebenden Ausgleichsbeträge nach Aufhebung der Sanierungsgebiete zum Stand 31.12.2005 zu schätzen. Nach Angaben der Bezirke ergäben sich bei der ermittelten durchschnittlichen Bodenwerterhöhung von 33,- € pro m<sup>2</sup> für alle betroffenen Grundstücke Gesamteinnahmen aus Ausgleichsbeträgen in Höhe von ca. 180 Mio. €. Im Vergleich zu den tatsächlich erzielten Ausgleichsbeträgen in den Gebieten der 1. bis 8. Rechtsverordnung im Westteil der Stadt ist die Schätzung der Bezirke sehr hoch und nach Entlassung der Sanierungsgebiete ab 2006 kritisch zu überprüfen. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2005 sind geschätzte Einnahmen durch die Bezirke von höchstens 90 Mio. € berücksichtigt, davon 17,5 Mio. € im Zeitraum 2006 bis 2010 und ca. 60 Mio. € ab 2011. Bis Ende 2005 wurden von den Bezirken bereits 9 Mio. € Ausgleichsbeträge, überwiegend in den innerstädtischen Gebieten, vereinnahmt, die 2005 zur Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen und Planungsleistungen in den Gebieten eingesetzt wurden.

**Abb. 14 - Planungsziele, erreichter Stand und Finanzbedarf für Infrastruktur und Wohnumfeld**

		Beusselstraße	Stephankiez	Altstadt/Kietz Vorstadt	Kottbuser Damm Ost	Soldiner Straße	Spandauer Vorstadt	Kaskelstraße	Samariterviertel	Rosenthaler Vorstadt	Kollwitzplatz	Niederschöneweide	Weitlingstraße	Wederstraße	Oberschöneweide	Warschauer Straße	Traveplatz-Ostkreuz	Komponistenviertel	Helmholtzplatz	Winsstraße	Bötzowstraße	Teutoburger Platz	Wollankstraße	22 Gebiete
Planungs-Ziel	in Mio. €	3,1	2,5	25,2	8,9	0,2	62,6	22,1	46,0	34,3	49,0	16,4	33,8	18,0	22,0	32,6	25,1	32,2	66,0	54,0	45,4	63,5	65,0	727,0
	in %	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Finanz-Bedarf 2006-2010	in Mio. €	0,4	0,4	6,5	0,5	0,0	5,0	1,2	7,4	10,3	12,5	5,6	8,2	5,7	5,5	7,8	7,5	4,4	20,2	5,9	10,5	14,4	13,3	153,0
	erreichter Stand	in Mio. €	2,7	2,0	16,1	6,0	0,2	48,8	16,5	22,2	16,4	28,1	7,0	15,5	9,0	13,3	16,3	14,1	16,6	28,9	35,4	14,5	20,7	20,5
	in %	87	80	64	67	100	78	75	48	48	57	43	46	51	60	50	56	52	44	66	32	33	32	51
Summe	in %	100	96	90	73	100	86	80	64	78	82	77	70	83	85	74	86	65	75	76	55	55	52	72

noch Abb. 14



**- Vorbereitung der Aufhebung von Sanierungsgebieten**

Entsprechend dem Zeitplan wird für die Gebiete Tiergarten - Beusselstraße und Stephankiez, Wedding – Soldiner Straße, Köpenick – Altstadt/Kiez und Neukölln – Kottbusser Damm Ost die Rechtsverordnung zur Aufhebung als Sanierungsgebiet vorbereitet. Diese wird dem Senat zur Beschlussfassung im 4. Quartal 2006 vorgelegt. Mit der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Berlin ist im 1. Quartal 2007 zu rechnen.

**1.4 Neufassung der Leitsätze der Stadterneuerung (Anlage 1)**

Mit Senatsbeschluss Nr. 3816/93 vom 31. August 1993 über die Neunte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten wurden „Leitsätze zur Stadterneuerung in Berlin“ zustimmend zur Kenntnis genommen.

Mit den Senatsbeschlüssen Nr. 5237/94 vom 11. Oktober 1994 und Nr. 6328/95 vom 26. September 1995 – 10. und 11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten – hat der Senat deren Geltung erweitert und auch für diese neuen Sanierungsgebiete bestätigt.

Die Leitsätze haben sich in der Vergangenheit bei der weiteren Konkretisierung der Sanierungsziele und der Durchführung der Sanierung bewährt. Sie haben dazu beigetragen, die Sanierung sozial verträglich zu gestalten und zügig umzusetzen.

Der Fortschritt der Sanierung und die erreichte Aufwertung der Gebiete einerseits, aber auch die veränderten finanziellen Rahmenbedingungen (fortdauernde Haushaltsnotlage Berlins) andererseits, erfordern eine Anpassung und Neuorientierung, zumal – in Folge der aktiven Neubautätigkeit und Sanierung in Berlin und auch im engeren Verflechtungsraum Brandenburgs – die Wohnungsknappheit in den meisten Marktsegmenten beseitigt worden ist.

Schwerpunkte dieser Neuorientierung sind :

- die Überprüfung und Anpassung der Sanierungsziele, insbesondere der Standards der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und zugleich die Verkürzung der Durchführungszeiträume, u.a. durch die Setzung von Prioritäten für alle Investitionsprojekte;
- die Konzentration der knappen öffentlichen Investitionsmittel auf notwendige öffentliche Einrichtungen und den öffentlichen Raum;
- die Unterstützung privaten Engagements zur Erneuerung der Wohngebäude und zugleich die Sicherung der sozialen Sanierungsziele.

Mit diesen neuen Leitsätzen werden Sanierungsziele grundsätzlicher und gesamtstädtischer Bedeutung geändert (§ 26 AGBauGB).

Der Senat hat in seiner Sitzung am 01. Februar 2005 die neuen „Leitsätze zur Stadterneuerung für die Sanierungsgebiete in Berlin“ (Senatsbeschluss Nr.: 2334/05) zustimmend zur Kenntnis genommen.

## **2. Städtebaulicher Denkmalschutz**

### **2.1 Fördergebiete des Städtebaulichen Denkmalschutzes**

Seit 1991 beteiligt sich Berlin am Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“, das zur Rettung des gefährdeten baulichen und kulturellen Erbes in den östlichen Ländern vom Bund aufgelegt wurde.

Die Erneuerung historischer Quartiere mit denkmalwerten Ensembles stabilisiert die sozialen und wirtschaftlichen Lebenszusammenhänge im Gebiet und stärkt die Innenstädte sowie die kulturelle Lebensqualität in den Städten.

Förderrechtliche Voraussetzung für eine Programmaufnahme ist die Festlegung des Bereiches als städtebauliches Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB.

Als Fördergebiete im ehemaligen Ostteil Berlins wurden 1991 in Köpenick die Altstadt, Kietz-Vorstadt und Friedrichshagen sowie in Mitte die Spandauer Vorstadt in das Bundesprogramm aufgenommen. 1998 folgten die Victoriastadt / Kaskelstraße in Lichtenberg, 1999 Oberschöneweide in Köpenick und die Rosenthaler Vorstadt in Mitte in 2000. Neu im Programm sind seit 2005 die Gebiete Luisenstadt in Mitte bzw. Friedrichshain-Kreuzberg sowie das Quartier Teutoburger Platz in Pankow. Die Programmgebiete unterscheiden sich in ihrer Entstehungszeit, städtebaulichen Struktur, ihrem vorherrschendem Gebäudetypus und ihrer Nutzungsstruktur deutlich voneinander. Sie sind in der Vielschichtigkeit prägend für die Großstadtlandschaft Berlins mit seiner polyzentralen Struktur und den ab 1920 eingemeindeten Ortskernen. Die neuen Fördergebiete Teutoburger Platz und Luisenstadt stehen für den in Berlin vorherrschenden Typus der Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts. Das Gebiet Teutoburger Platz - auf Basis des Hobrechtsplans ab 1862 entwickelt – ist eines der wenigen Gebiete, das in seiner städtebaulichen Struktur mit großen Denkmalbereichen noch erhalten ist. Zentral prägt die Luisenstadt der von Lenne geplante bogenförmige Luisenstädtische Kanal und das im Krieg schwer beschädigte Gebäude der St. Michaelskirche.

Insgesamt umfassen die 9 Gebiete eine Fläche von 680 ha mit ca. 70.000 Einwohnern.

**Abb. 15 - Größe und Einwohner der Gebiete Stand 31.12.2005**

Fördergebiet	Fläche in ha	Einwohner
Rosenthaler Vorstadt (ab 2000)	91	13.180
Spandauer Vorstadt (ab 1991)	116	13.780
Luisenstadt (ab 2005)	160	ca. 11.500
Teutoburger Platz (ab 2005)	51	8.200
Kaskelstr. / Victoriastadt (ab 1998)	28	3.250
Oberschöneweide (ab 1999)	105	15.815
Altstadt Köpenick (ab 1991)	19	795
Kietz-Vorstadt (ab 1991)	10	500
Friedrichshagen (ab 1991)	98	3.500
Summe	678	70.520

## 2.2 Bilanz der Fördervorhaben und bisherige Mittelverwendung

Ein Schlüssel zum Erfolg des Programms liegt in der Bündelung unterschiedlicher Fördermittel in den Gebieten. Neben dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz werden je nach inhaltlicher Schwerpunktsetzung Mittel weiterer Programme der Städtebauförderung (Stadtumbau Ost Aufwertung, Sanierung) sowie Mittel aus dem EFRE-Strukturfonds in den Gebieten eingesetzt.

Ausgewählt wurden Förderobjekte, die nach Erneuerung positive Signale auf das städtebauliche Umfeld ausstrahlen, somit eine Wechselwirkung zwischen Einzelobjekt und stadtstrukturellem Kontext erreichen. Mit dem Einsatz der Fördermittel ist es gelungen, die städtebaulichen Strukturen zu erhalten, die Gebiete zu revitalisieren und die innerstädtischen Quartiere als Wohnort zu stärken.

Insgesamt wurden bislang 489 Vorhaben mit einem Volumen von 273 Mio. € gefördert.

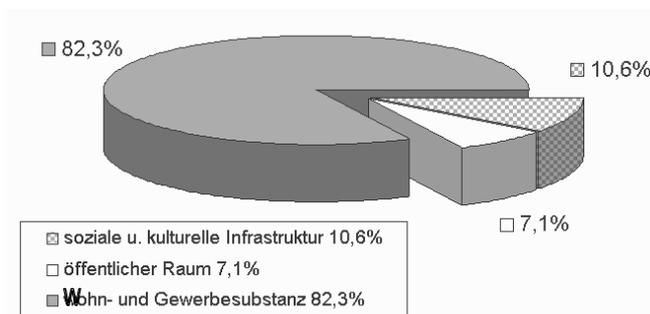
Differenziert man den Fördermitteleinsatz nach Gebieten, so ergibt sich folgendes Bild: Schwerpunkt ist seit 1991 die Spandauer Vorstadt – nicht zuletzt aufgrund der Lage und stadtentwicklungspolitischen Bedeutung des Gebietes. Aufgrund der Größe der einzelnen Förderobjekte ist der Fördermitteleinsatz dort auch vergleichsweise hoch. Betrachtet man den Förderzeitraum ab 2000, so ergibt sich eine Verschiebung zugunsten der neu in das Programm aufgenommenen Quartiere.

**Abb. 16 - Bisherige Mittelverwendung in den Gebieten**

Fördergebiet	1991 - 2005				2000 - 2005	
	geförderte Vorhaben	in %	Förderung in Mio. €	in %	Förderung in Mio. €	in %
Rosenthaler Vorstadt	20	4,1	12,3	4,5	12,3	15,2
Spandauer Vorstadt	177	36,2	123,5	45,1	16,0	19,8
Luisenstadt	1	0,2	0,7	0,3	0,7	0,9
Teutoburger Platz	1	0,2	0,5	0,2	0,5	0,6
Kaskelstr. / Victoriastadt	33	6,8	23,1	8,4	16,7	20,6
Oberschöneweide	20	4,1	10,4	3,8	8,3	10,3
Altstadt Köpenick	39	8,0	24,4	8,9	8,1	10,0
Kietz-Vorstadt	30	6,1	12,9	4,7	3,3	4,1
Friedrichshagen	168	34,3	65,9	24,1	15,0	18,5
Summe	489	100,0	273,7	100,0	80,9	100,0

Auch künftig wird der Handlungsbedarf schwerpunktmäßig bei den neu in das Programm aufgenommenen Gebieten sowie der Rosenthaler Vorstadt und in Oberschöneweide liegen. Grundsatz hierbei ist, dass Berlin sich auf die Förderung und Entwicklung der für die Gebietsaufwertung wichtigen Schlüssel- oder Leuchtturmprojekte konzentriert, die dazu beitragen, dass mittelfristig eine selbsttragende städtebauliche Entwicklung in Gang kommt.

Von den bis Ende 2005 insgesamt eingesetzten Fördermitteln (273,7 Mio. €) entfiel der weit überwiegende Teil (82%) auf die Erneuerung der Wohn- und Gewerbesubstanz. Knapp 18% wurden zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Qualifizierung der Infrastruktur genutzt. Bei den erneuerten Infrastruktureinrichtungen dominieren die Investitionen in Bildungseinrichtungen, d.h. von den ca. 29 Mio. € (11% der gesamten Fördermittel) dienten 20 Mio. € der Qualifizierung von Schulen, Kitas und Jugendfreizeiteinrichtungen und ca. 9 Mio. € für die kulturelle Infrastruktur.

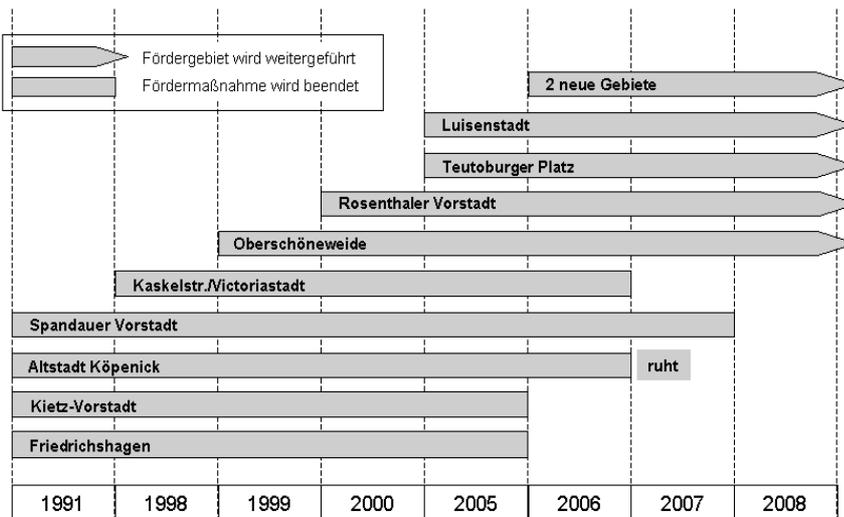


**Abb. 17 - bisherige Fördermittelverwendung (insgesamt 273,7 Mio. €, Stand 12/2005)**

Vor diesem Hintergrund werden seit 2002 im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz ausschließlich Maßnahmen zur Aufwertung von bedeutenden Platz-, Straßen- und Grünräumen sowie zur Qualifizierung und Nachnutzung von Objekten der sozialen und kulturellen Infrastruktur gefördert.

### **2.3 Anpassung der Förderkulisse – neue Gebiete und Handlungsschwerpunkte**

Mit den 2005 einbezogenen Gebieten Luisenstadt und Teutoburger Platz umfasst die Förderkulisse zur Zeit 9 Gebiete. Ab 2006 werden die Gebiete Friedrichshagen und Kietz-Vorstadt aufgrund des erreichten Entwicklungs- und Erneuerungsstandes nicht weiter zum Bundesprogramm angemeldet, die Altstadt Köpenick ist ab 2006 kein Schwerpunkt der allgemeinen Städtebauförderung. Das Gebiet wird als Sanierungsgebiet aufgehoben. Die strukturellen Probleme und die in Teilen fragmentierte Baustruktur lassen es jedoch erforderlich erscheinen, das Gebiet vorerst „ruhend“ im Bundesprogramm des Städtebaulichen Denkmalschutzes zu belassen. Auch ist das Förderengagement für die Gebiete Victoriastadt / Kaskelstraße und für die Spandauer Vorstadt befristet, d.h. ab 2007/2008 erfolgt keine Förderung mehr. Weitere potentielle Fördergebiete in der Innenstadt werden derzeit untersucht und bewertet.



**Abb. 18 - Anpassung der Förderkulisse Städtebaulicher Denkmalschutz in Berlin**

Zusammengefasst bedeutet dies, dass seit 2005 eine Anpassung der Förderkulisse mit einer systematischen Recherche der Förderpotentiale im innerstädtischen Bereich erfolgt.

Hierbei geraten auch historisch bedeutende Bereiche an der Nahtstelle zwischen Ost- und West-Berlin, in hoher Lagegunst mit stadtstrukturellen Brüchen und der Lage nicht adäquaten Nutzungsstrukturen in den Blickpunkt.

Räumlich erfolgt eine Konzentration des Erneuerungsgeschehens auf Quartiere mit hoher Denkmaldichte in der Innenstadt und am Innenstadtrand.

### 3. Stadtbau Ost und West

Die Aktivitäten zum Abbau von Angebotsüberhängen am Wohnungsmarkt und zur Aufwertung der vom Rückbau betroffenen Stadtquartiere im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtbau Ost“ (ausführliche Darstellung der Problemlage, Programmziele und Stadtbaukonzeptionen siehe 24. Stadterneuerungsbericht, Kapitel 4 der Vorlage zur Kenntnisnahme an das Abgeordnetenhaus Nr. 15 / 3790 vom 02. März 2005) wurden im Berichtszeitraum fortgesetzt. Durchführungsstand und Perspektiven des Programms „Stadtbau Ost“ werden in Abschnitt 3.1 beschrieben.

Berlin beteiligt sich mit fünf Stadtbaugebieten am Bund-Länder-Programm „Stadtbau West“, welches der Bund im Rahmen der Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2004 neu eingeführt hat. Ziele, Handlungsansätze sowie Stand der Planungen und Maßnahmen für die Stadtbaugebiete West werden in Abschnitt 3.2 dargestellt.

#### 3.1 Stadtbau Ost

##### 3.1.1 Wohnungsleerstand

##### Gesamtstädtische Situation und voraussichtliche Entwicklung

Ende 2005 standen in Berlin rd. 108.300 Wohnungen sechs Monate und länger leer. Die gesamtstädtische Leerstandsquote lag mit 5,8% einerseits deutlich über der für das Funktionieren

von Wohnungsmärkten erforderlichen „Fluktuationsreserve“ von 2% bis 3% des Wohnungsbestandes. Der Berliner Wohnungsmarkt kann somit im Durchschnitt als „entspannt“ charakterisiert werden. Andererseits war die Leerstandsquote erheblich niedriger als in den meisten anderen ostdeutschen Oberzentren (siehe z.B. Stadtumbau Ost - Stand und Perspektiven / Bundestransferstelle Stadtumbau Ost im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. – Berlin, Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, 2006, S. 24 ff. - ISBN 3-87994-022-3).

Gemäß der Bevölkerungsprognose 2020 (Basisvariante) wird die Gesamtbevölkerung Berlins bis 2010 leicht zunehmen und danach stärker abnehmen. Für 2020 wird für die Gesamtstadt ein Rückgang um rd. 37.000 Einwohnerinnen und Einwohner gegenüber dem Bevölkerungsstand von 2002 (3,392 Mio. Einwohner) erwartet. Insgesamt ist somit für die kommenden Jahre mit einer weiterhin entspannten gesamtstädtischen Wohnungsmarktsituation zu rechnen. Ob und auf welchen Teilmärkten des Berliner Wohnungsmarktes sich im kommenden Jahrzehnt möglicherweise wieder bestimmte Engpässe entwickeln könnten, wird wesentlich von der Entwicklung der Haushaltszahl (Wanderungsbewegung und Haushaltsneugründungen), der Haushaltsnettoeinkommen (Erwerbstätigkeit und Einkommensstruktur) sowie der Bautätigkeit (Neubau und Modernisierung) abhängen.

