

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



27. Bericht über die Stadterneuerung

Berichtszeitraum 01.01.2008 – 31.12.2009

Mitteilung des Präsidenten
des Abgeordnetenhauses von Berlin

27. Stadterneuerungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	2
1. Stadterneuerung	8
1.1 Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramm (Gebiete der 9. bis 11. RVO)	8
1.2 Vorbereitende Untersuchungen für neue Gebiete der Stadterneuerung	14
1.3 Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten – Einsatz zweckgebundener Einnahmen	17
2. Städtebaulicher Denkmalschutz	18
2.1 Städtebaulicher Denkmalschutz Ost	18
2.2 Städtebaulicher Denkmalschutz West	19
2.3 Förderbilanz	19
3. Aktive Zentren	20
3.1 Herausforderungen in den Programmgebieten und Programmziele	21
3.2 Stand der Programmumsetzung 2008 und 2009	24
4. Stadtumbau Ost und West in Berlin	25
4.1 Stadtumbau Ost	26
4.2 Stadtumbau West	28
4.3 Ausblick Stadtumbau Ost und West	30
5. Soziale Stadt	31
5.1 Entstehung des Programms	31
5.2 Strategie des Berliner Quartiersmanagements	32
5.3 Phasen des Programms Soziale Stadt (1999 bis 2009)	36
6. Investitionspakt	38
7. Aktionsräume plus	40
7.1 Anlass	40
7.2 Strategie und Ziele	41
7.3 Umsetzungsstand	41
8. Finanzierung	42
8.1 Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung	42
8.2 Einsatz von Mitteln der Europäischen Union	46
8.3 Steuerliche Förderung	47
9. Finanzielle Beendigung von Sanierungsmaßnahmen	48
9.1 Abrechnung der Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung	48
9.2 Abrechnung und Beendigung der Sanierungsverträge	49
ANLAGEN	

VORWORT

Im vorliegenden Bericht wird erstmals über alle Programme der Städtebauförderung berichtet. Dies ist wegen der großen Bedeutung des Programms Soziale Stadt für die lokale Entwicklung in Berlin und nicht zuletzt wegen seines unterdessen zehnjährigen Bestehens sinnvoll und hilfreich.

Aktuelle Herausforderungen der Stadtentwicklung und strategische Bedeutung der Städtebauförderung

Feststellbar ist, dass Disparitäten auf lokaler Ebene zugenommen haben. Die räumliche Konzentration ethnischer Gruppen, die Einkommenspolarisierung, die Alterung und Heterogenisierung der Bevölkerung, Umweltbelastungen, die Zukunft der Energieversorgung und die Folgen des Klimawandels sind die größten Herausforderungen für die künftige Stadtentwicklung. Berlin braucht auch perspektivisch starke Unterstützung bei den Kernfragen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung und zur Bewältigung

- der Anpassungen an den demografischen Wandel,
- der Integrationsaufgaben
- der Aufgaben infolge des Klimawandels.

Berlin misst vor dem Hintergrund dieser Herausforderungen der Städtebauförderung als einem vielseitigen, flexiblen Instrument der Stadtentwicklung große Bedeutung bei. Städtebauförderung wird dabei als ein „multidimensionales Instrument“ verstanden, das mehrere Politikbereiche, vor allem die der Strukturpolitik, der Sozialpolitik und der Infrastrukturpolitik, intelligent verbindet und vor allem räumlich koordiniert, verstanden. Daher beteiligt sich Berlin an allen Bund-Länderprogrammen der Städtebauförderung zur Stärkung von Innenstädten und Stadtteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion (städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Aktive Zentren), des städtebaulichen Denkmalschutzes, an Maßnahmen der Sozialen Stadt und des Stadtumbaus Ost und West sowie des Investitionspaktes.

Die Programme bilden in den Handlungsräumen ein wesentliches Fundament der integrierten Quartiersentwicklung. Somit ist die Städtebauförderung ein investives Kernelement der Stadtentwicklungspolitik. Mit Stand Ende 2009 gab es 77 Fördergebiete in Berlin.

Mit der Städtebauförderung geht eine Vielzahl positiver Wirkungen auf die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt einher. Dazu liegen eine Reihe unabhängiger wissenschaftlicher Erhebungen vor. Sie belegen den hohen wirtschafts- und arbeitsmarktpolitischen Stellenwert der Städtebauförderung, die hohe Anstoß- und Bündelungswirkungen auf öffentliche und private Bauinvestitionen

ausübt. Nach den Ergebnissen einer Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (2004) werden mit einem Euro Städtebauförderungsmittel des Bundes und der Länder öffentliche und private Bauinvestitionen in Höhe von 8,- Euro angestoßen.

Neben diesen volkswirtschaftlichen Effekten liegt die wesentliche Wirkung der Städtebauförderung darin, dass sie die Menschen in ihrem unmittelbaren Lebensumfeld erreicht. Die Investitionsprogramme helfen direkt in den Stadtteilen und Quartieren, in denen die Menschen leben. Die regelmäßige Bürgerbeteiligung bei städtebaulichen Maßnahmen verstärkt die Wirksamkeit der Programme noch einmal.

Stadterneuerung als Chance zur Stärkung urbaner Lebensräume genutzt

Die innerstädtischen Quartiere haben stark an Attraktivität als Wohnstandort gewonnen, eine Entwicklung, die insbesondere im Ostteil der Stadt durch Stadterneuerung intensiv gefördert wurde. Die guten Bedingungen für das Wohnen sind durch ein lebenswertes urbanes Umfeld mit einer guten Infrastrukturausstattung nachhaltig unterstützt worden. Hierzu gehören gemeinsame Räume von Jung und Alt: ein städtisches Umfeld, das gleichzeitig kinder- und seniorenfreundlich ist, attraktive Wohnquartiere und eine gute Infrastruktur. Vielfältige und vitale innerstädtische Bereiche stiften Identität, entfalten Attraktivität und Ausstrahlung für die Gesamtstadt.

Gerade am Erhalt der Ost-Berliner Gründerzeitquartiere zeigt sich die Leistungsfähigkeit der Städtebauförderung mit Hilfe der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, dem Grundprogramm der Städtebauförderung, besonders deutlich.

Durch die deutliche städtebauliche Aufwertung und insbesondere die familienfreundliche Quartiersentwicklung stieg die Einwohnerzahl in den 22 Sanierungsgebieten im Zeitraum ab 2000 durchschnittlich um 23% an, mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Kleinkindern. Inzwischen sind in 15 Sanierungsgebieten (Stand 2010) die Ziele der Aufwertung bzw. Stabilisierung erreicht, so dass der Status als Sanierungsgebiet aufgehoben wurde. Die sieben noch verbleibenden Sanierungsgebiete werden nach dem aktualisierten Zeitplan 2011 und 2012 abgeschlossen.

Stadtteilzentren in ihrer Multifunktionalität stärken

Das Zusammenspiel von Dienstleistung, Handel, Kultur und Wohnen macht die Vitalität und Funktionsfähigkeit der zentralen Stadträume aus. Stadtteilzentren haben eine Leitfunktion für die Zukunft der Stadt. Sie entfalten ihre Attraktivität durch funktionale, soziale und bauliche Vielfalt.

In den 2008 festgelegten fünf Berliner Programmgebieten „Aktive Zentren“ treten auf der einen Seite Leerstände, Funktions- und Niveauverluste zu Tage, andererseits bergen die Bezirkszentren vielfältige Initiativen, beachtliches Engagement und kreatives Potential für lebenswerte Stadtquartiere. Diese lokalen zivilgesellschaftlichen Initiativen sind für die Zukunft unverzichtbar. Ihr Potential kann durch gezielte Förderung erheblich verstärkt werden. Dadurch werden sich die Effekte staatlicher Förderung im Zusammenwirken von öffentlicher Hand mit privater Initiative und bürgerschaftlichem Engagement verstärken. Eine flexible Förderung von Initial- und Kleinprojekten könnte am Ende vielfältigen Nutzen stiften – für die unmittelbar Beteiligten in den Stadtzentren, für zentrale Lebensbereiche wie Arbeit, Bildung, Versorgung, Erholung und Wohnen und nicht zuletzt für die urbane Vielfalt der Stadt insgesamt.