### **Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf**

Als problematisch einzuschätzen ist aus heutiger Sicht vor allem die Wohnungsmarktentwicklung in den Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf. Hier wird die Einwohnerentwicklung der Bevölkerungsprognose zufolge deutlich anders verlaufen als die gesamtstädtische Entwicklung. Für die Großsiedlung Marzahn wird ein Bevölkerungsrückgang von rd. 106.000 Einwohnern (2002) auf rd. 87.500 Einwohner (2020) prognostiziert, und für die Großsiedlung Hellersdorf wird ein Bevölkerungsrückgang von rd. 78.700 Einwohnern (2002) auf rd. 68.500 Einwohner (2020) erwartet. Rechnerisch entfallen ca. drei Viertel des für Berlin insgesamt bis 2020 erwarteten Einwohnerrückgangs auf diese beiden Großsiedlungen. Im Januar 2005 standen in der Großsiedlung Marzahn rd. 5.500 Wohnungen und in der Großsiedlung Hellersdorf rd. 4.400 Wohnungen 6 Monate und länger leer. Sofern die Bevölkerungsprognose zutrifft, wird sich der Leerstand in etwa verdoppeln.

Die Großsiedlungen haben durch die in den letzten 15 Jahren getätigten umfangreichen Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungsbestände, die Aufwertung des Wohnumfeldes, den Ausbau der Stadtteil- und Quartierszentren sowie durch die bedarfsbezogene Anpassung der Infrastrukturen ihre Attraktivität als lebendige Stadtteile und Wohnorte im Grünen erheblich ausgebaut. Dies hat den Tendenzen zum Wegzug aus den Siedlungen entgegen gewirkt. Selbst die geleisteten hohen Aufwendungen reichen aber nicht aus, um die Wanderungstrends umzukehren. Zudem werden sich – beginnend im Wohnungsbestand älterer Baujahrgänge Marzahns - in den kommenden Jahren verstärkt die demographischen Effekte einer älter werdenden Wohnbevölkerung bemerkbar machen. Bei den genannten Rahmenbedingungen und Tendenzen ist der Abriss von Wohnungen eine notwendige und sinnvolle Ergänzung der Aktivitäten zur Weiterentwicklung der Großsiedlungen.

## **Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete**

Überdurchschnittlich hohe Wohnungsleerstände weisen neben den Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf auch einzelne innerstädtische Sanierungsgebiete auf. Ein hoher Anteil der in diesen Gebieten leer stehenden Wohnungen entfällt auf Wohnungen in Seitenflügeln oder Quergebäuden. Von diesen sind viele aufgrund ihres aktuellen desolaten Zustandes oder wegen des Fehlens einer zeitgemäßen Sanitärausstattung und Beheizung nicht vermietungsfähig. Das Leerstehen ganzer Gebäude oder gar benachbarter Gebäudeensemble, wie es in vielen ostdeutschen Stadtquartieren immer noch stadtbildprägend anzutreffen ist, kommt in den Berliner Sanierungsgebieten dagegen heute nur noch sehr vereinzelt vor, da sich Berlin während der 90er Jahre intensiv bei der finanziellen Förderung von Leerstands-beseitigungsmaßnahmen und umfassender Altbausanierung engagiert hat. Diese Programme haben wesentlich zur Aufwertung der Sanierungsgebiete beigetragen und konnten deshalb mit zunehmender Entspannung des Berliner Wohnungsmarktes zu Anfang dieses Jahrzehnts eingestellt werden. Durch die Möglichkeiten der Inanspruchnahme erhöhter Absetzungen nach § 7 h Einkommenssteuergesetz (siehe hierzu Abschnitt 1.1 – „Steuerliche Förderung“ dieses Stadterneuerungsberichtes) bestehen in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten weiterhin finanzielle Anreize für den Erwerb und die Sanierung von Bestandsgebäuden mit erheblichem Wohnungsleerstand. Es ist zu erwarten, dass diese Möglichkeiten von steuerlich motivierten Erwerberinnen und Erwerber genutzt werden, so dass sich der Wohnungsleerstand innerhalb der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete sukzessive durch frei finanzierte Investitionen in die Modernisierung und Instandsetzung weiter abbauen wird.

Da die Sanierungsgebiete zur Kulisse der Stadtumbaugebiete gehören, können Eigentümerinnen und Eigentümer grundsätzlich Zuschüsse zum Abriss von Wohnungen aus dem Programm Stadtumbau Ost beantragen und erhalten. Abrissförderanträge von Eigentümerinnen und Eigentümer aus den Altbauquartieren sind der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bisher jedoch noch nicht vorgelegt worden. Dies dürfte vermutlich zum einen damit begründet sein, dass der Förderbetrag von 60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für den aufwendigen Abriss rückwärtiger Gebäudeteile, der aufgrund der vorherrschenden geschlossenen Bauweise zumeist einen hohen Anteil von Handabrissen und vielfach statische Nachbesserungen bei der stehen bleibenden Bausubstanz erfordert, im Regelfall bei weitem nicht kostendeckend ist. Zum andern dürften viele Eigentümerinnen und Eigentümer oder Erwerberinnen und Erwerber von Altbauten mit hohem Leerstandsanteil eher dazu tendieren, Leerstände kleiner oder schlecht ausgestatteter Wohnungen durch Wohnungszusammenlegungen und/oder Grundrissänderungen bei der Gebäudesanierung abzubauen.

Leerstands-beseitigungsmaßnahmen durch grundstücksübergreifende „Entkernung“ von Blockinnenbereichen mit dem Ziel der Erhöhung des innergebietlichen Grün- und Freiflächenanteils, wie sie in den 70er und 80er Jahren auch in Berlin zum Maßnahmenbündel der behutsamen Stadterneuerung zählten (Beispiele: Sanierungsgebiete Klausenerplatz, Biesenthaler Straße), sind bei der Festlegung der Sanierungsgebiete der 9. bis 11. Rechtsverordnung nur in Einzelfällen geplant worden, weil zum Zeitpunkt der Gebietsfestlegungen angesichts der seinerzeitigen Wohnungsmangelsituation Erhalt von Wohnraum und Leerstands-beseitigung durch Modernisierung und Instandsetzung eindeutigen Vorrang hatten. Im übrigen sind grundstücksübergreifende Maßnahmen aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur nur mit hohem Aufwand umsetzbar. Heute wären derartige Maßnahmen zum einen schon deshalb ausgeschlossen, weil bei dem erreichten Stand der Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden nur noch geringfügige „Potenziale“ an zusammenliegenden unsanierten Gebäude-

beständen in Blockinnenbereichen vorhanden sind, zum andern stehen die Standorte für Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum fest, die noch bis zum jeweiligen Abschluss der Sanierung vorgesehen sind. Ein in einzelnen Fällen möglicherweise innerhalb der Blockinnenbereiche vorhandener erhöhter Wohnungsleerstand ist somit für sich allein kein Anlass, die geltende Sanierungsstrategie zu verändern.

### 3.1.2 Abriss von Wohnungen

Von den im Rahmen der Verwaltungsvereinbarungen Städtebauförderung 2004 und 2005 für das Programm Stadtumbau Ost bereitgestellten Bundesfinanzhilfen wurden insgesamt 4,44 Mio. € für den Abriss von Wohnungen bewilligt (siehe Abb. 19)

**Abb. 19 - Volumen der für Wohnungsabriss bewilligten Mittel Stadtumbau Ost, Programmjahre 2004 und 2005**

Programmjahr	Bundesmittel in €	Komplementäre Landesmittel in €	Fördermittel gesamt in €	Bewilligte Abrisse (Zahl der Wohnungen)
2004	1.439.683,00	1.439.683,00	2.879.366,00	2.151
2005	3.003.642,50	3.003.642,50	6.007.285,00	1.529
zusammen	4.443.325,50	4.443.325,00	8.886.651,00	3.680

Einschließlich der in den Programmjahren 2002 und 2003 bewilligten Abrisse ist im Ostteil Berlins im Programm Stadtumbau Ost bisher der Abriss von insgesamt 4.108 (bis 31.12.2005) / 4.297 (bis Juni 2006) Wohnungen gefördert worden. Davon sind bisher 2.485 (bis 31.12.2005) / 2.579 (bis Mai 2006) Wohnungen abgerissen worden.

### Großsiedlung Marzahn

Räumlicher Schwerpunkt des Wohnungsabrissees ist die Großsiedlung Marzahn. Die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn wies als einziges Berliner Wohnungsunternehmen zeitweilig eine Leerstandsquote über 15% auf, welche nach dem Altschuldenhilfegesetz als ein Indikator für wirtschaftliche Existenzgefährdung gilt und zur Inanspruchnahme zusätzlicher Altschuldenentlastung nach § 6 a Altschuldenhilfegesetz berechtigt. Die WBG Marzahn hat von der KfW eine Bewilligung der Altschuldenentlastung für den Abriss von ca. 4.100 Wohnungen erhalten. Für den Abriss hat die WBG Marzahn Wohnungsbestände ausgewählt, die noch nicht saniert sind und besonders hohen Leerstand aufweisen. Die Wohnungsbaugesellschaft hat bisher an den vier Standorten Marchwizastraße, Oberweisbacher Straße, Karl-Holtz-Straße und Havemannstraße 2 Doppelhochhäuser und 3 elfgeschossige Hochhauszeilenbauten komplett abgerissen sowie am Standort Havemannstraße mit dem Projekt „Ahrensfelder Terrassen“ ein umfangreiches Teilrückbauvorhaben abgeschlossen. Durch diese abgeschlossenen Projekte wurden insgesamt 2.230 Wohnungen abgerissenen und 409 Mietwohnungen sowie 38 Eigentumswohnungen durch Umbaumaßnahmen in ihrer Qualität wesentlich aufgewertet.

Im Programmjahr 2005 sind der Wohnungsbaugesellschaft Marzahn Fördermittel für den Rückbau weiterer 1.180 Wohnungen an den Standorten Schorfheider Viertel, Ringkolonnaden und Cecilienviertel bewilligt worden. Von den insgesamt 1.630 Wohnungen der WBG Marzahn an den drei Standorten sollten zum Zeitpunkt der Bewilligung 363 Wohnungen saniert sowie Teile der Gebäude Mehrower Allee 66/68/70/72 in ein Pflegeheim umgewandelt werden.

Einschließlich der 2006 geförderten Abrisse wird die WBG Marzahn im Rahmen Stadtumbau Ost 3.470 Wohnungen abreißen. Rückbau sowie die von Berlin geförderte Sanierung von

Wohnungen haben dazu beigetragen, dass die Wohnungsbaugesellschaft ihre Leerstandsquote deutlich absenken konnte.

### Großsiedlung Hellersdorf

Schwerpunkt des Stadtumbaus in der Großsiedlung Hellersdorf ist das Quartier Alte Hellersdorfer Straße. Dieses besteht – abweichend von der in den benachbarten Quartieren überwiegenden 5-6-geschossigen Bauform – überwiegend aus elfgeschossigen Bauten. Die Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf hat die Gebäude Mittenwalder Straße 14/24 und 6/8 (insgesamt 545 Wohnungen) mit Fördermitteln aus dem Plattensanierungsprogramm des Landes saniert (Gesamtkosten rd. 28 Mio. €; Landesförderung rd. 9 Mio. €). Den überwiegenden Teil des elfgeschossigen Gebäudebestandes hat die Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf an Lone Star Fund veräußert, der die Bestände nach Erwerb sanierte.

Angesichts zunehmender Leerstände gab die Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf ihre ursprüngliche Absicht auf, die in ihrem Bestand verbliebenen Gebäude zu sanieren. Stattdessen hat sie mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost die Gebäude Mittenwalder Straße 2/4 und 10/12 sowie Klausdorfer Straße 1/3 und 5/7 mit insgesamt 264 Wohnungen abgerissen. Der Rückbau des Gebäudes Mittenwalder Straße 1/3 / Zossener Straße 141-151 / Klausdorfer Str. 2/4 (insgesamt 349 Wohnungen) wird aus Mitteln des Stadtumbauprogramms 2006 gefördert. Das unsanierte Gebäude Alte Hellersdorfer Straße 134 - 140 will die Wohnungsbaugesellschaft veräußern.

### 3.1.3 Rückbau dauerhaft nicht mehr benötigter Infrastruktureinrichtungen

Aufgrund einer Sonderregelung mit dem Bund im Rahmen der jeweiligen Verwaltungsvereinbarungen Städtebauförderung konnte von 2002 bis 2005 auch der Rückbau auf Dauer nicht mehr benötigter Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Kindertagesstätten und Schulen, mit 50%iger Beteiligung des Bundes gefördert werden. Von den im Rahmen der Verwaltungsvereinbarungen Städtebauförderung 2004 und 2005 für das Programm Stadtumbau Ost bereitgestellten Bundesfinanzhilfen wurden insgesamt 6,461 Mio. € für den Rückbau von Infrastruktureinrichtungen bewilligt (siehe Abb. 20)

**Abb. 20 - Volumen der für Infrastrukturrückbau bewilligten Mittel Stadtumbau Ost, Programmjahre 2004 und 2005**

Programm-jahr	Bundesmittel in €	Komplementäre Landesmittel in €	Fördermittel gesamt €	Bewilligte Abrisse (m <sup>2</sup> Infrastruktureinrichtungen)
2004	5.194.328,00	5.194.328,00	10.388.656,00	197.423,00
2005	1.266.857,50	1.266.857,50	2.533.715,00	43.047,00
zusammen	6.461.185,50	6.461.185,50	12.922.371,00	240.470,00

Ein Programmvolumen von 5,0 Mio. €, das im Programmjahr 2005 beim „Stadtumbau Ost“ weder für Wohnungs- noch für Infrastrukturabriss benötigt wurde, wurde zur Finanzierung erster Maßnahmen im Programm Stadtumbau West (siehe hierzu Abschnitt 3.2) umgeschichtet.

Mit der bis 2005 zugesagten Förderung können mit Schwerpunkt in den Großsiedlungen Marzahn, Hellersdorf und im Bezirk Lichtenberg voraussichtlich insgesamt 9 leerstehende Wohnheime, 113 leerstehende oder demnächst aufzugebene Kindertagesstätten und 101

Schulen/Schulcontainer und 36 sonstige Infrastruktureinrichtungen abgerissen werden. Der Rückbau der Schulen wird zumeist so gestaltet, dass auf dem Schulgelände befindliche Sporthallen weiter nutzbar sind. Von den bewilligten Projekten sind (Stand 31.12.2005) 57 Kindertagesstätten, 33 Schulen/ Schulcontainer, 5 Wohnheime, und 17 sonstige Infrastruktureinrichtungen bereits abgerissen. Sofern an bestimmten Standorten die Bedarfsentwicklung bei Kindertagesstätten- und Schulplätzen günstiger verläuft, als dies von den jeweiligen bezirklichen Fachämtern zum Zeitpunkt der Beantragung der Abrissförderung eingeschätzt wurde, besteht bis zum Jahr 2009 (Auslaufen der entsprechenden Kofinanzierungen des Bundes) grundsätzlich die Möglichkeit des Austausches bereits zum Rückbau bewilligter Vorhaben.

### 3.1.4 Nachnutzung von Rückbaustandorten

Mit dem Rückbau von Wohngebäuden und Infrastruktureinrichtungen entsteht innerhalb der Großsiedlungen ein sehr umfangreicher Bestand an freien Flächen. Sofern nicht eine sofortige Nachnutzung erfolgt, beinhaltet die Rückbauförderung eine einfache Herrichtung der Flächen (Planieren, einfache Begrünung durch Raseneinsaat, soweit erforderlich, Sicherung durch Einzäunung o.ä.). Bewirtschaftung und Nachnutzung sind grundsätzlich Angelegenheiten der jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer.

Im Falle von Wohnungsabrissen verbleiben die Flächen zunächst im Eigentum des jeweiligen Wohnungsunternehmens. Infrastrukturstandorte scheiden dagegen aus dem bisherigen Fachvermögen des jeweiligen Bezirksamtes aus. Sofern sie nicht für bestimmte bezirkliche Nachnutzungen – in Betracht kommt vor allem die Nachnutzung als Grünfläche – in das Fachvermögen einer anderen Abteilung des Bezirksamtes übertragen werden, gehen die Infrastrukturflächen grundsätzlich in die Bewirtschaftung des Liegenschaftsfonds Berlin über, dessen Hauptauftrag es ist, die Flächen für Berlin zu vermarkten.

Für die Mehrzahl der Projekte muss eine Nachnutzung noch gefunden werden. Dabei spielt aktuell vor allem die Zwischennutzung eine wichtige Rolle. Als „good practice“ - Beispiel im Statusbericht des Bundes zum Stadtumbau Ost - besonders hervorgehoben wird die Koordinierungsstelle Flächenmanagement des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf.

### 3.1.5 Programmteil Aufwertung

Von den im Rahmen der Verwaltungsvereinbarungen Städtebauförderung 2004 und 2005 für das Programm Stadtumbau Ost bereitgestellten Bundesfinanzhilfen wurden insgesamt 20 Mio. € für Aufwertungsmaßnahmen bewilligt (siehe Abb. 21).

**Abb. 21 - Volumen der für Aufwertungsmaßnahmen bewilligten Mittel Stadtumbau Ost, Programmjahre 2004 und 2005**

Programmjahr	Bundesmittel in €	Landesmittel in €	Fördermittel gesamt in €
2004	3.333.333	6.666.667	10.000.000,00
2005	3.333.333	6.666.667	10.000.000,00
zusammen	6.666.666	13.333.334	20.000.000,00

Insgesamt wurden 59 % der Fördermittel 2002 – 2005 in die Großsiedlungen und 41 % in die innerstädtischen Sanierungsgebiete und in das Innenstadtrandgebiet Ostkreuz gelenkt.

Für die maßnahmenscharfe Programmplanung des Aufwertungsteils wurden von den betroffenen Bezirken auf Basis der vorliegenden Handlungs- und Maßnahmenkataloge der

integrierten Stadtteilkonzepte sowie Rahmenplanungen in den Sanierungsgebieten und z.T. in Fortführung bereits begonnener Projekte dringliche Aufwertungsmaßnahmen benannt. Insgesamt handelt es sich bei der Mehrzahl der Projekte um

- die bauliche Qualifizierung von Infrastruktureinrichtungen,
- den Umbau ehemaliger sozialer Infrastruktur in nachgefragte soziale und kulturelle Einrichtungen,
- die Gestaltung von Grün- und Freiflächen (Neugestaltung von ehem. Rückbauflächen, z.T. Zwischennutzungen),
- die Aufwertung des öffentlichen Raumes,
- erforderliche Planungs- und Beteiligungsverfahren.

**Abb. 22 - Anzahl der Maßnahmen**

Bezirk / Fördergebiet	Verbesserung der sozialen Infrastruktur	Gestaltung Grün- und Freiflächen	Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen	Sonstige Maßnahmen (Planung, Beteiligung)	Summe
Marzahn-Hellersdorf	33	37	44	23	137
Lichtenberg	12	10	35	12	69
Friedrichshain-Kreuzberg	8	-	-	-	8
Pankow	10	1	13	1	25
Mitte	3	7	1	1	12
<b>Bezirke (gesamt)</b>	<b>66</b>	<b>55</b>	<b>93</b>	<b>37</b>	<b>251</b>
<i>Anteil (in %)</i>	<i>26,4</i>	<i>22,0</i>	<i>37,2</i>	<i>14,4</i>	<i>100</i>

In den Programmjahren 2002 – 2005 werden rd. 60 % der Maßnahmen zur weiteren Qualifizierung des Wohnumfeldes - insbesondere im Zusammenhang mit dem Rückbau von Infrastruktur und Wohnungen - und zur Beseitigung von erheblichen, städtebaulichen Defiziten im öffentlichen Raum durchgeführt.

### **Aufwertungsmaßnahmen in den Großsiedlungen**

Die Aufwertungsmaßnahmen konzentrierten sich am östlichen Stadtrand mit Schwerpunkt auf die Großsiedlung Marzahn-Hellersdorf sowie die Großsiedlungen Neu-Hohenschönhausen, Fennpfuhl und Friedrichsfelde.

Ein wesentlicher Aspekt der Aufwertung in den Großsiedlungen ist neben dem Rückbau von Wohnungen und dem Rückbau von Gemeinbedarfseinrichtungen der Umgang mit den freiwerdenden Flächen (ca. 140 ha) .

Mit dem weiteren Voranschreiten des Stadtumbaus stellen sich immer dringlicher die Fragen nach der Wiedernutzung zurückgebauter Flächen. Vor dem Hintergrund gesättigter Märkte in nahezu allen Nachfragesegmenten sind Lösungen für dauerhafte Umnutzungen, aber auch innovative Zwischennutzungen, die Möglichkeiten für eine künftige Bebauung offen lassen, zu entwickeln.