Historische Stadt in neuer Qualität – Respekt für das baukulturelle Erbe

Die besondere Komponente und gleichsam die Qualität des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz besteht darin, dass Ziele der Innenstadtentwicklung mit denen des städtebaulichen Denkmalschutzes verbunden werden. Das Programm hatte im bisherigen Erneuerungsprozess eine wichtige Vorbildfunktion für die privat finanzierte Altbauerneuerung. Insofern soll die hohe bauliche Qualität Maßstäbe setzen und gilt als ein wesentlicher Imagefaktor für die Revitalisierung.

Zur Konsolidierung der historischen Stadtbereiche wurde das Programm 2009 auch in den alten Bundesländern und dem ehemaligen West-Berlin eingeführt.

Das Programm unterstützt in Berlin die Ziele der sozialen Stadtentwicklung. Vorrangig wird die Gestaltung historischer Straßen und Plätze, der grünen Freiräume und die Erneuerung und Qualifizierung öffentlicher Einrichtungen wie Schulen, Kitas und Kulturprojekte gefördert. Die Mittel werden - wie auch bei den anderen Programmbereichen - für städtebauliche Gesamtmaßnahmen auf der Basis eines Entwicklungskonzeptes eingesetzt.

Stadtumbau als Chance für mehr Lebensqualität weiterhin nutzen

Die Städtebauförderprogramme Stadtumbau Ost und West zielen darauf ab, die städtischen Strukturen auch bei rückläufigen Bevölkerungszahlen und sich wandelnden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lebensfähig zu halten.

Stadtumbau ist ein Prozess, der einen langen Atem braucht. Gestalterische Übergangslösungen und bauliche Zwischennutzungen, aber auch Leerstände und Brachen sind Bestandteile einer sich entwickelnden Stadt und Potentiale für künftige Nutzungsmöglichkeiten. Sie sind selbstverständliche Elemente von Vielfalt und Chance zur steten Veränderung. In den Berliner Stadtumbaugebieten werden auf Basis Integrierter Stadtteilentwicklungskonzepte (INSEK) die geförderten Stadtteile bei der Bewältigung der stadtstrukturellen Veränderungs-

prozesse unterstützt. Bei den neuen Fördergebieten in den Ortsteilen Buch und Märkisches Viertel liegt ein besonderer Aspekt bei energetischen Anpassungs- und Verbesserungsmaßnahmen im Quartier.

Das zwischenzeitlich eingestellte Programm „Investitionspakt“ zur energetischen Modernisierung von Schulen, Kindergärten, Turnhallen und anderen sozialen Gebäuden in den Kommunen flankierte die Städtebauförderung durch energetische Maßnahmen.

Gegen soziale Ungleichheit in den Stadtteilen

Das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ hat nach wie vor große Bedeutung.

In den Berliner Soziale-Stadt-Programmgebieten wird es zukünftig vor allem darum gehen, die erfolgreichsten Projekte zu verstetigen, d.h. dauerhaft zu sichern. Die rechtzeitige Suche nach stabilen Trägerschaften und strategischen Allianzen ist ebenso Ziel wie die weitere Unterstützung ehrenamtlichen Engagements von Bewohnerschaft und lokalen Akteuren.

Nach mehr als 10 Programmjahren ist es gelungen, in vielen Quartieren die Abwärtsspirale aus sich gegenseitig verstärkenden städtebaulichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklungen aufzuhalten. Das Programm Soziale Stadt setzt Akzente im integrierten Handeln, es wirbt für den lokalen Bezug auch anderer Fachressorts, lenkt finanzielle Mittel und vielfältige Aufmerksamkeit in benachteiligte Stadtteile und gibt den Quartieren vor allem auch ein zukunftsorientiertes Potential an Möglichkeiten der Bürgerbeteiligung.

Das Programm Soziale Stadt wird aufgrund zunehmender sozialer und sozialräumlicher Polarisierung unverzichtbar bleiben. Ziel bleibt, den Sozialraumbezug in anderen Fachressorts zu stärken und so Handlungsstrategien in benachteiligten Stadtgebieten ganzheitlich umzusetzen

Stärkung der integrierten Stadtentwicklungspolitik

Zur Weiterentwicklung der sozialen Stadtentwicklung wurde im Berichtszeitraum ein neuer strategischer Ansatz der integrierten Stadtteilentwicklung mit der Initiative „Aktionsräume plus“ eingeleitet. Hierdurch werden zwei zentrale strategische Elemente verfolgt:

- 1 den benachteiligten Stadtquartieren im gesamtstädtischen Kontext besondere Aufmerksamkeit zu widmen und
- 2 die integrierte Stadtentwicklungspolitik stärker zu nutzen

Das heißt, es geht darum, mehr Bewusstsein für ressortübergreifendes Denken und Handeln im Stadtteil über den jeweiligen Quartiersansatz hinaus zu schaffen. Die anstehenden komplexen

Herausforderungen der Stadtentwicklung verlangen integrierte Konzepte auch auf großräumiger Ebene.

Mit integrierter Stadtentwicklungspolitik verbindet sich der Anspruch, die Koordinierung zentraler städtischer Politikfelder in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht zu übernehmen und gleichzeitig den gesamtstädtischen Kontexten Rechnung zu tragen. Reine Fachpolitik ist immer weniger in der Lage, nachhaltige Problemlösungen zu erreichen. Durch die Bündelung von Wissen und finanziellen Ressourcen soll die Wirksamkeit knapper werdender öffentlichen Mittel vergrößert werden.

Finanzierungsstruktur

Auch in der Förderperiode 2007 - 2013 nutzt Berlin die Finanzmittel der Städtebauförderung zur nationalen Kofinanzierung der EU-Strukturfondsmittel. Die Mittel des EFRE-Strukturfonds i.H.v. ca. 21,5 Mio. € p.a. (2007 - 2013) kommen in den Gebieten der Sozialen Stadt sowie in den Sanierungs- und Stadtumbaugebieten zum Einsatz. Zudem erhielt Berlin für 2008 und 2009 jeweils Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung i.H.v. ca. 30 Mio. €

Diese zweckgebundenen Einnahmen und Rückflüsse aus in Vorjahren durchgeführten Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung tragen zur Förderung der Erneuerung und Qualifizierung von Vorhaben der öffentlichen Infrastruktur in den Sanierungsgebieten bei.

Insgesamt betrachtet ist festzuhalten, dass im Berichtszeitraum die gezielte Steuerung und Moderation der Planungsprozesse und der effiziente Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sowie des Strukturfonds EFRE zu einer zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung und zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für Investitionen, Wachstum und sozialen Ausgleich beigetragen haben.

Ausblick

Die Städtebauförderung wird auch mittel- bis langfristig aufgrund einer zunehmenden sozialräumlicher Polarisierung und des notwendigen Anpassungsbedarfs infolge des demografischen und wirtschaftlichen Wandels unverzichtbar sein. Dabei geht es in den Programmgebieten um mehr als Investitionsprogramme zur baulichen Aufwertung. Es müssen unterschiedliche Mittel und Akteure verbunden und Bewohner aktiviert werden. Eine Politik für benachteiligte Stadtteile muss auch in Zukunft dazu beitragen, Kindern und Jugendlichen Chancen zu geben, die Potentiale der Menschen zu fördern, die Sozialsysteme durch Integration zu entlasten und die Stadt in allen Teilen wettbewerbsfähig zu machen. Ziel des

Senats bleibt es, den Sozialraumbezug in den Fachressorts zu stärken, um die Handlungsstrategien in benachteiligten Stadtgebieten noch effektiver durchzuführen zu können.

Auch künftig muss die Städtebauförderung weiterhin flexibel auf neue Problemstellungen reagieren. Dies gilt aktuell vor allem für den städtebaulichen Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung.

Dabei müssen die Programme besser mit anderen öffentlichen und privaten Aktivitäten und Förderansätzen verknüpft werden und vor allem „Anschlussmöglichkeiten“ für zivilgesellschaftliches Engagement und eine verstärkte Einbeziehung der Wirtschaft bieten.

Um künftig mehr ressortübergreifende Gemeinschaftsprogramme und -projekte umzusetzen, ist das Bewusstsein für städtische Chancen und Handlungsmöglichkeiten sowie für ressortübergreifendes Denken und Handeln zu stärken.