Berlin verfolgt dabei insbesondere für die Großsiedlungen des Berliner Nordostens das Leitbild von der Entwicklung „grüner Städte am Stadtrand“ als Definition für die neue Qualität dieser Quartiere (Imagebildung). Die Sicherung der Zukunftsfähigkeit soll dabei durch die Kombination aus Verringerung der Quantitäten von nicht mehr nachgefragten Nutzungen und einer Qualitätsverbesserung dieser Quartiere, durch die Durchdringung von Landschaft und Siedlung, durch das Ersetzen von Bauflächen durch Grünflächen und durch das Ermöglichen von unterschiedlichen Nutzungen - auch temporär - auf diesen neuen Freiflächen, einschließlich einer teilweisen Ergänzung mit grünbezogenem Wohnen erreicht werden.

Durch eine Vielzahl von Starterprojekten wurden wichtige Signale zur Begleitung des Stadtumbauprozesses gesetzt. z.B.:

Marzahn-Hellersdorf – Umbau einer Kita zum Jugendhilfezentrum/soz. Stadtteilzentrum Peter-Huchel-Str. 39/39a; Aufwertung Schulstandort Wörlitzer Str.; Umbau ehem. Schulsporthalle zur Kiezsporthalle Wuhlestr. 18; Bau eines Kleinspielfelds Sportplatz Schwarzburger Str.; Neugestaltung Alice-Salomon-Platz; Grüngestaltung Rückbaufläche Südspitze Marzahn Marchwizastr. 1/3

Neu-Hohenschönhausen – Neugestaltung des Vorplatzes S - Bahnhof Wartenberg incl. Aufwertung Jugendfreizeiteinrichtung „Pia Olymp“; Neuanlage Quartiersplatz Randowstr. (ehem. Grundschule Randowstr. 11-13), Neugestaltung einer ehem. Kitafläche Zingster Str. 17/19 und Integration in die Grünfläche Barther Pfuhl

Fennpfuhl – Umgestaltung Anton-Seafkow-Promenade (verschiedene Teilmaßnahmen); Starterprojekt Altenhofer Dreieck (Spiel- und Freizeitangebote für Jugendliche); Umgestaltung der ehem. Grundschule Liebenwalder Str. zur Sport- und Spielfläche.

### **Aufwertungsmaßnahmen „Stadtumbau Ost“ in Innenstadtquartieren**

Die Aufwertungsmaßnahmen in den Innenstadtquartieren konzentrieren sich auf die innerstädtischen Sanierungsgebiete mit Schwerpunkt Prenzlauer Berg, Rosenthaler Vorstadt in Mitte sowie den Innenstadtrandbereich am Ostkreuz mit seinen beiden Fördergebieten.

Das Stadtumbauprogramm wird in den Innenstadtquartieren, die zum großen Teil als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt sind, als Verstärkung und Unterstützung der Stadterneuerungsziele eingesetzt und sichert die Erfolge nachhaltig ab (Synergieeffekte durch die Bündelung von Fördermitteln).

Aufgrund des Zuzugs von jungen Haushalten mit Kindern und der Tendenz zur Etablierung jüngerer, aktiverer und sozial stärkerer Bewohnergruppen in diesen Quartieren (insb. in Prenzlauer Berg, Mitte, Friedrichshain) unterstützt Berlin mit Mitteln des Stadtbaus die Verbesserung der kinder- und jugendbezogenen Infrastruktur auch in diesen Gebieten.

Projektbeispiele:

Prenzlauer Berg – Erneuerung der Kita Knaackstr. 53,63,67; Neugestaltung der Kita-Freiflächen Jablonskistr. 33/34; Aufwertung der Kommunalen Kultur- und Bildungseinrichtung Prenzlauer Allee 227/ 228; Neuanlage öffentliche Grünfläche Göhrener Straße

Spandauer Vorstadt – Erneuerung Grünanlage Krausnickblock, Oranienburger Str. 18, Neuanlage Spielplatz Auguststr. 3a/4,5; Neugestaltung Schendelpark Süd; Erneuerung der Kita Kleine Auguststr. 11-12

Ostkreuz – Neugestaltung Bahnhofsvorplatz Lichtenberg, Neugestaltung Nöldnerplatz, Grünzug Frankfurter Allee, Sanierung Kita Rudolfstr., Aufwertung im Umfeld der Lasker- Schule (Inspektorenhaus Nord und Süd)

### 3.2 Stadtumbau West

Seit 2004 stellt der Bund im Rahmen der jährlichen Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarungen Städtebauförderung Bundesfinanzhilfen für das Aufgabenfeld „Stadtumbau West“ bereit. Mit seinen Finanzhilfen beteiligt sich der Bund zu einem Drittel an der öffentlichen Finanzierung von Stadtumbaumaßnahmen (siehe §§ 171 a – d Baugesetzbuch) in den alten Bundesländern und im Westteil Berlins.

Im Unterschied zum Programm Stadtumbau Ost, welches auf bereits eingetretene Strukturprobleme des Wohnungsmarktes reagiert, soll das Programm Stadtumbau West Gemeinden in die Lage versetzen, sich frühzeitig auf Strukturveränderungen vor allem in Demographie und Wirtschaft und auf die damit verbundenen städtebaulichen Veränderungen einzustellen. Zur Grundkonzeption des Programms Stadtumbau West und zu den förderfähigen Maßnahmen hat eine Arbeitsgruppe der Länder den Leitfaden Stadtumbau West erstellt.

Förderfähig sind städtebauliche Gesamtmaßnahmen auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts, in dem die Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet schriftlich und zeichnerisch dargestellt sind und deren räumliche Festlegung durch Gemeindebeschluss als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB erfolgt. Zu den förderfähigen Maßnahmen gehören im einzelnen:

- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme, wie die Erarbeitung (Fortschreibung) von städtebaulichen Entwicklungskonzepten sowie die Bürgerbeteiligung;
- die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen;
- die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen;
- die Anpassung der städtischen Infrastruktur und die Sicherung der Grundversorgung;
- die Aufwertung und der Umbau des vorhandenen Gebäudebestands. Dazu gehört auch die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden;
- der Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörenden Infrastruktur;
- die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen;
- sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind;
- Leistungen von Beauftragten.

#### **Voruntersuchung zur Festlegung von Stadtumbaugebieten West in Berlin**

- Vorstudie

Zur Vorbereitung der Festlegung von Stadtumbaugebieten im Westteil Berlins hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2004 ein Büro mit einer Vorstudie beauftragt, in der drei großflächige Untersuchungsräume am Rand der Inneren Stadt für die Identifizierung von potenziellen Stadtumbaugebieten näher betrachtet wurden:

- a) Nördlicher Rand der Inneren Stadt: Umfassend den nordwestlichen Bereich des Bezirks Mitte nördlich der Spree.
- b) Südlicher Rand der Inneren Stadt: Umfassend die Bereiche der Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Tempelhof - Schöneberg nördlich der Stadtautobahn.

c) Spandau: Bereiche westlich der Havel zwischen Radelandweg im Norden, Weinmeisterhornweg im Süden sowie Wasserstadt Oberhavel östlich der Havel.

Innerhalb der drei Untersuchungsräume identifizierte die Vorstudie folgende Gebiete als besonders geeignete Maßnahmenräume:

- Neukölln-Südring
- Kreuzberg-Spreeufer
- Schöneberg-Südkreuz
- Tiergarten-Nordring/Heidestraße
- Spandau - Falkenhagener Feld

Das Planungsbüro schlug vor, innerhalb der Gebiete die Ziele des Stadtumbaus auf folgende städtebauliche Problemlagen zu konzentrieren:

Überwindung stadträumlicher Brüche: Die Untersuchungsräume schließen Stadträume mit ein, die durch starke wirtschaftliche und sozialstrukturelle Probleme sowie räumliche und städtebauliche Brüche gekennzeichnet sind. Die Dynamik der Stadtentwicklung im Zentrum hat sich auf diese Bereiche am Rand der Inneren Stadt noch nicht übertragen. Neben physischen städtebaulichen und infrastrukturellen Barrieren, wie Bahnanlagen, übergeordnete Straßen, Wasserflächen, sind an die östlichen Stadtbezirke angrenzende Bereiche noch immer durch nicht überwundene Brüche infolge der Teilung der Stadt betroffen. Zugleich besitzen diese Bereiche aufgrund ihrer Nachbarschaft zur Inneren Stadt erhebliche Entwicklungspotenziale, vor allem für die Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung.

Erschließung der gebietlichen Entwicklungspotenziale als Folge veränderter Verkehrs-Infrastrukturen: Die Untersuchungsräume schließen Gebiete ein, die durch die Veränderung von Verkehrsinfrastrukturen Entwicklungsimpulse erhalten oder insgesamt zur Entwicklungsdisposition stehen. Die Rezentrierung der Bahnlinien (Nord-Süd-Tunnel, Ausbau der Bahnhöfe Lehrter Bahnhof, Gesundbrunnen und Papestraße) lässt neue Entwicklungsbeziehungen in Nord-Süd-Ausrichtung sowie Impulse für das Umfeld der neuen Bahnhöfe erwarten. Inwiefern dadurch Urbanisierungsprozesse eingeleitet und gesamtstädtisch relevante Wirtschaftsstrukturen geschaffen werden können, ist mit ins Kalkül zu ziehen. Mit der Flughafenverlagerung von Tegel und Tempelhof nach Schönefeld sowie durch die Anbindung des Flughafens über die Tangentiale Ost gewinnt der Südraum an Standortvorteilen, von denen die gewerblichen und verkehrsgünstig erschlossenen Standorte profitieren können. Auch hier gilt es, eine realistische Einschätzung der Ausstrahlungskraft auf das Umfeld zu erhalten.

Reaktivierung untergenutzter Flächen: Die Einbeziehung großer Flächenpotenziale (Heidestraße, Papestraße etc.) erfolgte, um auch an diesen Standorten realistische Einschätzungen zum Entwicklungshorizont zu gewinnen und um in Zeit- und Nutzungsstufen Entwicklungen einzuleiten. Der Immobilienmarkt ist derzeit generell von einer schwachen Nachfrage geprägt. Die Absorption des in den letzten 15 Jahren realisierten Angebotes hat sich verlangsamt, so dass quantitativ ein Überhang besteht, wenngleich sich in einzelnen wenigen Lagen durchaus Angebotsengpässe ergeben. Bei den großen Flächenpotenzialen, die zur Vermarktung anstehen, setzen die Eigentümerinnen und Eigentümer auf Nutzungssegmente aus dem Einzelhandel, die kurz- bis mittelfristige Erlöse versprechen. Durch die Ansiedlung in den peri-

pheren Innenstadtrandlagen geraten die traditionellen Geschäftszentren zunehmend in Bedrängnis.

Anpassung von Wohnsiedlungen: Die Untersuchungsräume schließen Standorte von Wohnsiedlungen der 30er bis 70er Jahre ein, die – je nach Baualter, stadträumlicher Lage und kleinräumiger Standortattraktivität in unterschiedlichem Maße – von Problemen des demographischen Wandels massiv betroffen sind: Haushalte, die als junge Familien die Wohnanlagen bezogen haben, befinden sich heute überwiegend im Rentenalter. Der Bedarf an barrierefreiem Wohnen und Pflegeleistungen nimmt zu. Grundrisse von durch Wegzug oder Tod der Mieter frei werdenden Wohnungen sind für heute Wohnungssuchende oft unattraktiv. Zumal die Wohnanlagen selbst altersbedingt meist erheblichen Instandsetzungsbedarf aufweisen, bieten sich Stadtumbaulösungen durch Teilrückbauten, Grundrissanpassungen sowie Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes und Anpassung der Infrastruktur an künftige Bedarfe an.

### **Voruntersuchungen Stadtumbau West**

Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und in Abstimmung mit dem jeweiligen Bezirksamt führten zwischen Mai und August 2005 fünf Stadtplanungsbüros Voruntersuchungen zur Festlegung von Stadtumbaugebieten nach § 171 b Baugesetzbuch durch. Diese umfassten

- Bestandsaufnahmen und Bewertungen der Untersuchungsräume,
- Entwicklung planerischer Leitbilder für die aufwertende Umstrukturierung der Untersuchungsräume und
- Kostenschätzungen, Angaben zu Finanzierungsanteilen der öffentlichen Hand und Privater sowie
- mit Prioritäteneinschätzung verbundene Vorschläge für Stadtumbaumaßnahmen in den jeweiligen Gebieten.

Durch Befragungen seitens der Planungsbüros sowie durch Anhörungstermine, die die Bezirksämter organisiert haben, wurden insbesondere Stellungnahmen von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer und der Vertretung im Gebiet engagierter Initiativen zu den Stadtumbaukonzepten eingeholt und deren Mitwirkungsbereitschaft erörtert.

Die Voruntersuchungen kamen – zusammengefasst - zu folgenden Ergebnissen:

Alle fünf untersuchten Gebiete weisen Merkmale eines erheblichen städtebaulichen Funktionsverlustes gemäß § 171 a Abs. 2 Baugesetzbuch auf, welche die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen angezeigt erscheinen lassen.

Vier Gebiete (Neukölln-Südring, Kreuzberg-Spreeufer, Schöneberg-Südkreuz, Tiergarten-Nordring/Heidestraße) sind aufgrund ihrer zentralen stadträumlichen Lage (innerstädtische Lage am Wasser und/oder Anbindung an überörtliche Verkehrsinfrastruktur; Nähe zu bereits bestehenden oder sich entwickelnden Berliner „centers of excellence“) hervorragend als Standorte zukunftsfähiger Arbeitsplätze in der wissens- und produktionsorientierten Dienstleistungsökonomie geeignet.

Die Entwicklung dieser vier Standorte ist jedoch insbesondere durch bestehende „Kümmernutzungen“ (wie z.B. Nutzung als Zwischenlager von Baustoffen), Gewerbegebäude-Leerstand, ungeordnete Brachflächen, schlechtes städtebauliches Erscheinungsbild, unzureichende innere Erschließung und ein fehlendes Standortimage massiv beeinträchtigt. Diese

städtebaulichen Beeinträchtigungen sind einerseits so stark, dass eine selbsttragende Entwicklung der Gebiete in ihrer bestehenden städtebaulichen Struktur ohne ein städtebauliches Engagement der öffentlichen Hand in keinem der vier Fälle mittelfristig zu erwarten ist. Andererseits sind in allen vier Gebieten sowohl die zentrale stadträumliche Lagegunst so hoch und – wie deren intensive Mitwirkung an den Voruntersuchungsverfahren gezeigt hat – das Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer und gebietlicher Initiativen an einer Entwicklung der Gebiete so groß, dass sich mit einem begrenzten Stadtumbau-Engagement der öffentlichen Hand in Form von stadtplanerischer Neuordnung, gezielten Infrastrukturinvestitionen sowie Kampagnen zur Bildung von Standortimages hohe Anstoßeffekte für private Investitionen schaffen lassen.

Im fünften Voruntersuchungsgebiet (Spandau - Falkenhagener Feld) zeigen sich Folgeprobleme des demographischen Wandels in Großsiedlungen, die ein vorbeugendes Handeln im Rahmen des Stadtumbaus angezeigt erscheinen lassen. In Teilen der in unterschiedlichen Baualtersjahren des sozialen Wohnungsbaus errichteten Großsiedlung nimmt der Wohnungsleerstand zu, weil die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ verläuft und jüngere Haushalte andere Standorte bevorzugen oder Wohneigentum außerhalb der Siedlung bilden. In Teilen der Großsiedlung hat die vorrangige Neubelegung frei werdender Wohnungen vor allem mit Spätaussiedlern aus den ehemaligen GUS-Staaten zu latenten Integrationskonflikten geführt, die durch hohe Arbeitslosigkeit und schlechte Berufsperspektiven, vor allem bei den jüngeren Bewohnern, verschärft werden. Stadtumbau im Gebiet Falkenhagener Feld muss insbesondere den notwendigen Anpassungsprozess bei Wohnungsbeständen und (sozialer) Infrastruktur konzeptionell und investiv beeinflussen.

Im Ergebnis der planerischen Bestandsaufnahme lassen sich zum einen innerhalb der fünf Voruntersuchungsgebiete diverse Teilräume unterscheiden, die für bestimmte Arten von Stadtumbaumaßnahmen besonders in Betracht kommen. Zum anderen werden auf der Grundlage der Bestandsaufnahmen in mehreren der Voruntersuchungsberichte kleinere räumliche Veränderungen bei der Abgrenzung der Stadtumbaugebiete vorgeschlagen.

Die Planungsbüros schlugen in ihren Voruntersuchungen für alle fünf Gebiete insgesamt 176 Einzelmaßnahmen zum Stadtumbau vor, von denen 50 als prioritär eingeschätzt wurden. Die vorgeschlagenen Schlüsselprojekte sind vor allem den Sachthemen

- Reaktivierung von Brachflächen oder untergenutzten Flächen (Investitionen auf den Grundstücken sind jeweils privat zu finanzieren; Investitionskosten hierfür sind nicht in der genannten Kostenschätzung enthalten),
- Nachnutzung bestehender Gebäude (überwiegend privat zu finanzieren),
- Aufwertung/Schaffung von Grün- und Freiflächen (teils öffentlich, teils – vor allem bei Freizeit-, Grünflächen- oder Erholungsnutzungen – anteilig privat zu finanzieren),
- Schaffung, Vernetzung und Umgestaltung von Wegeverbindungen zur Verbesserung der Erreichbarkeit und Überwindung stadtstruktureller Barrieren (überwiegend öffentlich zu finanzieren),
- Nutzungsaufwertung, Qualitätsverbesserungen im öffentlichen und privaten Raum durch Kunst- und Kulturprojekte, teils als Events, teils als Zwischennutzungen und Dauereinrichtungen (public private partnership),
- Standortmarketing, Vernetzung von Akteuren zuzuordnen.

## **Workshop zum Stadtumbau West**

In einem Workshop am 26.08.2005 wurden von den Planungsbüros gemeinsam mit den für Stadtplanung zuständigen Bezirksstadträtinnen und Bezirksstadträten die Voruntersuchungsergebnisse einem Expertenkreis präsentiert, in dem die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen, die IHK Berlin, der Handelsverband Berlin-Brandenburg sowie Expertinnen und Experten aus den Bereichen Stadtplanung und Stadtökonomie – insgesamt 14 Personen – vertreten waren. Das Gremium empfahl,

- alle fünf Voruntersuchungsgebiete als Stadtumbaugebiete nach § 171 b Baugesetzbuch festzulegen,
- investive Maßnahmen des Programms Stadtumbau West zuerst vorrangig im Stadtumbaugebiet Kreuzberg-Spreeufer einzusetzen.

## **Förmliches Verfahren der Festlegung der Stadtumbaugebiete**

Mit Beschluss Nr. 3133/2005 vom 29.11.2005 hat der Senat alle fünf Gebiete als Stadtumbaugebiete gemäß § 171 b Baugesetzbuch festgelegt. Die Gebietsfestlegung war Voraussetzung für die Bereitstellung von insgesamt 5,0 Mio. € (davon ein Drittel Bundesfinanzhilfen der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung) Stadtumbaumittel im Programmjahr 2005. Da erst mit der Änderung des Berliner Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch im Oktober 2005 die entsprechenden Zuständigkeiten auf die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung übertragen wurden, führte diese nach dem Senatsbeschluss im 1. Quartal 2006 die Verfahren der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch.

Zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und den Bezirken kamen insgesamt ca. 600 Personen. Zu den Stadtumbauplanungen gingen insgesamt 145 schriftliche oder mündlich zur Niederschrift vorgetragene Stellungnahmen ein, und bei den öffentlichen Erörterungsterminen waren insgesamt ca. 550 Personen anwesend. Seitens der öffentlichen Aufgabenträger gingen insgesamt 137 Stellungnahmen ein. An den Erörterungsterminen mit der Vertretung der öffentlichen Aufgabenträger nahmen jeweils nur wenige Personen (weniger als 20) teil.

Sowohl im Rahmen der Öffentlichkeits- als auch im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden die mit der Festlegung der Stadtumbaugebiete verbundenen Umstrukturierungs- und Aufwertungszielsetzungen weitgehend positiv aufgenommen und unterstützt. Grundlegende Ablehnung der Gesamtvorhaben wurde nicht geäußert. Verschiedene Einzelprojekte der Stadtumbaukonzepte wurden von mehreren Beteiligten jedoch eher kritisch eingeschätzt. Eine Vielzahl von Beiträgen der Beteiligten wies auf Ergänzungs- oder Vertiefungsmöglichkeiten der Planungen und Maßnahmen hin.

Insgesamt lieferten die Beteiligungsverfahren somit vielfältige Informationen, die den weiteren Prozess der Planung und Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen vor allem in Form der

- Überprüfung von Prioritätensetzungen bei den Stadtumbaukonzepten,
- Beteiligung von Öffentlichkeit und öffentlichen Aufgabenträgern bei der weiteren Konkretisierung der Planungen,
- Berücksichtigung vorgetragener Anregungen und Bedenken bei der Erarbeitung von ausführungsfähigen Planungen,
- Nutzung angebotener Beiträge für die Realisierung der Planungen

anreichern werden. Eine Senatsvorlage, die als Ergebnis der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung geringfügige Ergänzungen der Gebietsabgrenzung in einzelnen Stadtumbaugebieten vorschlägt, befand sich zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Berichts (Juli 2006) noch in der Bearbeitungsphase.

### **Kostenschätzungen und Finanzierung**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat die in den Voruntersuchungen benannten Kostenschätzungen einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Danach liegen für die Stadtumbaugebiete Kreuzberg-Spreeufer und Spandau - Falkenhagener Feld weitgehend fachlich fundierte Schätzungen der Gesamtkosten der Stadtumbaumaßnahmen vor, da für beide Gebiete abgeschlossene und vollständige Beschreibungen der zur Erreichung der Stadtumbauziele erforderlichen Maßnahmen mit plausiblen Kostenangaben vorgelegt werden konnten:

Die Gesamtkosten im Gebiet Kreuzberg-Spreeufer werden auf rd. 23,1 Mio. € geschätzt. Davon sollen rd. 8,1 Mio. € aus Mitteln des Programms Stadtumbau West – Programmjahre 2005 bis 2009 - finanziert werden. Mit rd. 15,0 Mio. € haben die Gutachterinnen und Gutachter die Kosten für die Wiederherstellung der Spreequerung Brommybrücke veranschlagt. Die Wiederherstellung der Brücke wäre zwar grundsätzlich eine im Programm Stadtumbau West förderfähige Maßnahme. Die angegebenen Kosten würden jedoch in erheblichem Umfang das Volumen des Programms überschreiten. Im Rahmen des Programms sollen deshalb nur vertiefende Untersuchungen zu Verkehrskonzept, Erforderlichkeit, Kosten und Finanzierungsmodellen erfolgen.

Die Gesamtkosten der Stadtumbaumaßnahmen im Gebiet Spandau - Falkenhagener Feld werden auf rd. 39,6 Mio. € geschätzt. Davon sind 21,2 Mio. € private Investitionen (vorwiegend Investitionen der Eigentümerinnen und Eigentümer in Modernisierung, Instandsetzung und Anpassung ihrer Wohnungsbestände). Von dem auf insgesamt rd. 18,4 Mio. € geschätzten Investitionsvolumen der öffentlichen Hand sollen mittelfristig 5 bis maximal 10 Mio. € aus Programm-Mitteln des Stadtumbaus West finanziert werden. Die übrigen öffentlichen Mittel müssen durch Synergie-Effekte aus dem Programm Soziale Stadt sowie über künftige Fachprogramme und zweckgebundene Maßnahmen (wie etwa Ausgleichsmaßnahmen des Naturschutzes, Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen im Landschaftspflegebereich, Sportstättenanierung) finanziert werden.

Die Kosten prioritärer Projekte für das Stadtumbaugebiet Schöneberg-Südkreuz werden mit rd. 29,9 Mio. € geschätzt. Der Anteil der Finanzierung der öffentlichen Hand wird mit rd. 5,8 Mio. € veranschlagt. Allerdings sind die Realisierungsmöglichkeiten diverser prioritärer Projekte im Zuge der vertiefenden Planungen noch zu überprüfen, so dass sich in den Schätzungen Veränderungen ergeben können.

Für die beiden anderen Stadtumbaugebiete können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine abschließend fundierten Kostenschätzungen vorgelegt werden, weil die städtebaulichen Planungen im Gesamtgebiet (Neukölln-Südring) bzw. in Teilräumen des Gesamtgebietes (Tiergarten-Heidestraße-Nordring) zunächst noch weiter vertieft werden müssen.

Das im Programmjahr 2005 bereitgestellte Programmvolumen Stadtumbau West in Höhe von 5,0 Mio. € wurde wie folgt auf die Stadtumbaugebiete verteilt:

Gebiet	in T €
Kreuzberg-Spreeufer	3.130
Tiergarten-Nordring/Heidestraße	310
Neukölln-Südring	310
Schöneberg-Südkreuz	310
Spandau - Falkenhagener Feld	730
Programmsteuerung, Monitoring, Evaluierung, Konkretisieren der gebietlichen Stadtumbaukonzepte	210
<b>Insgesamt</b>	<b>5.000</b>

Die Mittel sind zur Finanzierung folgender Stadtumbaumaßnahmen vorgesehen:

Maßnahmen Kreuzberg-Spreeufer	Kosten in T €
Umzugsmanagement der Betriebe	100
Umgestaltung Lohmühleninsel	300
Verkehrskonzept für Brückenprojekte und Bereich Schlesisches Tor	80
Gesamtplanung Uferwege / -stege einschließlich Realisierung Abschnitt zwischen Brommystraße und Manteuffelstraße	300
Steganlage vor Grundstücken Pfuelstraße bis Köpenicker Straße Nr. 10a	650
Kaianlagen Groebenufer	1.000
Steganlage Oberbaumbrücke bis Höhe Cuvrystraße	500
Öffentlicher Wettbewerb und Ausführung Beleuchtungskonzept	200
<b>Insgesamt</b>	<b>3.130</b>

Maßnahmen Tiergarten – Nordring/Heidestraße
Weiterentwicklung eines integrierten Konzepts für die Sicherung und Profilierung des Industriestandortes Moabit West; im Zusammenhang damit Reaktivierung des „Gewerbenetzwerkes“ Moabit-West
Weiterentwicklung eines Konzeptes für den Güterbahnhof Moabit, insbesondere Betreiberkonzept für Freizeit- und Erholungspark
Konzeptentwicklung für Grünentwicklung, Sport- und Freizeitnutzungen (einschließlich Aktivierung von Investoren) für den Bereich Lehrter Straße (Fritz-Schloss-Park, Poststadion)
Weiterentwicklung von Nutzungskonzepten für den Bereich Heidestraße (Investorenkonferenzen)

Maßnahmen Neukölln-Südring
Dienstleistungsspange Sonnenallee: Entwicklung von Grünverbindungen am Neuköllner Schifffahrtskanal
Aufbau eines Gewerbenetzwerkes Neukölln-Südring
Machbarkeitsstudie für Entwicklung des Hafens Neukölln zu hochwertigem Gewerbestandort
Aufwertung des Eingangsbereichs der Karl-Marx-Straße

Maßnahmen Schöneberg-Südkreuz
Standortentwicklungs-Management
Konzeptentwicklung für „Kulturkaserne“ General-Pape-Straße
Investitionen Westteil der Ost-West-Spange incl. Querung Wannseeegraben

Maßnahmen Spandau - Falkenhagener Feld
Konzeptentwicklung für Umbau Quartiersmitte Westerwaldstraße
Vereinsportzentrum Spektepark auf Parkplatz Am Kiesteich 49
Integrationsgarten im Quartier Westerwaldstraße
Integrationsgarten im Quartier Henri-Dunant-Platz

Im Doppelhaushaltsplan 2006 / 2007 ist für „Stadtumbau West“ bei Kapitel 1295, neuer Titel 893 13 – Zuschüsse zur Förderung von Maßnahmen des Programms Stadtumbau West -, in den Haushaltsjahren 2006 und 2007 jeweils ein Programmvolume von 2,5 Mio. € veranschlagt. Mit diesem Volume können jeweils Bundesfinanzhilfen der Verwaltungsvereinbarungen Städtebauförderung 2006 und 2007 in Höhe von 0,833 Mio. € in Anspruch genommen werden. In der Investitionsplanung 2005 bis 2009 ist für die Jahre 2008 und 2009 ebenfalls ein Programmvolume von jeweils 2,5 Mio. € vorgesehen. Bei Umsetzung dieser Planung lässt sich in den Programmjahren 2005 bis 2009 insgesamt ein Programmvolume von rd. 15,0 Mio. € für Maßnahmen „Stadtumbau West“ bereit stellen, von denen rd. 5,0 Mio. € aus Bundesfinanzhilfen vereinnahmt würden.

Verstärkungen dieses Programmvolume sind grundsätzlich durch

- Umschichtungen aus Stadtumbau – Ost (gegenseitige Deckungsfähigkeit),
- Mitteleinsatz aus Fachprogrammen, komplementiert durch Städtebaufördermittel und dem
- Einsatz von EU-Strukturfondsmitteln der Förderperiode 2007 – 2013

möglich. Insgesamt dürfte somit – bei entsprechender Prioritätensetzung – während einer auf 10 Jahre angelegten Programmlaufzeit das auf 50 bis 70 Mio. € zu veranschlagende Programmvolume an öffentlichen Fördermitteln für den Stadtumbau West finanzierbar sein.

Die Stadtumbauziele der einzelnen Gebiete werden 2006/2007 konkretisiert, in ihrer Priorität bewertet und in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht – analog dem Verfahren bei den Sanierungsgebieten – dargestellt.

## **4. Finanzierung der Stadterneuerung**

### **4.1 Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung**

#### **4.1.1 Verwaltungsvereinbarungen zur Städtebauförderung**

Der Bund gewährt gemäß § 164 b BauGB den Ländern nach Artikel 104 a Absatz 4 des Grundgesetzes Finanzhilfen für städtebauliche Maßnahmen als besonders bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft und zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums.

In jährlich zu schließenden Verwaltungsvereinbarungen regeln Bund und Länder den Einsatz der Bundesfinanzhilfen zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen in den alten und neuen Ländern.

Die auf der Grundlage dieser Verwaltungsvereinbarungen aus dem Bundeshaushalt zur Verfügung gestellten Mittel sind für folgende Programmschwerpunkte einzusetzen:

- Förderung der nachhaltigen Stärkung von Innenstädten und Ortszentren, des städtebaulichen Denkmalschutzes sowie der Wiedernutzung von Brachflächen im Rahmen städtebaulicher Erneuerung und Entwicklung,
- Förderung von Maßnahmen der Sozialen Stadt,
- Förderung des Stadtumbaus Ost und West.

Seit 1971 wurden vom Bund mit den jeweiligen Bundesprogrammen bis einschließlich 2005 Finanzhilfen in Höhe von 10,573 Mio. € zur Finanzierung von Maßnahmen der Städtebauförderung den Bundesländern bereit gestellt.

Der Berlin zugeteilte Anteil liegt bei ca. 730,4 Mio. (Stand 31.12.2005), hiervon wurden bis Ende 2005 Finanzhilfen in Höhe von ca. 648,5 Mio. eingesetzt. (Abb. 23)

**Abb. 23 - Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung - 1971 bis 2005 - in T €**

Teilprogramme der Städtebauförderung des Bundes	Bundesfinanzhilfen bis Ende 2004	Anteil Berlins zugeteilt bis 31.12.2005	Abgerufene Bundesfinanzhilfen bis 31.12.2005	Abgerechnete Bundesfinanzhilfen	Bemerkungen
<b>1. Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßn.- West (einschl. Berlin-West) davon:</b>	<b>4.780.552</b>	<b>265.502</b>	<b>262.862</b>	<b>28.458</b>	48 Gebiete, davon 25 abgerechnet
a) 4 Untersuchungsbereiche		4.007	4.007	4.007	erledigt (zzgl. 6 Umschichtungen)
b) 43 Sanierungsgebiete		259.774	257.134	24.451	21 Gebiete abgerechnet
c) 1 Entwicklungsbereich		1.721	1.721	0	1 Gebiet (Wasserstadt Oberhavel)
<b>2. Städtebauförderung - Neue Länder</b>					
2.1 Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Berlin Ost) davon:	2.230.431	181.587	168.748	8.200	41 Gebiete, davon 21 abgerechnet
a) 21 Untersuchungsbereiche				8.200	21 Gebiete abgerechnet (zzgl. 10 Umschichtungen)
b) 17 Sanierungsgebiete				0	in laufender Finanzierung
c) 3 Entwicklungsbereiche				0	Rummelsburger Bucht, Adlershof, Eldenaer Str.
2.2 Städtebaulicher Denkmalschutz	1.394.748	121.858	102.213	0	Gebiete: 9
2.3 Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete (bis einschl. 2002)	235.965	36.541	32.988	0	Gebiete: 11, Abrechnung ist einzuleiten
2.4 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zur Entwicklung von Wohngebieten	51.129	4.346	4.346	0	Rummelsburger Bucht
2.5 Städtebauliche Planungsleistungen	51.129			0	Keine Beteiligung Berlins
2.6 Erschließung von Wohngebieten	204.517	8.283	8.283	8.283	Gebiete: 9 (Abrechnung Schr. IV D 44 v. 25.11.04)
2.7 Sofortprogramm 1990/1991	531.360	35.447	35.447	35.447	erledigt
2.8 Städtebauliche Modellvorhaben	186.565			0	Keine Beteiligung Berlins
2.9 Oderprogramm Hochwasser	20.452			0	Keine Beteiligung Berlins
<b>Summe 2.1 – 2.9</b>	<b>4.906.296</b>	<b>388.062</b>	<b>352.025</b>	<b>51.930</b>	
<b>3. Stadtumbau-Ost</b>	442.701	49.694	20.190		Gebiete: 10 (Ohne Wohneigentumsprg. u. Wettbewerb Stadtumbau-Ost)
<b>4. Stadtumbau-West</b>	40.000	2.630	64		Gebiete: 5
<b>5. Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt</b>	403.315	24.508	13.312		Gebiete: 33
<b>Summe</b>	<b>10.572.864</b>	<b>730.396</b>	<b>648.453</b>	<b>80.388</b>	

## **Bundesprogramme im Berichtszeitraum**

Die Verwaltungsvereinbarungen 2004 und 2005 sehen ca. 529 Mio. € bzw. 522 Mio. € Bundesfinanzhilfen für folgende Programmbereiche an die Länder vor:

- Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 136 bis 171 Baugesetzbuch (BauGB) in allen Ländern (2004 = ca. 102 Mio. € neue Länder, 83 Mio. € alte Länder und 2005 = 96 Mio. € neue Länder, 86 Mio. € alte Länder); einschließlich der Förderung von Maßnahmen zur städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Ländern nach Maßgabe der Entscheidung der Länder;
- Förderung von Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne in den neuen Ländern (2004 = 93 Mio. € und 2005 = 92 Mio. €);
- Förderung von Maßnahmen der Sozialen Stadt (2004 = 72 Mio. € und 2005 = 71 Mio. € für alle Länder);
- Förderung von Maßnahmen des Stadtumbaus in den neuen Ländern (2004 = 139 € und 2005 = 137 Mio. € für Maßnahmen des Rückbaus und der Aufwertung) und in den alten Ländern mit jeweils oder 40 Mio. € in 2004 und 2005.

**Abb. 24 - Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung / Anteil Berlins 2004 / 2005 – in T €**

Programme	VV	Bund	Berlin	Programm	Bundesfinanzhilfen
1	2	3	4	5	6
<b>Städtebauförderung Sanierung – West</b>	2002	5.755,0	11.510,0	17.265,0	142.033,0
	2003	1.572,0	3.144,0	4.716,0	42.000,0
	<b>2004</b>	<b>2.934,0</b>	<b>5.868,0</b>	<b>8.802,0</b>	<b>83.314,0</b>
	<b>2005</b>	<b>3.127,0</b>	<b>6.254,0</b>	<b>9.381,0</b>	<b>85.702,0</b>
<b>Städtebauförderung Sanierung – Ost</b>	2002	9.930,0	19.860,0	29.790,0	112.484,0
	2003	9.947,0	19.894,0	29.841,0	112.485,0
	<b>2004</b>	<b>8.642,0</b>	<b>17.284,0</b>	<b>25.926,0</b>	<b>101.866,0</b>
	<b>2005</b>	<b>7.671,0</b>	<b>15.220,0</b>	<b>22.891,0</b>	<b>96.414,0</b>
<b>Städtebaulicher Denkmalschutz *</b>	2002	9.028,0	13.542,0	22.570,0	102.258,0
	2003	9.025,0	13.538,0	22.563,0	102.258,0
	<b>2004</b>	<b>7.856,0</b>	<b>11.784,0</b>	<b>19.640,0</b>	<b>92.604,0</b>
	<b>2005</b>	<b>7.316,0</b>	<b>10.974,0</b>	<b>18.290,0</b>	<b>91.950,0</b>
<b>Soziale Stadt *</b>	2002	3.954,0	7.908,0	11.862,0	76.694,0
	2003	3.736,0	7.472,0	11.208,0	80.000,0
	<b>2004</b>	<b>3.787,0</b>	<b>7.574,0</b>	<b>11.361,0</b>	<b>72.447,0</b>
	<b>2005</b>	<b>3.697,0</b>	<b>7.394,0</b>	<b>11.091,0</b>	<b>71.418,0</b>
<b>Stadtumbau-West *</b>	<b>2004</b>	<b>2.670,0</b>	<b>5.340,0</b>	<b>8.010,0</b>	<b>40.000,0</b>
	<b>2005</b>	<b>2.635,0</b>	<b>5.270,0</b>	<b>7.905,0</b>	<b>40.000,0</b>
<b>Stadtumbau-Ost *</b>	2002	16.949,0	22.568,5	39.517,5	194.803,0
	2003	15.708,0	22.566,5	38.364,5	178.953,0
	<b>2004</b>	<b>11.785,0</b>	<b>17.677,5</b>	<b>29.462,5</b>	<b>138.906,0</b>
	<b>2005</b>	<b>10.877,0</b>	<b>16.316,0</b>	<b>27.193,0</b>	<b>136.715,0</b>
<b>davon:</b>					
Stadtumbau - Rückbau	2002	6.770,5	6.770,5	13.541,0	76.694,0
	2003	6.768,5	6.768,5	13.537,0	76.694,0
	<b>2004</b>	<b>5.892,5</b>	<b>5.892,5</b>	<b>11.785,0</b>	<b>69.453,0</b>
	<b>2005</b>	<b>5.438,5</b>	<b>5.438,5</b>	<b>10.877,0</b>	<b>68.357,5</b>
Stadtumbau-Aufwertung	2002	6.770,5	13.541,0	20.311,5	76.694,0
	2003	6.768,5	13.537,0	20.305,5	76.694,0
	<b>2004</b>	<b>5.892,5</b>	<b>11.785,0</b>	<b>17.677,5</b>	<b>69.453,0</b>
	<b>2005</b>	<b>5.438,5</b>	<b>10.877,0</b>	<b>16.315,5</b>	<b>68.357,5</b>
Stadtumbau-Wohneigentum	2002	2.257,0	2.257,0	4.514,0	25.565,0
	2003	2.261,0	2.261,0	4.522,0	25.565,0
Stadtumbau – Wettbewerbe	2002	1.151,0	0,0	1.151,0	15.850,0
<b>Summen</b>	2002	45.616,0	75.388,5	121.004,5	628.272,0
	2003	39.988,0	66.614,5	106.692,5	515.696,0
	<b>2004</b>	<b>37.674,0</b>	<b>65.527,5</b>	<b>103.201,5</b>	<b>529.137,0</b>
	<b>2005</b>	<b>35.323,0</b>	<b>61.428,0</b>	<b>96.751,0</b>	<b>522.199,0</b>
<b>Differenzen 2004 – 2005</b>		<b>-2.351,0</b>	<b>-4.099,5</b>	<b>-6.450,5</b>	<b>-6.938,0</b>

\* einschließlich 0,2 % Forschungsanteil des Bundes

**Sicherung der Ausschöpfung der Bundesfinanzhilfen (Abb. 25, 26, 27)**

Im Jahr 2004 entfielen auf Berlin 8,476 Mio. € auf das Teilprogramm städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für die neuen Länder einschließlich Berlin-Ost, (0,166 Mio. € auf die städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete), 7,841 Mio. € auf das Teilprogramm städtebaulicher Denkmalschutz, 3,779 Mio. € auf das Teilprogramm Soziale Stadt und 11,762 Mio. € auf den Stadtumbau Ost.