Entscheidend dabei ist eine starke horizontale und vertikale sektorenübergreifende Koordination. Integrierte Stadtentwicklungspolitik gilt dabei als Instrument, das alle relevanten Interessen gleichzeitig und gerecht berücksichtigt.

1. Stadterneuerung

1.1. Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramm (Gebiete der 9. bis 11. RVO)

Der Senat beschloss zwischen 1993 und 1995 das Erste Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramm und erklärte 22 Altstadtquartiere zu Sanierungsgebieten.

1.1.1. Kosten- und Finanzierungsübersicht 2008

Die zusammenfassende, jährliche Kosten- und Finanzierungsübersicht über die dem Abgeordnetenhaus von Berlin 2009 berichtet wurde, bezieht sich auf 14 Sanierungsgebiete der 9. bis 11. Rechtsverordnung zum 31.12.2008. Die Gebiete haben einen Bestand von rund 65.000 Wohnungen, in denen ca. 108.000 Einwohnerinnen und Einwohner leben. Räumliche Schwerpunkte sind die gründerzeitlichen innerstädtischen Altbaugebiete, aber auch die historisch geprägten Ortsteile im Ostteil der Stadt.

Abb. 1 - Grunddaten der 14 Sanierungsgebiete

Grunddaten der Sanierungsgebiete der 9. - 11. Rechtsverordnung						31.12.2000			31.12.2008	
Sanierungsgebiet		Grundstücke	Fläche in ha	WE	WE	Einwohner Beginn der Sanierung	Einwohner		Einwohner	
				Beginn	2005		gesamt	Änderung in %	gesamt	Änderung in %
Mitte	Rosenthaler Vorstadt	373	37,5	4.809	5.107	5.870	5.677	-3,3	7.281	24,0
Frh-Krbg	Warschauer Straße	227	38,0	5.110	5.441	6.798	6.291	-7,5	8.652	27,3
Frh-Krbg	Traveplatz-Ostkreuz	204	35,1	4.380	4.245	5.876	5.091	-13,4	7.215	22,8
Pankow	Helmholtzplatz	560	81,9	13.338	13.350	18.923	17.172	-9,3	21.190	12,0
Pankow	Kollwitzplatz	476	60,6	6.519	6.830	10.333	9.914	-4,1	11.330	9,6
Pankow	Teutburger Platz	316	49,7	4.423	4.940	6.456	6.214	-3,7	8.071	25,0
Pankow	Winsstraße	219	34,7	4.850	4.970	7.781	7.399	-4,9	8.643	11,1
Pankow	Bötzowstraße	191	29,0	3.072	3.200	5.125	4.682	-8,6	6.267	22,3
Pankow	Komponistenviertel	477	49,6	3.443	4.166	5.278	6.001	13,7	7.240	37,2
Pankow	Wollankstraße	338	68,3	3.386	3.414	6.018	6.124	1,8	7.569	25,8
Nkn	Wederstraße	233	23,9	1.341	1.205	2.335	1.977	-15,3	2.078	-11,0
Trep-Köp	Niederschöneweide	97	37,4	799	833	1.340	1.123	-16,2	1.337	-0,2
Trep-Köp	Oberschöneweide	255	41,3	3.465	3.562	4.175	4.310	3,2	5.506	31,9
Libg	Weitlingstraße	331	50,1	4.214	3.674	5.001	4.858	-2,9	5.418	8,3
Anzahl der Gebiete: 14		4.297	637,1	63.149	64.937	91.309	86.833	-4,9	107.797	18,1

Durch die deutliche städtebauliche Aufwertung und die familienfreundliche Quartiersentwicklung der Sanierungsgebiete stieg die Einwohnerzahl im Zeitraum ab 2000 bis Ende 2009 um durchschnittlich 25 %¹ an, bei einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Kleinkindern.

Zusammenfassung (Anlagen 1.1 und 1.2)

Aus der Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersichten der 14 Sanierungsgebiete (Anlage 1.1) ergibt sich zur Erreichung der fortgeschriebenen Planungsziele ein Finanzierungsbedarf von rund 2.160 Mio. €. Das sind rund 1.500 Mio. € weniger als die anfänglich geschätzten Gesamtkosten von 3.650 Mio. € zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung.