Im Jahr 2005 entfielen auf Berlin 10,730 Mio. € auf das Teilprogramm städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für die neuen Länder einschließlich Berlin-Ost, 0,24 Mio. € für die städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete, 4,00 Mio. € auf das Teilprogramm städtebaulicher Denkmalschutz, 3,69 Mio. € auf das Teilprogramm Soziale Stadt 10,855 Mio. € auf den Stadtumbau-Ost.

Da die im Haushaltsjahr 2005 von Berlin etatisierten Mittel zur erforderlichen Komplementierung der Bundesfinanzhilfen des Teilprogramms städtebaulicher Denkmalschutz nicht ausreichten, stimmte der Bund einer Umschichtung von Finanzhilfen zum Teilprogramm städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Höhe von 3,301 Mio. € zu.

Der Anteil Berlins am Bundesprogramm städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für die alten Bundesländer und den Westteil betrug im Programmjahr 2004 2,934 Mio. € und 2005 3,127 Mio. €

Der Anspruch Berlins am Stadtumbau-West betrug im Programmjahr 2004 2,665 Mio. € = 6,68 % und 2005 2,630 Mio. €. Aufgrund fehlender Gegenfinanzierung mit Landesmitteln gab Berlin 2,0 Mio. € in 2004 an den Bund zurück.

Abb. 1 - VV - Städtebauförderung 2004 in €

Programm	Programmvolumen			Im Haushalt etatisiert			offene Finanzierung – Nichtinanspruchnahme von Bundesmitteln		
	Bund	Land	Summe	Bund	Land	Summe	Bund	Land	Summe
<b>Sanierung West</b>	2.934.000,00	5.868.000,00	<b>8.802.000,00</b>	3.386.649,54	6.773.299,08	<b>10.159.948,62</b>	-452.649,54	-905.299,08	<b>-1.357.948,62</b>
<b>Stadtumbau West</b>	2.665.000,00	5.330.000,00	<b>7.995.000,00</b>	665.000,00	1.330.000,00	<b>1.995.000,00</b>	2.000.000,00	4.000.000,00	<b>6.000.000,00</b>
<b>Sanierung Ost</b>	8.476.375,00	16.952.750,00	<b>25.429.125,00</b>	8.534.061,74	17.068.123,48	<b>25.602.185,22</b>	-57.686,74	-115.373,48	<b>-173.060,22</b>
<b>Denkmalschutz</b>	7.841.000,00	11.761.500,00	<b>19.602.500,00</b>	3.800.000,00	5.700.000,00	<b>9.500.000,00</b>	4.041.000,00	6.061.500,00	<b>10.102.500,00</b>
<b>Neubaubereiche</b>	166.625,00	333.250,00	<b>499.875,00</b>	177.500,00	355.000,00	<b>532.500,00</b>	-10.875,00	-21.750,00	<b>-32.625,00</b>
<b>Soziale Stadt</b>	3.779.000,00	7.558.000,00	<b>11.337.000,00</b>	3.200.000,00	6.400.000,00	<b>9.600.000,00</b>	579.000,00	1.158.000,00	<b>1.737.000,00</b>
<b>Stadtumbau Ost</b>	11.762.000,00	17.643.000,00	<b>29.405.000,00</b>	10.103.833,33	13.437.166,67	<b>23.541.000,00</b>	1.658.166,67	4.205.833,34	<b>5.864.000,01</b>
davon Rückbau	5.881.000,00	5.881.000,00	<b>11.762.000,00</b>	6.770.500,00	6.770.500,00	<b>13.541.000,00</b>	-889.500,00	-889.500,00	<b>-1.779.000,00</b>
davon Aufwertung	5.881.000,00	11.762.000,00	<b>17.643.000,00</b>	3.333.333,33	6.666.666,67	<b>10.000.000,00</b>	2.547.666,67	5.095.333,34	<b>7.643.000,01</b>
<b>Summe</b>	<b>37.624.000,00</b>	<b>65.446.500,00</b>	<b>103.070.500,00</b>	<b>29.867.044,61</b>	<b>51.063.589,23</b>	<b>80.930.633,84</b>	<b>7.756.955,39</b>	<b>14.382.910,78</b>	<b>22.139.866,17</b>

Abb. 2 - VV – Städtebauförderung 2005 in €

Programm	Programmvolumen			Im Haushalt etatisiert			offene Finanzierung – Nichtinanspruchnahme von Bundesmitteln		
	Bund	Land	Summe	Bund	Land	Summe	Bund	Land	Summe
<b>I. Sanierung West</b>	3.127.000,00	6.254.000,00	<b>9.381.000,00</b>	3.331.544,72	6.663.089,44	<b>9.994.634,16</b>	-204.544,72	-409.089,44	<b>-613.634,16</b>
<b>II. Sanierung Ost</b>	10.730.333,00	21.460.666,00	<b>32.190.999,00</b>	10.950.488,75	21.900.977,50	<b>32.851.466,25</b>	-220.155,75	-440.311,50	<b>-660.467,25</b>
<b>III. Neubaugebiete</b>	241.667,00	483.334,00	<b>725.001,00</b>	241.666,67	483.333,33	<b>725.000,00</b>	0,33	0,67	<b>1,00</b>
<b>IV. Denkmalschutz</b>	4.000.000,00	6.000.000,00	<b>10.000.000,00</b>	4.000.000,00	6.000.000,00	<b>10.000.000,00</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>V. Soziale Stadt</b>	3.690.000,00	7.380.000,00	<b>11.070.000,00</b>	3.898.000,00	7.796.000,00	<b>11.694.000,00</b>	-208.000,00	-416.000,00	<b>-624.000,00</b>
<b>VI. Stadtbau Ost</b>	10.855.000,00	16.282.500,00	<b>27.137.500,00</b>	7.103.833,33	10.437.166,67	<b>17.541.000,00</b>	3.751.166,67	5.845.333,34	<b>9.596.500,01</b>
davon Rückbau	5.427.500,00	5.427.500,00	<b>10.855.000,00</b>	3.770.500,00	3.770.500,00	<b>7.541.000,00</b>	1.657.000,00	1.657.000,00	<b>3.314.000,00</b>
davon Aufwertung	5.427.500,00	10.855.000,00	<b>16.282.500,00</b>	3.333.333,33	6.666.666,67	<b>10.000.000,00</b>	2.094.166,67	4.188.333,34	<b>6.282.500,01</b>
<b>VII. Stadtbau West</b>	2.630.000,00	5.260.000,00	<b>7.890.000,00</b>	1.666.666,67	3.333.333,33	<b>5.000.000,00</b>	963.333,33	1.926.666,66	<b>2.889.999,99</b>
<b>Summe</b>	<b>35.274.000,00</b>	<b>63.120.500,00</b>	<b>98.394.500,00</b>	<b>31.192.200,14</b>	<b>56.613.900,27</b>	<b>87.806.100,41</b>	<b>4.081.799,86</b>	<b>6.506.599,73</b>	<b>10.588.399,59</b>

Die im Programmjahr zugeteilten Finanzhilfen werden vom Bund über fünf Jahre kassenmäßig bereitgestellt.

**Abb. 25 - Kassenmäßige Zuteilung der gebundenen Bundesfinanzhilfen  
-Bundesprogramme 2000 bis 2005 - VV - Städtebauförderung - in Mio. €**

Zweckbindung	Betrag	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2004-2009 insgesamt
<b>Programm 2000</b>								
San: Berlin-Ost	11,662360	1,749350						1,749350
San: Berlin-West	1,895870	0,284380						0,284380
Neubau: Berlin-Ost	2,906848	0,436027						0,436027
Denk: Berlin-Ost	9,111220	1,366680						1,366680
Soz: Berlin-West+Ost	2,686839	0,403026						0,403026
Summe	28,263137	4,239463						4,239463
<b>Programm 2001</b>								
San: Berlin-Ost	11,539330	2,307870	1,730900					4,038770
San: Berlin-West	4,006990	0,801400	0,601050					1,402450
Neubau: Berlin-Ost	2,876191	0,575238	0,431429					1,006667
Denk: Berlin-Ost	9,015100	1,803020	1,352265					3,155285
Soz: Berlin-West+Ost	4,038183	0,807637	0,605727					1,413364
Summe	31,475794	6,295165	4,721371					11,016536
<b>Programm 2002</b>								
San: Berlin-Ost	13,394330	4,688017	2,678867	2,249016				9,615900
San: Berlin-West	5,755000	1,812000	1,455000	0,964000	0,304000			4,535000
Neubau: Berlin-Ost	0,181667	0,063583	0,036333	0,027250				0,127166
Denk: Berlin-Ost	5,382000	1,883700	1,076400	0,807300				3,767400
Soz: Berlin-West+Ost	3,954000	1,383900	0,790800	0,593100				2,767800
StU: Berlin-Ost-Rückb.	6,770500	2,369675	1,015575	0,677050				4,062300
StU: Berlin-Ost-Aufw.	6,770500	2,369675	1,354100	1,015575				4,739350
Summe	42,207997	14,570550	8,407075	6,333291	0,304000			29,614916
<b>Programm 2003</b>								
San: Berlin-Ost	9,765333	2,441333	3,417867	1,953067	1,464800			9,277067
San: Berlin-West	1,572000	0,393000	0,550000	0,314000	0,236000			1,493000
Neubau: Berlin-Ost	0,181667	0,045417	0,063583	0,036333	0,027250			0,172583
Denk: Berlin-Ost	9,025000	2,256250	3,158750	1,805000	1,353750			8,573750
Soz: Berlin-West+Ost	3,736000	0,934000	1,307600	0,747200	0,560400			3,549200
StU: Berlin-Ost-Rückb.	6,770500	1,692625	2,369675	1,015575	0,677050			5,754925
StU: Berlin-Ost-Aufw.	6,765500	1,691375	2,367925	1,353100	1,014825			6,427225
Summe	37,816000	9,454000	13,235400	7,224275	5,334075			35,247750
<b>Programm 2004</b>								
San: Berlin-Ost	8,476375	0,114771	2,030331	2,119577	2,340273	1,871423		8,476375
San: Berlin-West	2,934000	0,039000	0,703000	1,058000	0,648000	0,486000		2,934000
Neubau: Berlin-Ost	0,165625	0,002229	0,039669	0,041423	0,045727	0,036577		0,165625
Denk: Berlin-Ost	7,841000	0,106000	1,878000	1,961000	2,164000	1,732000		7,841000
Soz: Berlin-West+Ost	3,779000	0,051000	0,905000	1,362000	0,835000	0,626000		3,779000
StU: Berlin-Ost-Rückb.	6,770500	0,839000	1,621500	2,441000	1,121000	0,748000		6,770500
StU: Berlin-Ost-Aufw.	4,991500	0,618000	1,195500	1,800000	0,827000	0,551000		4,991500
StU: Berlin-West	0,665000	0,033000	0,166000	0,233000	0,133000	0,100000		0,665000
Summe	35,623000	1,803000	8,539000	11,016000	8,114000	6,151000		35,623000
<b>Programm 2005</b>								
San: Berlin-Ost	10,730333	0,000000	0,156481	2,448849	2,715820	3,005324	2,403859	10,730333
San: Berlin-West	3,127000	0,000000	0,045000	0,714000	1,142000	0,701000	0,525000	3,127000
Neubau: Berlin-Ost	0,241667	0,000000	0,003519	0,055151	0,061180	0,067676	0,054141	0,241667
Denk: Berlin-Ost	4,000000	0,000000	0,058000	0,913000	1,013000	1,120000	0,896000	4,000000
So: Berlin-West+Ost	3,690000	0,000000	0,054000	0,842000	1,347000	0,827000	0,620000	3,690000
StU: Berlin-Ost-Rückb.	5,438500	0,000000	0,688900	1,243000	1,989000	0,915400	0,602200	5,438500
StU: Berlin-Ost-Aufw.	5,416500	0,000000	0,686100	1,238000	1,981000	0,911600	0,599800	5,416500
StU: Berlin-West	1,667000	0,000000	0,084000	0,417000	0,583000	0,333000	0,250000	1,667000
Summe	34,311000	0,000000	1,776000	7,871000	10,832000	7,881000	5,951000	34,311000
<b>Gesamtzuteilung</b>	<b>209,696928</b>	<b>36,362178</b>	<b>36,678846</b>	<b>32,444566</b>	<b>24,584075</b>	<b>14,032000</b>	<b>5,951000</b>	<b>150,052665</b>
1998-2003; davon:								
Landesteil Ost	166,190046	29,419835	29,411669	25,200266	18,795675	10,959000	4,556000	118,342445
Landesteil West	21,622860	3,362780	3,604050	3,700000	3,046000	1,620000	0,775000	16,107830
Landesteil West+Ost	21,884022	3,579563	3,663127	3,544300	2,742400	1,453000	0,620000	15,602390

Die Finanzhilfen des Bundes werden den Ländern für Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes, für Maßnahmen zur städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete sowie für Maßnahmen des Stadtumbaus als Zuschuss gewährt.

Die übrigen Förderungsmittel werden als zins- und tilgungsfreie Vorauszahlungen gewährt unter dem Vorbehalt einer späteren Bestimmung durch die Länder, ob sie zu Darlehen, Zuschuss oder durch andere Finanzierungsmittel und Einnahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind.

#### **4.1.2 Landesprogramme Berlins zu den Bundesprogrammen**

Auf Grund der Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarungen über die Städtebauförderung ist für das Bundesprogramm für jedes Teilprogramm der Verwaltungsvereinbarung ein Landesprogramm aufzustellen.

Es umfasst die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen (Fördergebiete), deren Mitfinanzierung durch den Bund erwartet wird, und bewirkt deren Aufnahme in das Bundesprogramm.

Die Landesprogramme Berlins umfassen die Finanzhilfen des Bundes ( 33 1/3 %, 40 % bzw. 50% je nach Teilprogramm) und die zur Kofinanzierung einzusetzenden Haushaltsmittel Berlins.

Es sind

- a.) Landesprogramm zum Bundesprogramm-Ost "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen", einschließlich
  - aa) „Städtebauliche Weiterentwicklung von Großsiedlungen“,
- b.) Landesprogramm zum Bundesprogramm-West "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen",
- c.) Landesprogramm zum Bundesprogramm-Ost "Städtebaulicher Denkmalschutz",
- d.) Landesprogramm "Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt",
- e.) Landesprogramm "Stadtumbau Ost",
- f.) Landesprogramm "Stadtumbau West".

Die Aufteilung der Kassenabwicklung der Landesprogramme 2000 – 2005 ist der Abb. 28 zu entnehmen.

**Abb. 26 - Landesprogramme 2000 bis 2005 zu den Finanzhilfen VV - Städtebauförderung – in Mio. €**

Jahr	Volumen*	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2002-2007 insgesamt
<b>Programm 2000</b>								
San: Berlin-Ost	34,987080	5,248050						5,248050
San: Berlin-West	5,687610	0,853140						0,853140
Neubau: Berlin-Ost	34,987080	1,308081						1,308081
Denk: Berlin-Ost	22,778050	4,100040						4,100040
Soz: Berlin-West+Ost	8,060517	1,209078						1,209078
Summe	106,500337	12,718389						12,718389
<b>Programm 2001</b>								
San: Berlin-Ost	34,617990	6,923610	5,192700					12,116310
San: Berlin-West	12,020970	2,404200	1,803150					4,207350
Neubau: Berlin-Ost	84,789411	1,725714	1,294287					3,020001
Denk: Berlin-Ost	22,537750	5,409060	4,056795					9,465855
Soz: Berlin-West+Ost	12,114549	2,422911	1,817181					4,240092
Summe	166,080670	18,885495	14,164113					33,049608
<b>Programm 2002</b>								
San: Berlin-Ost	40,182990	14,064051	8,036601	6,747048				28,847700
San: Berlin-West	17,265000	5,436000	4,365000	2,892000	0,912000			13,605000
Neubau: Berlin-Ost	12,114549	0,190749	0,108999	0,081750				0,381498
Denk: Berlin-Ost	13,455000	5,651100	3,229200	2,421900				11,302200
Soz: Berlin-West+Ost	11,862000	4,151700	2,372400	1,779300				8,303400
Summe	128,732039	41,341975	24,205650	18,999873	0,912000			85,459498
<b>Programm 2003</b>								
San: Berlin-Ost	29,295999	7,323999	10,253601	5,859201	4,394400			27,831201
San: Berlin-West	4,716000	1,179000	1,650000	0,942000	0,708000			4,479000
Neubau: Berlin-Ost	0,545001	0,136251	0,190749	0,108999	0,081750			0,517749
Denk: Berlin-Ost	22,562500	5,640625	7,896875	4,512500	3,384375			21,434375
Soz: Berlin-West+Ost	11,208000	2,802000	3,922800	2,241600	1,681200			10,647600
StU: Berlin-Ost-Rückb.	13,541000	3,385250	4,739350	2,031150	1,354100			11,509850
StU: Berlin-Ost-Aufw.	20,296500	5,074125	7,103775	4,059300	3,044475			19,281675
Summe	102,165000	25,541250	35,757150	19,754750	14,648300			95,701450
<b>Programm 2004</b>								
San: Berlin-Ost	25,429125	0,344313	6,090993	6,358731	7,020819	5,614269		25,429125
San: Berlin-West	8,802000	0,117000	2,109000	3,174000	1,944000	1,458000		8,802000
Neubau: Berlin-Ost	0,496875	0,006687	0,119007	0,124269	0,137181	0,109731		0,496875
Denk: Berlin-Ost	23,523000	0,265000	4,695000	4,902500	5,410000	4,330000		19,602500
Soz: Berlin-West+Ost	11,337000	0,153000	2,715000	4,086000	2,505000	1,878000		11,337000
StU: Berlin-Ost-Rückb.	20,311500	1,678000	3,243000	4,882000	2,242000	1,496000		13,541000
StU: Berlin-Ost-Aufw.	14,974500	1,854000	3,586500	5,400000	2,481000	1,653000		14,974500
StU: Berlin-West	1,995000	0,099000	0,498000	0,699000	0,399000	0,300000		1,995000
Summe	106,869000	4,517000	23,056500	29,626500	22,139000	16,839000		96,178000
<b>Programm 2005</b>								
San: Berlin-Ost	32,190999	0,000000	0,469443	7,346547	8,147460	9,015972	7,211577	32,190999
San: Berlin-West	9,381000	0,000000	0,135000	2,142000	3,426000	2,103000	1,575000	9,381000
Neubau: Berlin-Ost	0,725001	0,000000	0,010557	0,165453	0,183540	0,203028	0,162423	0,725001
Denk: Berlin-Ost	12,000000	0,000000	0,145000	2,282500	2,532500	2,800000	2,240000	10,000000
Soz: Berlin-West+Ost	11,070000	0,000000	0,162000	2,526000	4,041000	2,481000	1,860000	11,070000
StU: Berlin-Ost-Rückb.	16,315500	0,000000	1,377800	2,486000	3,978000	1,830800	1,204400	10,877000
StU: Berlin-Ost-Aufw.	16,249500	0,000000	2,058300	3,714000	5,943000	2,734800	1,799400	16,249500
StU: Berlin-West	5,001000	0,000000	0,252000	1,251000	1,749000	0,999000	0,750000	5,001000
Summe	102,933000	0,000000	4,610100	21,913500	30,000500	22,167600	16,802800	95,494500
<b>insgesamt</b>	<b>713,280046</b>	<b>103,004109</b>	<b>101,793513</b>	<b>90,294623</b>	<b>67,699800</b>	<b>39,006600</b>	<b>16,802800</b>	<b>418,601445</b>
1998-2003; davon:								
Berlin-Ost	582,759400	82,177080	79,991982	68,561723	50,334600	29,787600	12,617800	323,470785
Berlin-West	64,868580	10,088340	10,812150	11,100000	9,138000	4,860000	2,325000	48,323490
Berlin-West+Ost	65,652066	10,738689	10,989381	10,632900	8,227200	4,359000	1,860000	46,807170

\* ) Die Finanzhilfen und die Komplementärmittel Berlins sind das Programmvolumen;  
zu "San, Neubau, Soz, StU-Ost-Aufw., StU-West": Der Bund beteiligt sich am Programmvolumen zu einem Drittel;  
zu "Denk": Der Bund beteiligt sich am Programmvolumen mit 40 v. H.;  
zu "StU-Rückb": Der Bund beteiligt sich am Programmvolumen mit 50 v.H..  
Berlin (Land und Gemeinde) hat die Finanzhilfen des Bundes zu komplementieren.