¹ Im Zeitraum unmittelbar nach Festlegung der Sanierungsgebiete Mitte der 1990er Jahre sank die Einwohnerzahl zunächst bis etwa zum Jahr 2000

Die innerstädtischen Quartiere sind in den letzten Jahren ein beliebter Wohnort für Familien mit Kindern geworden. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Schulplätzen.

Bis 2008 wurden Gesamtausgaben in Höhe von 1.816 Mio. € geleistet, in denen die Ausgaben aus Verpflichtungen Berlins aus Förderverträgen und Bewilligungen vorangegangener Programmjahre enthalten sind. Die rechnerischen Restkosten von 344 Mio. € ergäben sich bei einer Umsetzung aller fachlich begründeten Planungsziele zu 100%. Nach kritischer Überprüfung aller Maßnahmen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf Basis der von den Bezirken gesetzten Prioritäten sind ab 2009 noch Förderprogramme mit Volumina von zusammen rund 116 Mio. € zur Finanzierung der wesentlichen und dringenden Sanierungsziele 2009 und 2010 erforderlich, davon

- 48 Mio. € zur Verbesserung und Anpassung der sozialen und kulturellen Infrastruktur (Kostengruppe 33),
- 23 Mio. € zur Aufwertung des öffentlichen Wohnumfeldes (KGR 24 und 332) und
- 45 Mio. € für die gesetzlichen Aufgaben der Gemeinde (KGR 1, 2, 314, 34, 35, 5).

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

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht enthält auch die notwendigen Kosten und Aufwendungen, die nach Aufhebung der Sanierungsgebiete zur tatsächlichen und rechtlichen Beendigung und Abrechnung erforderlich sind.

Abb. 2: Kostenübersicht (in Mio. €)

	RVO	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Gesamtkosten	3.650	2.371	2.166	2.162	2.164	2.155	2.160
Ausgaben (kumuliert)		1.510	1.576	1.648	1.709	1.770	1.816
rechnerische Restkosten		861	590	514	455	385	344
erforderliche Restkosten		367	307	252	210	159	116

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht bezieht sich auf den verbleibenden Sanierungszeitraum. Die Finanzierung der erforderlichen Restkosten von rund 116 Mio. € aus Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung, Mitteln des EU-Strukturfonds EFRE, Landesmitteln und zweckgebundenen Einnahmen der Städtebauförderung unterstellt ein Programmvolumen 2009 und 2010 von zusammen ca. 71 Mio. € für Maßnahmen der sozialen und kulturellen Infrastruktur und des Wohnumfeldes (vg. Anlage 1.3). Hinzu kommen für 2009 rd. 23 Mio. € und für 2010 rd. 15 Mio. € für gesetzliche Aufgaben bei der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung. Nach Aufhebung der Sanierung fallen Kosten an, die im Zusammenhang mit der

Aufgabenerledigung bei der Abwicklung und Abrechnung der Gesamtmaßnahme stehen - wie insbesondere die Erhebung der Ausgleichsbeträge (vgl. Anlage 1.4).

Dieses Volumen entspricht den im Doppelhaushaltsplan 2008/2009 für das Jahr 2009 und im Doppelhaushaltsplan 2010/2011 für das Jahr 2010 vorgesehenen Finanzmitteln zuzüglich der zweckgebundenen Einnahmen. Darüber hinaus sind in der Kosten- und Finanzierungsplanung Ausgaben des Schul- und Sportstättenanierungsprogramms, der Konjunkturprogramme und die in den Globalhaushalten der Bezirke geplanten Maßnahmen in den Gebieten enthalten.