## Nachweis im Haushalt Berlins

zu a) und b)

Kapitel 4610, Titel 893 31 - Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen -

Ordnungsmaßnahmen § 147 BauGB, Sozialplanverfahren, Mieterberatung, Fortschreibung der städtebaulichen Planung usw.

Kapitel 1295, Titel 893 31 - Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen -

Kosten der Sanierungsträger und -beauftragten, Grunderwerb, Betriebsverlagerungen usw.; Kofinanzierung von Infrastrukturinvestitionen des EFRE Strukturfonds,

Kapitel 1295, Titel 883 05 - Infrastrukturmaßnahmen in Stadterneuerungsgebieten -

Kapitel 1295, 683 31 - Zuschuss an private Unternehmen für Aufgaben der Stadterneuerung -

und noch zu aa)

Kapitel 1295, Titel 893 24 - Zuschüsse für Städtebauliche Nachbesserungen in  
Wohnsiedlungen und an Wohnanlagen - (Buchstabe b)

b) die Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen sind u.a. bestimmt zur Förderung der Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes in Großsiedlungen im Westteil der Stadt (Ziel – 2 Förderung)

zu c)

Kapitel 1295, Titel 893 48 - Zuschüsse zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne -

„Städtebaulicher Denkmalschutz“

zu d)

Kapitel 1295, Titel 893 24 - Zuschüsse für Städtebauliche Nachbesserungen in Wohn-  
siedlungen und an Wohnanlagen - (Buchstaben c und d)

c) „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ im Ostteil der Stadt (Ziel – 1 Förderung)

d) „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ im Westteil der Stadt (Ziel – 2 Förderung)

zu e)

Kapitel 1295, Titel 893 12 - Zuschüsse zur Förderung von Maßnahmen des Rückbaus und der  
Aufwertung im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost -

Rückbau dauerhaft leer stehender Wohnungen und auf Dauer nicht mehr benötigter Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kitas und Schulen sowie die Aufwertung von Stadtquartieren

zu f)

Kapitel 1295, Titel 540 10 – Dienstleistungen –

Kapitel 1295, Titel 893 12 - Zuschüsse zur Förderung von Maßnahmen des Rückbaus und der  
Aufwertung im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost -

und

Kapitel 1295, Titel 893 13 - Zuschüsse zur Förderung von Maßnahmen im Rahmen des  
Programms Stadtumbau West -

### **4.1.3 Finanzielle Abwicklung der Bund-Länderprogramme "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen"**

Auf der Grundlage der Verwaltungsvereinbarungen 2000 bis 2005 zur Städtebauförderung hat der Bund dem Land Berlin Finanzhilfen in Höhe von 84.858.921 € für "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" übertragen.

Die Bundesfinanzhilfen werden mit 169.717.842 € aus dem Landeshaushalt kofinanziert.

Die Bund - Länder-Programme 2000 bis 2005 umfassen damit ein Programmvolumen von 254.576.763 €, das mit 196.704.183 € (77 %) im Ostteil Berlins kassenwirksam wurde bzw. durch Verpflichtungen gebunden ist.

Die betreffenden Ausgaben des Titels 893 31 umfassen für die Einzelpläne 12 und 46 im Jahr 2004 insgesamt 24.695.198,21 € und im Jahr 2005 insgesamt 22.711.055,62 €.

Von den für Sanierungsmaßnahmen nach den §§ 136 bis 164 BauGB im Berichtszeitraum insgesamt gezahlten Beträgen betreffen ausweislich die Sanierungsmaßnahmen im Ostteil Berlins

- im Jahr 2004 i.H.v. 21.226.738,27 € (~ 66 v.H.),
- im Jahr 2005 i.H.v. 20.648.719,51 € (~ 72 v.H.)
- 

und die Sanierungsmaßnahmen im Westteil Berlins

- im Jahr 2004 i.H.v. 3.468.459,94 € (~ 11 v.H.),
- im Jahr 2005 i.H.v. 2.062.336,11 € (~ 7 v.H.).
- 

Darüber hinaus wurden zu Lasten des Titels 893 31 im Jahr 2004 7.233.057,80 € (~ 23 v.H.) und im Jahr 2005 5.857.664,23 € (~ 21 v.H.) maßnahmenübergreifende Zahlungen geleistet - z.B. an Treuhandvermögen nach § 160 BauGB zwecks Grunderwerb für sanierungsbedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die den betreffenden Sanierungsmaßnahmen erst mit den Verwendungsnachweisen zuzuordnen sind und solange von der Beteiligung des Bundes an den Ausgaben ausgenommen wurden.

Ausgaben – Kapitel 1295 und 4610, Titel 893 31

Die Ausgaben für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, die auf den Titel 893 31 entfallen, sind für den Berichtszeitraum für 2004 und 2005 sowie die Kapitel 1295 und 4610 sowohl gesondert als auch für beide Kapitel zusammenfassend nach den Hauptgruppen der Kosten im Anhang als Anlage 11.1 – 11.6 dargestellt.

#### **4.1.4 Zweckgebundene Einnahmen der Städtebauförderung in Sanierungsgebieten:**

Ausgleichsbeträge, Rückführungen von Städtebauförderungsmitteln aus der Abrechnung der Sanierungsverträge

Die Einnahmen bei den Titeln 119 27 bzw. 341 92 der Kapitel 1295 und 4610 für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 9,0 Mio. € in 2004 und 10,6 Mio. € in 2005, sind für den Berichtszeitraum nach Kostengruppen in der Anlage 12.1 bis 12.6 dargestellt.

#### **Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB**

Die Grundlage für die Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Berlin sind die am 30.04.2003 in Kraft getretenen "Ausführungsvorschriften zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 152 bis 155 des Baugesetzbuches (AV Ausgleichsbeträge)".

Bisher wurden nach den Angaben der Bezirke, insbesondere für die von 1972 bis 1985 festgelegten, inzwischen aufgehobenen Sanierungsgebiete des ersten und zweiten Stadterneuerungsprogramms Berlin- West (1. bis 8.Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten) Ausgleichsbeträge in Höhe von ca. 25,7 Mio. € festgesetzt (Abb. 29).

**Abb. 27 - Stand der Erhebung der Ausgleichsbeträge in den gem. § 162 BauGB aufgehobenen Sanierungsgebieten der 1.- 8. RVO**

<b>1. AufhebungsVO ( 27.11.88 in Kraft )</b>					
Bezirk	Gebiet	Nr. der RVO	Gebietsgröße in ha	Ausgleichsbeträge in €	
				festgesetzt	vereinnahmt
1	Tier – Stromstraße	1.	0,3	10.414	14.060
1	Wedd – Brienzer Straße	1.	0,5	0	0
1	Wedd – Gerichtstraße	1.	1,5	0	0
1	Wedd – Ruheplatzstraße	1.	0,3	0	0
1	Wedd – Schulzendorfer	3.	1,6	0	0
1	Wedd – Courbiereplatz	4.	1,4	0	60.514
2	FrKr – Manteuffelstraße	1.	1,1	0	0
2	FrKr – Eisenbahnstraße	1.	0,4	0	0
2	FrKr – Lindenstraße	1.	0,4	0	0
4	ChWi – Schustehrusstraße	1.	0,2	0	0
5	Span – Neuendorfer Straße	1.	4,5	0	0
5	Span – Seegefelder Straße	1.	1,7	0	0
7	TemSch – Goltzstraße	1.	0,4	0	0
7	TemSch – Machonstraße	1.	2,5	0	0
12	Rein – Holländerstraße	1.	0,7	0	0
<b>1. AufhebVO gesamt</b>			<b>17,5</b>	<b>10.414</b>	<b>74.574</b>
<b>2. AufhebungsVO( 29.9.95 in Kraft )</b>					
1	Tier –Turmstraße	1.	11,0	1.139.236	968.914
1	Tier – Wertstraße	1.	1,8	276.528	186.072
1	Wedd – Brunnenstraße	1.	96,4	1.908.269	727.878
1	Wedd – Nettelbeckplatz	1.	4,1	266.625	270.232
4	ChWi – Klausenerplatz	1.	32,5	2.807.142	1.938.764
4	ChWi – Opernviertel	1.	11,1	238.320	187.906
6	StZe – Woltmannweg	2.	21,2	491.839	0
8	Neuk – Rollbergstraße	1.	19,7	4.781	4.781
<b>2. AufhebVO gesamt</b>			<b>197,8</b>	<b>7.132.739</b>	<b>4.284.547</b>
<b>3. AufhebungsVO ( 30.5.98 in Kraft )</b>					
1	Tier – Unionplatz	1.	0,9	25.823	25.823
1	Tier – Kurfürstenstraße	5.	4,8	1.468.850	478.917
1	Wedd – Neue Hochstraße	7.	0,4	0	0
1	Wedd – Sparrplatz	7.	1,1	0	0
2	FrKr – Mariannenplatz – Nord	8.	2,0	33.069	24.048
5	Span - Altstadt-Spandau	3.	31,4	3.287.574	2.569.364
<b>3. AufhebVO gesamt</b>			<b>40,6</b>	<b>4.815.316</b>	<b>3.098.152</b>
<b>4. AufhebungsVO ( 30.06.99 in Kraft )</b>					
7	TemSch – Bülowstraße	1.	63,1	7.604.406	2.709.903
<b>5. AufhebungsVO ( 28.06.02 in Kraft )</b>					
2	FrKr – Kottbusser Tor	1.	104,9	5.665.530	1.672.777
<b>6. AufhebungsVO ( 11.09.03 in Kraft )</b>					
1	Wedd – Exerzierstraße	7.	3,5	0	4.000
1	Wedd – Koloniestraße	7.	2,9	0	0
2	FrKr – Chamissoplatz	4.	22,9	338.354	146.130
7	TemSch – Kolonnenstraße	6.	7,7	100.000	0
<b>6. AufhebVO gesamt</b>			<b>37,0</b>	<b>438.354</b>	<b>150.130</b>
<b>7. AufhebungsVO ( 09.04.2004 in Kraft )</b>					
1	Wedd – Biesentaler Straße	7.	4,8	0	0
1	Wedd – Schulstraße	7.	8,0	57.606	0
1	Wedd – Stettiner Straße	7.	5,7	26.842	37.562
<b>7. AufhebVO gesamt</b>			<b>18,5</b>	<b>84.448</b>	<b>37.562</b>
<b>1. bis 8. RVO gesamt</b>			<b>479,4</b>	<b>25.751.207</b>	<b>12.027.645</b>

Die bis einschließlich der 5. Aufhebungsverordnung geltend gemachten Ausgleichsbeträge sind abschließend. Die in der 6. bis 7. Aufhebungsverordnung dargestellten Beträge stellen den derzeitigen Bearbeitungsstand dar.

Hinzu kommen weiterhin bei der Veräußerung von Sanierungsvertragsgrundstücken im Rahmen der vom Sanierungsträger an Berlin abzuführende Mehrerlöse, die anteilig auch sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen enthalten, aber als Teil des Kaufpreises nicht gesondert dargestellt werden.

Für die zwischen 1993 und 1995 förmlich festgelegten, noch bestehenden Sanierungsgebiete der 9. bis 11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten wurden für die gem. § 163 BauGB einzeln aus der Sanierung entlassenen Grundstücke Ausgleichsbeträge in Höhe von insgesamt ca. 17,47 Mio. € festgesetzt oder vertraglich vereinbart (Abb. 30).

**Abb. 28 - Stand der Erhebung der Ausgleichsbeträge für gem. § 163 BauGB einzeln entlassene Grundstücke in den bestehenden Sanierungsgebieten der 9.- 11. RVO**

Bezirk	Sanierungsgebiet	Gebietsgröße in ha	Ausgleichsbeträge in €		
			festgesetzt	vertragl. vereinbart	vereinnahmt <sup>1)</sup>
<b>9. RVO ( 9.10.93 in Kraft )</b>					
1	Mitt - Spandauer Vorstadt	67,6	476.933	531.856	882.084
2	FrKr - Samariterviertel	33,8	210.378	1.920.093	1.831.730
3	Pank - Helmholtzplatz	81,9	263.484	385.466	287.681
3	Pank - Kollwitzplatz	60,6	263.658	501.466	481.622
9	TrKö - Altstadt/Kietz Vorstadt <sup>2)</sup>	28,9	0	577.364	577.364
	<b>Summe ( 5 Gebiete )</b>	<b>272,8</b>	<b>1.214.454</b>	<b>3.916.245</b>	<b>4.060.481</b>
<b>10. RVO ( 4.12.94 in Kraft )</b>					
1	Mitt - Rosenthaler Vorstadt	37,5	205.835	73.604	280.000
1	Mitt - Beusselstraße	10,6	27.027	173.251	91.406
2	FrKr - Traveplatz-Ostkreuz	35,1	356.375	1.238.041	1.185.803
2	FrKr - Warschauer Str.	38,0	282.543	1.325.383	1.460.940
3	Pank - Teutoburger Platz	49,7	245.014	315.723	130.719
3	Pank - Winsstraße	34,7	255.198	111.853	189.138
3	Pank - Komponistenviertel	49,6	449.649	122.058	308.414
3	Pank - Wollankstraße	68,3	338.521	6.194.885	739.535
9	TrKö - Niederschöneweide <sup>2)</sup>	37,4	19.964	0	19.964
11	Lich - Kaskelstraße	22,3	vereinfachtes Verfahren		
11	Lich - Weitlingstraße <sup>2)</sup>	50,1	49.318	495.664	335.830
	<b>Summe ( 11 Gebiete )</b>	<b>433,3</b>	<b>2.229.444</b>	<b>10.050.462</b>	<b>4.741.749</b>
<b>11. RVO (10.11.95 in Kraft)</b>					
1	Mitt - Stephankiez	6,0	0	0	0
1	Mitt - Soldiner Str.	1,7	vereinfachtes Verfahren		
3	Pank - Bötzowstraße	29,0	0	15.200	170.700
8	Neuk - Kottbusser Damm Ost	2,5	0	0	9.108
8	Neuk - Wederstraße	23,9	0	0	0
9	TrKö - Oberschöneweide	41,3	30.027	13.744	38.744
	<b>Summe( 6 Gebiete )</b>	<b>104,4</b>	<b>30.027</b>	<b>28.944</b>	<b>218.552</b>
<b>9. bis 11. RVO gesamt</b>		<b>810,5</b>	<b>3.473.924</b>	<b>13.995.650</b>	<b>9.020.782</b>

<sup>1)</sup>incl. 237.912,31 € im Zusammenhang mit INVOG (Spandauer Vorstadt)

<sup>2)</sup>teilweise vereinfachtes Verfahren (im vereinfachten Verfahren keine Ausgleichsbeträge)

Insgesamt wurden somit bisher von Berlin Ausgleichsbeträge in Höhe von rd. 43,2 Mio. € festgesetzt (Abb. 29 und Abb. 30) bzw. vertraglich vereinbart.

In vielen Fällen sind von den Ausgleichsbetragspflichtigen Widerspruchs- und Klageverfahren angestrengt worden, so dass die Ausgleichsbetragsbescheide zum Teil noch nicht rechtskräftig geworden sind.

#### 4.2 Einsatz von Mitteln der Europäischen Union (Förderperiode 2000 – 2006, Kofinanzierung der Strukturfondsmittel)

Mit Unterstützung von EU-Mitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) soll ein Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung in Gebieten des Quartiersmanagements, in Sanierungsgebieten und in Großsiedlungen (hier: Wohnumfeldprogramm) geleistet werden. Ziel der EFRE-Maßnahmen „Städtische und lokale Infrastrukturen“ ist die Stabilisierung und Entwicklung von Stadtteilen mit hohem wirtschaftlichen und sozialen Problemdruck. Durch Infrastrukturmaßnahmen und begleitende Maßnahmen sollen positive Anstöße zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft in den Stadtteilen ausgelöst werden. Die Förderung umfasst bauliche Infrastrukturvorhaben, Gestaltungsmaßnahmen im Wohnumfeld und Freizeitbereich, Aufbau und Betrieb von Netzwerken sowie Beratungs- und Betreuungsdiensten. Einige Vorhaben wirken in Kombination mit anderen sozial- und arbeitsmarktpolitischen Instrumenten.

Die Förderung ist auf die spezifische Förderkulisse der Quartiersmanagement- und Sanierungsgebiete sowie auf die Stadtviertel des komplexen Wohnungsbaus im Ostteil bzw. des sozialen Wohnungsbaus im Westteil der Stadt beschränkt.

Für die Maßnahmen „Städtische und lokale Infrastrukturen“ stehen in der Förderperiode 2000 – 2006 insgesamt rd. 121 Mio. € bereit. Erforderlich ist eine nationale Kofinanzierung von mindestens 25 % in Ziel - 1 und mindestens 50 % in Ziel - 2, bezogen auf die förderfähigen Gesamtausgaben (Abb. 31). Die EFRE-Mittel müssen bis spätestens 2007 (in Ziel - 1) bzw. 2008 (in Ziel - 2) abgewickelt werden.

Abb. 29 - EFRE-Strukturfondsmittel in T €

Maßnahmen/Projekte	Ziel-1	Ziel-2 inkl. Übergangsgebiet	Summe	verausgabte EFRE-Mittel (31.05.2006)
Gebiete des Quartiersmanagements, „Soziale Stadt“	25.319	25.717	51.036	27.483
Sanierungsgebiete	28.798	0	28.110	17.934
Großsiedlungen	15.050	4.400	19.450	13.353
Kita - Sanierungsprogramm in Stadterneuerungsgebieten	12.940	8.900	22.350	2.680
<b>Summe</b>	<b>81.929</b>	<b>39.017</b>	<b>120.946</b>	<b>61.450</b>

### 4.3 Förderung der Wohnungsmodernisierung

Sowohl in den innerstädtischen Altbauquartieren als auch in den Großsiedlungen des industriellen Wohnungsbaus der östlichen Stadtbezirke hat die intensive Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum durch differenzierte Förderangebote des Landes während der 90er Jahre wesentlich zur Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Stadtbildes beigetragen. Angesichts des in den meisten Gebieten erreichten hohen Grades der baulichen Erneuerung im Wohnungsbestand hat Berlin ab 2002 die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen fast vollständig eingestellt. Eigentümerinnen und Eigentümer erneuerungsbedürftiger Wohngebäude können jedoch weiterhin diverse Fördermöglichkeiten des Bundes bzw. des Steuerrechts nutzen, wie vor allem erhöhte Abschreibungen in Sanierungsgebieten und bei Denkmalschutzobjekten oder zinsverbilligte Darlehen der KfW-Bankengruppe für Modernisierung und Instandsetzung sowie CO<sub>2</sub>-Minderung.

Einsatz von Bundesfinanzhilfen der VV „Sozialen Wohnraumförderung“ (50%) und ergänzender Landesmittel

#### - KEBAB

Fortgeführt wird das seit 1988 laufende Programm „Qualifizierung und Beschäftigung“ bei der Wärmedämmung von Wohngebäuden. In diesem Programm werden aus Mitteln der Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung Baukostenzuschüsse für die Wärmedämmung von Wohngebäuden in Höhe von derzeit 30 €/ m<sup>2</sup> Dämmfläche gewährt. Fördernehmer müssen für die Ausführung der Baumaßnahmen Firmen beauftragen, die im Rahmen von Qualifizierungs- und Beschäftigungsfördermaßnahmen der Agenturen für Arbeit Arbeitslose beschäftigen. Der Programmabwicklung wird vom Projektträger KEBAB (Kombinierte Energiespar- und Beschäftigungsprojekte aus Berlin) gesteuert, der eine Vorauswahl der zu fördernden Projekte trifft, die Fördermittel der Agenturen für Arbeit akquiriert und projektbegleitende Qualifizierungsmaßnahmen für Arbeitslose durchführt. In den Jahren 2004 und 2005 hat KEBAB bei Projekten mit insgesamt 4.257 Wohnungen insgesamt 189 Teilnehmerinnen und Teilnehmer betreut. Mit einem Volumen von rd. 5,6 Mio. € Baukostenzuschüssen wurden Investitionen von rd. 25,1 Mio. € gefördert.

Abb. 30 - KEBAB

Pro-gramm-Jahr	gef. WE	insgesamt bewilligt (€)	Ost (€)	West (€)	Baukosten insgesamt (€)	Eigenmittel Eigentümer (€)	Arbeitsamtfordemittel (€)	Beschäftigte ABM
2004	2.071	2.647.164,90	1.414.054,50	1.233.110,40	10.364.706,00	680.912,00	487.080,00	80
2005	2186	3.000.000,00	583.757,00	2.416.243,00	14.741.670,00	631.813,00	583.800,00	109

#### - Förderung Wohnungspolitischer Vorhaben

In 2004 und 2005 wurden folgende Altbau-sanierungen von besonderer städtebaulicher oder wohnungspolitischer Bedeutung gefördert:

- Flutstr. 1 / Schnellerstr. 120 in Treptow Köpenick: Das ehemals bezirkseigene Grundstück in sehr markanter Lage (Eckgrundstück mit desolater Bausubstanz) innerhalb des Sanierungsgebietes Niederschöneweide ist vom Verein Sonnenhaus e.V.

erworben worden und wird unter Einsatz von Selbsthilfeleistungen in ein Mehrgenerationen - Wohnprojekt umgestaltet.

- Schreinerstr. 47: Die Nutzerinnen und Nutzer haben das im Sanierungsgebiet Samariterviertel zwischen zwei Freiflächen (Spielplatz und Kleinsportfeld) gelegene Grundstück erworben und gemeinsam mit der Genossenschaft am Ostseeplatz saniert.
- Landsberger Allee 55: Das ehemals landeseigene Grundstück wird von der Genossenschaft Selbstbau e.G. für Projekte des betreuten Wohnens umgebaut.
- Gundelfinger Str. 10/11: Umbau der ehemaligen Schule in Karlshorst für generationsübergreifendes Wohnen.
- Genossenschaftsprojekt Kreuzberg: Die Förderung dient der Unterstützung des Modellvorhabens Berlin-Kreuzberg des Forschungsprogramms des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus ExWoSt - "Modelle des genossenschaftlichen Wohnens" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung.

Sie dient weiterhin der sozialverträglichen und weitestgehend einvernehmlichen Durchführung von Modernisierung und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Privatisierung von Sanierungsvertragsgrundstücken. Die Privatisierung soll an die Bewohnerschaft in Form von eigentumsorientiertem, genossenschaftlichem Wohneigentum erfolgen.

Programm-jahr	Projekt	Anzahl der geförderten WE	bewilligte Fördermittel - Baukostenzuschuss (€)
2004	10245 Berlin, Landsberger Allee 55	13	560.000
2004	12439 Berlin, Flutstraße 01	12	837.000
2004	10247 Berlin, Schreinerstr.47	20	950.000
2005	10318 Berlin, Gundelfingerstraße	19	1.000.000
2005	Genossenschaftsprojekt Kreuzberg	223	1.000.000

**- Plattenbauten**

Bei der Sanierung von Plattenbauten beteiligte sich Berlin mit Fördermitteln noch an folgenden Projekten:

Für die Sanierung des zweiten Bauabschnittes des Grabenviertels in Hellersdorf (Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf) wurde von der IBB aus dem Wohnungsbaufonds ein zinsloses Darlehen in Höhe von 5,0 Mio. € gewährt.

Für die Modernisierung der verbliebenen Wohnungen (409 von 1.679 WE) bei dem Teilrückbauprojekt „Ahrensfelder Terrassen“ (Wohnungsbaugesellschaft Marzahn- siehe auch unter Stadtumbau Ost) wurde in 2003 aus Kapitel 1295, Titel 893 21 ein Baukostenzuschuss in Höhe von 10 Mio. € bewilligt. Für die Modernisierung der verbleibenden Wohnungen des zweiten Marzahner Stadtumbauprojektes „Ringkolonnaden/ Schorfheider Viertel/ Cecilienviertel“ (Rückbau von 1.630 auf 363 WE) wurde in 2005 ein Baukostenzuschuss in Höhe von rd. 8,5 Mio. € bewilligt und die Gewährung eines zinslosen Darlehens der IBB aus dem Wohnungsbaufonds in Höhe von 3,9 Mio. € zugesagt.

Nachinvestitionsprogramm der Wohnungsbaugesellschaft Marzahn: Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Wohnungsbaugesellschaft Marzahn durch die DEGEWO wurden der

Wohnungsbaugesellschaft Marzahn rd. 14 Mio. € für Nachsanierungsmaßnahmen an teilsanierten Wohnungsbeständen zugesagt. Mit einem Investitionsvolumen von rd. 23 Mio. € führte die Wohnungsbaugesellschaft in den Jahren 2002 bis 2004 Nachinvestitionsmaßnahmen an insgesamt 7.832 Wohnungen durch.

#### 4.4 Steuerliche Förderung der Stadterneuerung

Die Abb. 33 zeigt die Anzahl der in den Jahren 2004 und 2005 durch die Bezirke erteilten Bescheinigungen für die steuerliche Vergünstigung nach § 7 h Einkommenssteuergesetz (EStG) und die Sanierungsinvestitionssummen, auf die sich die erteilten Bescheinigungen beziehen.

Hinsichtlich der Erläuterung der steuerlichen Vorschriften und ihrer Wirkung wird auf die Ausführungen zu Nr. 2.5 des 24. Stadterneuerungsberichts verwiesen.

Aktuell ist zu ergänzen, dass die Investitionszulagen nach §§ 3 und 3a Investitionszulagen-gesetz 1999 (InvZulG1999) Ende 2004 planmäßig ausgelaufen sind. Die Initiativen zur Verlängerung dieser Investitionszulage haben zu keinem Erfolg geführt.

**Abb. 31 - Erteilte Bescheinigungen nach § 7 h EStG (2004 bis 2005)**

Jahr	Bezirk	Anzahl der Bescheinigungen <sup>1)</sup>	Anzahl der Grundstücke	WE	ModInst-Investitionssumme
<b>2004</b>	Friedrichshain-Kreuzberg	182	13	264	22.693.814 €
	Lichtenberg	41	7	72	4.802.852 €
	Treptow-Köpenick	5	4	57	6.663.067 €
	Pankow	631	40	878	83.749.114 €
	Mitte	21	13	99	6.127.786 €
		<b>880</b>	<b>77</b>	<b>1.370</b>	<b>124.036.632 €</b>
<b>2005</b>	Friedrichshain-Kreuzberg				
	Lichtenberg	5	6	93	3.642.207 €
	Treptow-Köpenick	8	8	83	9.267.721 €
	Pankow				
	Mitte				

1) Soweit für ein Grundstück mehrere Bescheinigungen erteilt wurden, handelt es sich um Bescheinigungen nach § 10f EStG, die von den Bezirken nicht extra erfasst werden.

- es liegen zur Zeit noch keine vollständigen Meldungen der Bezirke vor -

**Abb. 32 - Abgeschlossene Vereinbarungen, die noch nicht zu Bescheinigungen nach § 7 h EStG geführt haben - Angaben in €**

Bezirk	Anzahl der Vereinbarungen	Anzahl der Grundstücke	WE	ModInst – Investitionssumme (€)
Friedrichshain-Kreuzberg				
Lichtenberg <sup>2)</sup>	12	12	208	15.371.107 €
Treptow-Köpenick				
Pankow				
Mitte				

2) Zahl der WE und Investitionssumme teilweise geschätzt

- es liegen zur Zeit noch keine vollständigen Meldungen der Bezirke vor -

## 5. Rechtliche Beendigung und förderrechtliche Abrechnung von Sanierungsmaßnahmen

### 5.1 Abrechnung der Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung

Seit 1971 mit Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes wurden vom Bund mit den jeweiligen Bundesprogrammen bisher Finanzhilfen in Höhe von ca. 10,573 Mrd. € (Stand Ende 2004) zur anteiligen Finanzierung von Maßnahmen der Städtebauförderung den Bundesländern bereit gestellt.

Der Anteil Berlins liegt bei ca. 730,4 Mio. €. Hiervon wurden bis Ende 2005 Finanzhilfen in Höhe von ca. 648,5 Mio. € eingesetzt und dem Haushalt von Berlin zugeführt.

Diese Mittel sind auf der Grundlage der Regelungen der zwischen Bund und Ländern geschlossenen Verwaltungsvereinbarungen über die Gewährung von Bundesfinanzhilfen und den hierzu von Berlin erlassenen Ausführungsvorschriften über die Finanzierung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (AV StBauF 97 – Amtsblatt für Berlin Nr. 47 vom 17.09.1998) nach jeweiligem Abschluss der Maßnahmen abzurechnen. Bisher wurden ca. 80,4 Mio. € mit dem Bund abgerechnet (vgl. Abb. 23 Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung 1971 bis 2005). Eine Einzelaufstellung aller im Bundesprogramm geförderter städtebaulicher Gesamtmaßnahmen sind im Anhang Anlage 13 dargestellt.

#### 5.1.1 Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen – West (einschließlich Berlin – West)

Die Abrechnungsverpflichtung umfasst insgesamt 43 Gesamtmaßnahmen des Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramms Berlin-West. Davon sind gegenüber dem Bund bereits 25 Gebiete mit Gesamtkosten in Höhe von rd. 148,3 Mio. € schlussgerechnet.

Abb. 33 - Abgerechnete Gesamtmaßnahmen (1. bis 8. Rechtsverordnung)

Lfd. Nr.	Bezirk von Berlin	Bezeichnung der Gesamtmaßnahme	Datum Abrechnung	Finanzhilfe Bund (€)	Eigenmittel Berlin (€)	Summe (€)
		(Sanierungs-Untersuchungsgebiete)				
1	Mitte	Stromstraße	13.05.97	71.580,86	153.701,00	225.281,86
2	Mitte	Nettelbeckplatz	24.06.05	1.227.100,51	3.894.425,91	5.121.526,42
3	Mitte	Briener Straße	25.08.97	127.822,97	438.179,90	566.002,87
4	Mitte	Gerichtsstraße	25.08.97	97.145,46	948.991,91	1.046.137,37
5	Mitte	Ruheplatzstraße	15.10.97	122.710,05	249.344,79	372.054,85
6	Mitte	Schulzendorfer Straße	25.03.97	1.329.358,89	3.865.276,77	5.194.635,66
7	Mitte	Courbiereplatz	15.10.97	255.645,94	548.285,38	803.931,32
8	Mitte	Neue Hochstraße	11.01.06	102.258,00	443.069,25	545.327,25
9	Mitte	Sparrplatz	11.01.06	15.339,00	2.609.763,53	2.625.102,53
10	Frh-Krzbz	Eisenbahnstraße	20.08.04	529.000,00	1.059.665,08	1.588.665,08
11	Frh-Krzbz	Lindenstraße	25.03.97	1.022.583,76	2.260.438,42	3.283.022,18
12	Frh-Krzbz	Manteuffelstraße (UB)	20.12.04	397.000,00	805.901,72	1.202.901,72
13	Frh-Krzbz	Gneisenastraße (UB)	18.01.05	85.469,08	171.051,79	256.520,87
14	Chlbg-Wilmd	Güterbahnhof Halensee (UB)	18.01.05	230.081,35	873.786,15	1.103.867,49
15	Chlbg-Wilmd	Schustehrusstraße	25.03.97	56.242,11	185.610,35	241.852,46
16	Spandau	Neuendorfer Straße	10.07.97	580.316,29	1.426.499,33	2.006.815,61
17	Spandau	Seegfelder Straße	31.05.99	432.041,64	1.217.406,44	1.649.448,08
18	Spandau	Spandau Altstadt	17.01.05	5.056.677,00	17.789.840,55	22.846.517,56

19	Zehld-Stegl	Woltmannweg	09.12.03	3.221.138,85	15.958.817,41	19.179.956,26
20	Temp-Schbg	Goltzstraße	25.01.01	63.911,49	128.776,27	192.687,76
21	Temp-Schbg	Machonstraße	22.07.99	1.314.020,13	3.093.138,75	4.407.158,88
22	Neukölln	Rollbergstraße	05.10.05	8.196.009,00	21.316.089,23	29.512.098,23
23	Neukölln	Hermannstraße	05.10.05	3.272.268,00	7.488.667,40	10.760.935,40
24	Neukölln	Karl-Marx-Straße	05.10.05	419.259,00	32.291.856,72	32.711.115,72
25	Reinickendorf	Holländer Straße	25.03.97	232.637,81	653.295,52	885.933,32
		<b>25 Maßnahmen</b>		<b>28.457.617,19</b>	<b>119.871.879,58</b>	<b>148.329.496,78</b>

Eine Aufstellung der Abrechnung mit detaillierter Aufteilung nach Kosten- und Einnahmegruppen ist dem Anhang als Anlage 30 zu entnehmen.

Für 17 bereits durch Rechtsverordnung aufgehobene Sanierungsgebiete des Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramms Berlin-West ist die Schlussabrechnung nicht abgeschlossen bzw. noch durchzuführen. Sie sind bis zur Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme nach Artikel 6 Abs. 5 VV Fördergegenstand der vorhergehenden Verwaltungsvereinbarungen hinsichtlich der Ausgaben und Einnahmen aus bestehenden vertraglichen Verpflichtungen und gesetzlichen Aufgaben Berlins und des Abschlusses der Sanierung.

Für diese noch abzurechnenden Maßnahmen hat der Bund dem Land Berlin (Westteil der Stadt) zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen ab 1971 Finanzhilfen in Höhe von insgesamt rd. 227,5 Mio. € bewilligt. Die Abrechnung wird voraussichtlich 2007 / 2008 beendet sein:

**Abb. 34 - noch abzurechnende Maßnahmen aus der 1. bis 8. Rechtsverordnung zur förmlichen Festlegung)**

	Gebiet	Zeitraum U- bzw. San - Gebiet		Finanzhilfe des Bundes (€)	Nachweis durch Berlin(€)	Zeitplan (Priorität)
<b>2. AufhebVO</b>						
1	Turmstraße	29.07.72	29.09.95	5.782.711	17.348.133	2007
2	Werftstraße	29.07.72	29.09.95	899.874	2.699.622	2006
3	Brunnenstraße	29.07.72	29.09.95	30.314.496	90.943.488	2007 / 2008
4	Klausenerplatz	29.07.72	29.09.95	23.537.104	70.611.312	2006
5	Opernviertel	29.07.72	29.09.95	3.073.082	9.219.246	2006
<b>3. AufhebVO</b>						
6	Unionplatz	29.07.72	30.05.98	1.201.536	3.604.608	2006
7	Kurfürstenstraße	26.11.74	30.05.98	2.249.684	6.749.052	2006
8	Mariannenplatz - Nord	26.11.74	30.05.98	2.392.846	7.178.538	2007
<b>4. AufhebVO</b>						
9	Bülowstraße	29.07.72	30.06.99	34.141.004	102.423.012	2007
<b>5. AufhebVO</b>						
10	Kottbusser Tor	29.07.72	28.06.02	83.421.159	250.263.477	2007 / 2008
<b>6. AufhebVO</b>						
11	Exerzierstraße	10.10.78	11.09.03	1.533.876	4.601.628	2007
12	Koloniestraße	26.08.80	11.09.03	495.953	1.487.859	2007
13	Chamissoplatz	26.11.74	11.09.03	22.961.582	68.884.746	2007 / 2008
14	Kolonnenstraße	11.05.76	11.09.03	5.368.565	16.105.695	2007
<b>7. AufhebVO</b>						
15	Biesentaler Straße	25.01.77	06.04.04	4.129.661	12.388.983	2007 / 2008
16	Stettiner Straße	26.08.80	06.04.04	2.485.005	7.455.015	2007 / 2008
17	Schulstraße	26.08.80	06.04.04	3.594.382	10.783.146	2007 / 2008
				<b>Summe</b>	<b>227.582.520</b>	<b>682.747.560</b>

\*) die Gesamtmaßnahmen der 1. AufhebVO sind abgerechnet

Die förmlich festgelegten Sanierungsgebiete Beusselstraße, Stephankiez, Soldiner Straße, Kottbusser Damm Ost und Wederstraße, sowie der Entwicklungsbereich Wasserstadt Oberhavel können erst nach Beendigung der Maßnahmen und Aufhebung der Gebiete durch Rechtsverordnung abgerechnet werden.

### 5.1.2 Städtebauförderung Neue Länder

Für diese Teilprogramme der Städtebauförderung hat Berlin bis 31.12.2005 Bundesfinanzhilfen in Höhe von ca. 352 Mio. € abgerufen (Abb. 23, 2.1 – 2.9). Überwiegend befinden sich die Maßnahmen in laufender Finanzierung. Bisher wurden ca. 52 Mio. € abgerechnet. Die abgerechneten Teilprogramme werden nachstehend aufgeführt.

#### Abrechnung 21 Untersuchungsgebiete der Städtebauförderung Ost (Abb. 37)

Es wurden 21 Untersuchungsgebiete, die nicht als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wurden und für die Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung Ost auf der Grundlage der zwischen dem Bund und den Ländern ab 1991 geschlossenen Verwaltungsvereinbarungen über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Art. 104 a Abs. 4 des Grund-

gesetzes zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen gewährt wurden, mit dem Bund am 23.12.2004 abgerechnet.

Es handelt sich dabei um Gebiete, für die aufbauend auf den Berichtsergebnissen der "Expertengruppe Stadterneuerung" des provisorischen Regionalausschusses, der Magistrat im Einvernehmen mit dem Senat von Berlin am 18.09.1990 den Beginn vorbereitender Untersuchungen auf der Grundlage des § 28 Abs. 3 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) (vgl. Gesetz-, Verordnungs- und Amtsblatt für Berlin 1. Jahrgang Nr. 17 vom 30.11.1990 – Anlage) beschlossen hat.

Es wurden Bundesfinanzhilfen in Höhe von ca. 8,2 Mio. € und ca. 16,4 Mio. € komplementäre Landesmittel Berlins bereitgestellt.

**Abb. 35 - Schlussabrechnungen für die 21 ausfinanzierten Untersuchungsgebiete**

Lfd. Nr.	Bezirk von Berlin	Maßnahme	Gesamtkosten - in DM		
			Anteil Bundesfinanzhilfen	Anteil Berlin	Summe
1	Friedrichshain	Petersburger Straße	1.356.471,00	2.712.943,46	4.069.414,46
2	Friedrichshain	Karl-Marx-Allee	533.527,00	1.067.054,91	1.600.581,91
3	Friedrichshain	Boxhagener Platz	1.114.687,00	2.229.376,97	3.344.063,97
4	Friedrichshain	Stralauer Allee	928.736,00	1.857.474,92	2.786.210,92
5	Hellersdorf	Kaulsdorf	98.818,00	197.638,93	296.456,93
6	Hellersdorf	Mahlsdorf	276.322,00	552.646,68	828.968,68
7	Hohenschönhausen	Konrad-Wolf-Straße	1.009.798,00	2.019.597,28	3.029.395,28
8	Köpenick	Grünau	221.195,00	442.392,50	663.587,50
9	Köpenick	Dammvorstadt	33.061,00	66.123,40	99.184,40
10	Köpenick	Friedrichshagen	1.463.359,00	2.926.720,12	4.390.079,12
11	Köpenick	Bahnhofstraße	53.547,00	107.095,81	160.642,81
12	Köpenick	Köllnische Vorstadt	94.721,00	189.443,26	284.164,26
13	Lichtenberg	Siegfriedstraße	267.855,00	535.710,59	803.565,59
14	Mitte	Nördliche Luisenstadt	349.313,00	698.627,56	1.047.940,56
15	Pankow	Wilhelmsruh	46.998,00	93.998,35	140.996,35
16	Prenzlauer Berg	Falkplatz	2.464.180,00	4.928.360,17	7.392.540,17
17	Treptow	Adlershof	2.063.090,00	4.126.180,90	6.189.270,90
18	Treptow	Altglienicke	74.790,00	149.581,83	224.371,83
19	Treptow	Alt-Treptow	2.731.659,00	5.463.319,59	8.194.978,59
20	Treptow	Baumschulenweg	297.241,00	594.482,34	891.723,34
21	Weißensee	Langhansstraße	558.987,00	1.117.976,47	1.676.963,47
<b>Summe in DM</b>			<b>16.038.355,00</b>	<b>32.076.746,04</b>	<b>48.115.101,04</b>
Summe in €			8.200.280,70	16.400.579,83	24.600.860,52

Die Fördermittel wurden insbesondere für Aufgaben der vorbereitenden Untersuchungen (Leistungen Dritter) und zur Beseitigung des Wohnungsleerstandes für Sicherungsmaßnahmen zur Erhaltung des Wohnungsbestandes eingesetzt. Auch wurden Mittel zum Erhalt stadtbildprägender Bauten, den Rückbau leerstehender städtebaulich nicht erhaltenswerter Gebäude im Blockinneren (Ordnungsmaßnahmen) und dabei erforderliche Umsetzungen von den Mietparteien und Pächterinnen und Pächter (Sozialplankosten) eingesetzt.

### 5.1.3 Abrechnung der Teilprogramme „Erschließung von Wohngebieten“ und „Sofortprogramm 1990/1991“

Die Bundesfinanzhilfen des „Sofortprogramms 1990/1991“ in Höhe von 35,447 Mio. € wurden mit dem Bund bereits im Jahr 1992 abgerechnet.

Für das Teilprogramm „Erschließung von Wohngebieten“ wurden 8,283 Mio. € im Jahr 2004 abgerechnet, die sich wie folgt auf die Einzelmaßnahmen aufteilen:

**Abb. 36 - Abrechnung Teilprogramm „Erschließung von Wohngebieten“**

Bezirk	Wohngebiete	€
Pankow	Buch IV	557.411
Pankow	Buchholz-West	1.323.451
Pankow	Karow-Blankenburg	4.103.242
Treptow-Köpenick	Altglienicke (WG 1)	637.194
Treptow-Köpenick	Gartenstadt Falkenberg	80.323
Marzahn-Hellersdorf	Biesdorf-Süd	1.346.125
Marzahn-Hellersdorf	Eisenacher Straße	106.238
Marzahn-Hellersdorf	Biesenhorst / Wulkower Straße	40.408
Marzahn-Hellersdorf	Kaulsdorf /Mahlsdorf-Süd	88.535
		<b>8.282.928</b>

### 5.1.4 Stadtumbau Ost und West

Für die 10 Gesamtmaßnahmen des Stadtumbau Ost wurden bisher ca. 20,2 Mio. € und für die 5 Gesamtmaßnahmen des Stadtumbau West 0,064 Mio. € vom Bund abgerufen. Eine Abrechnung erfolgt erst nach Abschluss der Durchführung und Aufhebung der Gebiete durch Senatsbeschluss.

### 5.1.5 Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt

In diesem Teilprogramm hat Berlin bisher ca. 13,3 Mio. € Bundesfinanzhilfen abgerufen. Zu den 17 bisher dem Bund gemeldeten Gesamtmaßnahmen kamen ab 2005 weitere 16 Maßnahmen hinzu. Ein Erfordernis zur Abrechnung und Bestimmung der vom Bund gewährten Vorauszahlungsmittel zu Zuschüssen besteht zur Zeit nicht.

## 5.2 Abrechnung und Beendigung der Sanierungsverträge

Zur Abrechnung und Beendigung der Sanierung ist im vorangegangenen Stadterneuerungsbericht und mit Drucksache 15 / 2297 an das Abgeordnetenhaus ausführlich berichtet worden.

In diesem Zusammenhang und ergänzend mit der Einrichtung einer entsprechenden Controllingstelle wurde zur effizienteren Bearbeitung und zur Erhöhung der Transparenz die seit 1991 geführte Datenbank, die ausschließlich der Erfassung der Vertragsgrundstücke und Grundstücksveränderungen durch bodenordnende Maßnahmen diente, durch eine neue und erweiterte Datenbank ersetzt.

Mit der Ablösung des veralteten Systems werden die Anforderungen an ein Controllingsystem erfüllt, es sind Verknüpfungen mit anderen Basisdaten (Förderungen, Sanierungsbaukosten – Abrechnungsrichtlinien, Zuordnung zu Verträgen) hergestellt worden, die zu schnellen und übersichtlichen Auswertungen führen und grundstücksbezogene Sachstände erzeugen.

Das neue System enthält insbesondere folgende Module:

- Verwaltung der Grundstücksabrechnungen (Abrechnung der zum Grunderwerb eingesetzten Sanierungsförderungsmittel und der grundstücksbezogenen Einnahmen und Ausgaben)
- Verwaltung des Vertragsbestandes und des Verkaufs sowie der Zuordnung von Grundstücken in das Anlagevermögen der Träger
- Verwaltung der Sanierungsverträge

Die Datenmigration ist mittlerweile durchgeführt, laufende Vorgänge werden bereits mit dem System bearbeitet, ca. im September 2006 werden die fehlenden Daten nachgetragen sein.

#### Vertragsbeendigungen

Zwischenzeitlich sind 17 Verträge bzw. Vertragsteile im Berichtszeitraum und weitere 5 Vertragsteile Anfang 2006 abgerechnet und einvernehmlich mit den Sanierungsträgern beendet worden.

**Abb. 37 - Beendigung von Verträgen mit Sanierungsträgern**

Bezirk (alt)	Gebiet	Träger	Vertrag	Beendigung
Kreuzberg	Eisenbahnstraße - Sanierungsvertrag -	GSW	16.11.1972	09.07.2004
Wedding	Schulstraße (Block 120) - Vorbereitungsvertrag -	Gruppe Nord	27.11.1980	07.09.2004
Wedding	Schulstraße (Block 120) - Vorvertrag -	Gruppe Nord	29.10.1974	07.09.2004
Spandau	Altstadt Spandau - Sanierungsvertrag -	DII	13.07.1978	13.01.2005
Kreuzberg	Manteuffelstraße - Sanierungsvertrag -	GSW	16.11.1972	13.01.2005
Spandau	Altstadt Spandau - Sanierungsvertrag -	WIR	16.11.1972	13.01.2005
Spandau	Altstadt Spandau (Bl 308) - Vorbereitungsvertrag -	WIR	22.06.1977	13.01.2005
Wedding	Kolonniestrasse - Vorvertrag -	VBV	02.12.1974	11.02.2005
Neukölln	Herrmannstraße - Vorbereitungsvertrag -	BOTAG	21.02.1980	23.03.2005
Kreuzberg	Zossener Straße - Vorvertrag -	GSW	04.11.1974	18.05.2005
Kreuzberg	Bergmannstraße - Vorvertrag -	GSW	04.11.1974	18.05.2005
Kreuzberg	Zeughofstraße - Vorvertrag -	GSW	04.11.1974	18.05.2005
Kreuzberg	Görlitzer Straße - Vorvertrag -	GSW	04.11.1974	18.05.2005
Wedding	Nettelbeckplatz - Sanierungsvertrag -	DEGEWO	16.11.1972	21.06.2005
Neukölln	Blöcke 154, 610, 160 (Rollbergstr.) Rahmenvertrag	Stadt und Land	04.08.1965	09.08.2005

Wedding	Exerzierstraße - Vorvertrag -	DEGEWO	28.10.1974	06.10.2005
Wedding	Brunnenstraße (Block 257) - Rahmenvertrag -	DEGEWO	28.10.1964	06.10.2005
Schöneberg	Hauptstraße - Vorvertrag -	Stadt und Land	25.11.1974	06.01.2006
Schöneberg	Karl-Marx-Straße - Vorvertrag -	Stadt und Land	25.11.1974	06.01.2006
Schöneberg	Hermannstraße - Vorvertrag -	Stadt und Land	25.11.1974	06.01.2006
Schöneberg	Hermannplatz - Vorvertrag -	Stadt und Land	25.11.1974	06.01.2006
Schöneberg	Flughafenstraße - Vorvertrag -	Stadt und Land	25.11.1974	06.01.2006

### Grundstücksabrechnungen

Nachdem in 2004 und 2005 die Sanierungsbewirtschaftung zugunsten / zu Lasten Berlins vorwiegend auf die Verkaufsgrundstücke reduziert wurde, haben die Sanierungsträger verstärkt Grundstücksschlussabrechnungen durchgeführt.

Mit den zunehmenden Abrechnungsaktivitäten werden auch die bis zur Schlussabrechnung aufgeschobenen „Problemfälle“ bei den Sanierungsträgern wieder aktuell und müssen parallel neben den noch ausstehenden Prüfungen für Sanierungsregie und Bewirtschaftung gelöst werden.

Die Vielschichtigkeit der zu klärender Einzelfälle oder Problembereiche lassen sich weniger durch Grundsatzentscheidungen lösen, sondern erfordern immer wieder grundstücksbezogene Einzelfallentscheidungen, die thematisch von nicht abgerechneten Altbauvorhaben, über Erbbaurechte bis hin zu ungeklärten Grundstücksübertragungen an die Bezirke reichen. Die Beschäftigung mit diesen zum Teil aufgabenfremden Bereichen erfordert mehr Zeit als ursprünglich angenommen, so dass die Prüfung und Abstimmung, trotz zunehmender organisatorischer Ablaufvereinfachungen, exakte Zeitvorgaben nicht immer zulässt.

Bereits vorgesehene Zeitziele für eine Beendigung der Abrechnung müssen daher immer wieder aktualisiert und angepasst werden.

Insgesamt sind noch 86 Verträge bzw. Vertragsteile abzurechnen und zu beenden, davon ruht in 5 Fällen das Abrechnungsverfahren, da hier der Ausgang von Insolvenzverfahren abzuwarten ist. Zu 5 weiteren Vertragsgebieten sind die Grundstücksabrechnungen und die Bestimmung der Sanierungsförderungsmittel durchgeführt; in diesen Fällen stehen die Verträge kurz vor einer einvernehmlichen Beendigung. Die Sanierungsverträge mit der WIR am Klausenerplatz und mit der Stadt und Land in Neukölln – Rollbergstraße sind weitgehend abgerechnet, so dass auch diese Verträge in Kürze insgesamt beendet werden können.

Die restlichen Abrechnungen (ca. 2.500 Grundstücksabrechnungen) haben sehr unterschiedliche Bearbeitungsstände.

**Abb. 38 - Zeitplan der Abrechnung und Beendigung bestehender Vertragsverhältnisse (Verträge mit unternehmerisch tätigen Sanierungsträgern)**

Sanierungsträger	Sanierungsvertrag	Vorbereitungsvertrag	Vorvertrag	Rahmenvertrag	Zeitziel Beendigung
BeBauGe 1892	1	1	1		2006
VERBUND NORD	1	1	1		2006
bbg	2	1	3	1	2006
Berl. Altbauten			1		2006
BeWoGe	3	1	1		2007/2008
DEGEWO	5	4	3		2007/2008
Franke	2				unbestimmt
GEHAG			1		2006
GESA	1				2006
GeSoBau	2	4	3		2007
GeWoBag	3		3	2	2007
GSG	7	2	5		2006
GSW	1				2007
Intergrund			1		unbestimmt
Klingbeil Volta	1				2006
Mareal	1				2006
SAMOG	1				2006
Stadt und Land	2	3			2007
VBV	2	1			2006
WIR	3	1	2	1	2007
Summe	38	19	25	4	
<b>86</b>					

### 5.3 Stand der Privatisierung Sanierungsvertragsgrundstücken

#### Veräußerung (Privatisierung) von Vertragsgrundstücken

In den vorhergehenden Stadterneuerungsberichten wurde erläutert, dass Sanierungsvertragsgrundstücke der unternehmerischen Sanierungsträger, die dieser nicht in sein Anlagevermögen (Unternehmensvermögen) übernimmt, unter Beachtung der Weisung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nach § 159 BauGB an Dritte veräußert werden. Die Grundstücke sind vorrangig den Mieterinnen und Mietern bzw. Mietergemeinschaften der betroffenen Häuser anzubieten.

Grundlage dieser Privatisierung bildet der Sanierungsvertrag, der wiederum auf den einschlägigen Bestimmungen des Sanierungsrechts im BauGB aufbaut.

Im Rahmen der Weisungen nach § 159 Absätze 3, 4, 5 BauGB i.V.m. § 89 BauGB und Zustimmungen nach § 6 des Sanierungsvertrags werden die Sanierungsträger verpflichtet, die Mieterschaft durch Ergänzung der Mietverträge vor Kündigungen wegen Eigenbedarf und wirtschaftlicher Verwertung sowie überzogener Modernisierungen zu schützen.

Zum Jahresanfang 2004 standen noch 68 Sanierungsvertragsgrundstücke aufgrund von Weisungen aus den Vorjahren zum Verkauf. Im Laufe des Jahres 2004 kamen 12, in 2005 weitere 3 Weisungen auf Antrag der Sanierungsträger hinzu. Zum 31.12.2005 bestanden noch 53 „nicht im vollem Umfang erfüllte“ Weisungen zur Veräußerung von Vertragsgrundstücken (Abb. 41 ):

**Abb. 39 - Weisungen zur Veräußerung von Vertragsgrundstücken (Stand 31.12.2005)**

	aus den Vorjahren noch bestehend	2004	2005	abzüglich Verkauf in 2004 und 2005	am 31.12.2005 noch bestehend
<b>BEWOGE</b>	25	0	0	3	22
<b>GEWOBAG</b>	6	0	0	1	5
<b>DEGEWO</b>	11	2	0	4	9
<b>STADT &amp; LAND</b>	7	0	0	0	7
<b>WIR</b>	12	0	0	10	2
<b>GSW</b>	2	2	3	7	0
<b>GESOBAU</b>	0	1	0	0	1
<b>VERBUND</b>	0	7	0	0	7
<b>GSG</b>	6	0	0	3	3
<b>GESAMT</b>	<b>69</b>	<b>12</b>	<b>3</b>	<b>25</b>	<b>53</b>

In den Jahren 2004 und 2005 wurden insgesamt 24 Sanierungsvertragsgrundstücke im Gesamt-Wert von 9,18 Mio. € (2004: 5,455 Mio. €, 2005: 3,725 Mio. €) verkauft, davon wurde ein Grundstück von den Mieterinnen und Mietern erworben .

**Abb. 40 - Grundstücksverkäufe 2004**

2004	BEWOGE	GEWOBAG	DEGEWO	WIR	GSW	GESAMT
<b>Verkauf</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>14</b>
davon an Mieterschaft	0	0	0	0	0	0
davon an Dritte	3	1	2	5	3	14
<b>Ges. Verkehrswert</b>	<b>736.000 €</b>	<b>593.000 €</b>	<b>954.000 €</b>	<b>1.649.000 €</b>	<b>1.523.000 €</b>	<b>5.455.000 €</b>

**Abb. 41 - Grundstücksverkäufe 2005**

2005	BEWOGE	GEWOBAG	DEGEWO	WIR	GSG	GESAMT
<b>Verkauf</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>10</b>
davon an Mieterschaft	0	0	1	0	0	1
davon an Dritte	0	0	1	5	3	9
<b>Ges. Verkehrswert</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>345.000 €</b>	<b>1.590.000 €</b>	<b>1.790.000 €</b>	<b>3.725.000 €</b>

Aus dem Verkauf von insgesamt 31 Sanierungsvertragsgrundstücken aus unterschiedlichen Jahren wurden im Berichtszeitraum insgesamt rd. 5,13 Mio. € als zweckgebundene Einnahmen festgestellt (2004: rd. 1,77 Mio. € und 2005: rd. 3,36 Mio. €). Der Verkehrswert für diese 31 Sanierungsvertragsgrundstücke lag bei insgesamt 7,92 Mio. € (Abb. 44 ):

**Abb. 42 - Einnahmen 2004/2005 aus Verkaufserlösen**

	Anzahl der Grundstücke		Verkehrswertsumme der Grundstücke in €		Erlöse für das Land Berlin in €	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
<b>BEWOG</b>	10	0	2.860.925	0,00	203.970	
<b>WIR</b>	2	8	380.000	2.224.000	776.524	1.521.605
<b>GSW</b>	7	2	935.157	1.523.000	787.645	1.247.661
<b>STADT &amp; LAND</b>	0	2	0,00	0,00	0,00	591.603
<b>Summen 1</b>	<b>19</b>	<b>12</b>	<b>4.176.082</b>	<b>3.747.000</b>	<b>1.768.139</b>	<b>3.360.869</b>
<b>Gesamt</b>	<b>31</b>		<b>7.923.082</b>		<b>5.129.008</b>	

Zwischen dem notariellen Kaufvertrag und der Kaufvertragserfüllung sowie letztlich der Abführung des Mehrerlöses an das Land Berlin liegen verfahrensbedingt z.T. Zeiträume von bis zu zwei Jahren. Die Erlöse im Berichtszeitraum beinhalten sowohl Verkäufe aus den Vorjahren sowie aus dem Berichtszeitraum.

#### Hervorzuhebendes Privatisierungsvorhaben an Mietgenossenschaften

##### - Ehemaliges Sanierungsgebiet Kottbusser Tor

Für 23 Grundstücke der Bewoge in dem Gebiet um die Waldemarstraße wurde der Veräußerung mit Auflagen zum Schutz der Mieterschaft (Ausschluss der Verwertungskündigung, von Eigenbedarf und nicht ortsüblicher Modernisierung) sowie dem Gebot, vorrangig an erwerbsinteressierte Mieterinnen und Mieter zu verkaufen, zugestimmt.

Aufgrund der besonderen Situation vor Ort und des Umfangs der Privatisierung wurde die BEWOG veranlasst, dass ein privates Büro die betroffene Mieterschaft zu Fragen des Erwerbs berät und unterstützt (analog dem Vorgehen in Charlottenburg, Schöneberg und am Chamissoplatz).

Im Rahmen dieses Beratungsverfahrens wurde allen Mieterinnen und Mietern vor Ort in vielfältigster Form Informationsmaterial zur Verfügung gestellt und die möglichen Erwerbsformen erläutert. Parallel hierzu wurde eruiert, inwieweit die Erwerbswünsche auch realisierbar sind.

#### Ergebnis des Beratungsverfahrens:

- für 3 Grundstücke und ein Teilgrundstück liegt ein realisierbares Mieterinteresse vor (GbR)
- 17 Grundstücke können mieternah durch die Genossenschaft "Am Ostseeplatz e.G." erworben werden und
- 3 Grundstücke verbleiben vorerst bei der BEWOG, da hier zur Zeit ein ausreichendes Interesse an einer Privatisierung durch die Mieterschaft fehlt.

Das Konzept der Genossenschaft trägt in hohem Maße der unterschiedlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und den unterschiedlichen Interessen der vertretenen Haushalte Rechnung, in dem es sowohl den Verbleib als Mieterin /Mieter, wie auch die Aktivierung als Genossenschaftsmitglied und des weiteren auch den (späteren) Erwerb der eigengenutzten Wohnung ermöglicht.

Durch dieses Konzept werden einerseits die finanziell schwachen Haushalte nicht überfordert, andererseits wird auch dem Wunsch nicht weniger – vor allem auch türkischer - Haushalte

Rechnung getragen, sich durch den Erwerb von Wohnungseigentum finanziell an der Grundsicherung ihrer hiesigen Existenz beteiligen zu können.

Die Bindung insbesondere der erwerbsorientierten Bewohnerschaft an diesen „Kiez“ sorgt für eine Stabilisierung und positive Weiterentwicklung des Wohnumfeldes.

Die Orientierung auf die türkische Bewohnerschaft und deren Wunsch, in Berlin Wohnungseigentum zu erwerben, erschließt in solchen Quartieren eine neue Dimension von „Integration“.

Die Umsetzung dieses Privatisierungsvorhabens soll bis Ende 2006 abgeschlossen sein.

- Ehemaliges Sanierungsgebiet Unionplatz

„Im ehemaligen Sanierungsgebiet Unionplatz (Tiergarten) hat die Wohnstatt GmbH als Treuhänder Berlins für die Grundstücke Unionstr. 6 bis 8 und Bremerstr. 41, 42 und 46 Instandsetzungen, Modernisierungen und Wohnumfeldverbesserungen durchgeführt sowie durch Baulückenschließung und Dachgeschossausbauten Neubauwohnungen geschaffen. Um die erreichten, besonders gut gelungenen Sanierungsergebnisse auf Dauer zu stabilisieren, wurde ein Privatisierungskonzept entwickelt, welches die Privatisierung der Grundstücke an eine Genossenschaft zum Gegenstand hat. Im Juli 2006 wurde abschließend verbindlich abgestimmt, dass die Grundstücke (insgesamt 165 Wohnungen) bis Ende 2006 an die neu gegründete „Mietergenossenschaft Unionplatz Tiergarten eG (MUT eG)“ veräußert werden. Das Privatisierungskonzept sieht zur Teilfinanzierung des Kaufpreises eine Veräußerung von Wohnungen als Eigentumswohnungen an interessierte Mieterinnen und Mieter vor (zunächst 21 Wohnungen, im Verlaufe der nächsten 10 Jahre weitere 21), um eine auf Dauer tragfähige Finanzierungsbasis für die Genossenschaft zu schaffen.“

## **6. Anhang - Anlagen**