Infrastruktur und Wohnumfeld

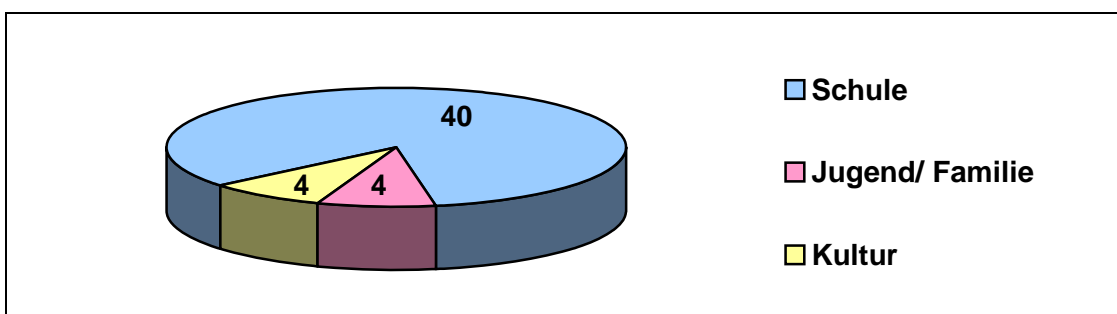
Die Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur und des Wohnumfeldes ist seit 2000 investiver Schwerpunkt der Stadterneuerungsausgaben. Fortschritte in diesen Arbeitsfeldern werden öffentlich besonders wahrgenommen.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Bis 2008 wurden für Investitionen zur Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur 361 Mio. € (KGR 33 ohne Verkehrsanlagen – Anlage 1.1) verausgabt, das sind 69% des geplanten Investitionsvolumens von 522 Mio. € (Abb. 5). Damit ist die städtebauliche Aufwertung der Gebiete weit fortgeschritten.

Die Begrenzung auf die Umsetzung der wesentlichen und für den Sanierungserfolg erforderlichen Ziele ergibt einen Investitionsbedarf 2009 und 2010 von insgesamt 48 Mio. €, der bei Weiterführung des Niveaus der Programme der Städtebauförderung bis 2010 finanzierbar ist (vgl. Abb. 3 und Anlage 1.3).

Abb. 3 - Verteilung des Finanzbedarfs von 48 Mio. € (in Mio. €)



Wohnumfeld

Zum Wohnumfeld zählen der öffentliche Straßenraum wie Straßen, Fußwege und Stadtplätze sowie die öffentlichen Grün- und Freiflächen einschließlich der Kinderspielplätze.

Bis Ende 2008 wurden für die Verbesserung und Aufwertung des Wohnumfeldes rund 133 Mio. € (KGR 24 und 332 – Anlage 1.1) verausgabt, davon 81 Mio. € für die Erneuerung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen und 52 Mio. € für die Erneuerung und die Neuanlage von Grünflächen und Spielplätzen. Das sind 61 % des Finanzbedarfs zur Umsetzung aller

Sanierungsziele von 216 Mio. € (KGR 24 und 332 – Anlage 1.1). Von dem rechnerischen Bedarf werden durch Prioritätensetzung 155 Mio. € (72%) als zwingender Erneuerungsbedarf verfolgt.

Noch zu finanzieren sind im Zeitraum 2009 und 2010 insgesamt 22 Mio. €, davon 18 Mio. € zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraums und 4 Mio. € für die Aufwertung und Ergänzung öffentlicher Grünanlagen. Beides ist für den Sanierungserfolg in den hoch verdichteten innerstädtischen Quartieren unerlässlich.

Gesetzliche Aufgaben nach dem Baugesetzbuch (BauGB) - Anlage 1.4 -

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht beinhaltet die noch notwendigen Aufwendungen 2009 bis 2013, die Berlin nach dem Baugesetzbuch bei der weiteren Vorbereitung, Durchführung und beim Abschluss von Sanierungsmaßnahmen leisten muss. Dazu zählen Aufwendungen

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

Bis 2008 wurden Ausgaben in Höhe von 387 Mio. € geleistet, noch zu finanzieren sind im Zeitraum 2009 bis 2013 insgesamt 45 Mio. € (vgl. Abb. 5 und 4).

Die Kosten- und Finanzierungsplanung sichert die Ausgaben über Kapitel 1240, Titel 89831 „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und über Kapitel 4610, Titel 89831 der Bezirke und unterstellt bis 2011 das in der Investitionsplanung 2008 bis 2012 eingestellte jährliche Finanzvolumen aus Landesmitteln und Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Ab 2008 können die Finanzmittel auch zur anteiligen Finanzierung bzw. Kofinanzierung von notwendigen Infrastrukturmaßnahmen herangezogen werden.

Abb. 4 - Verteilung der Kosten für gesetzliche Aufgaben von 45 Mio. €

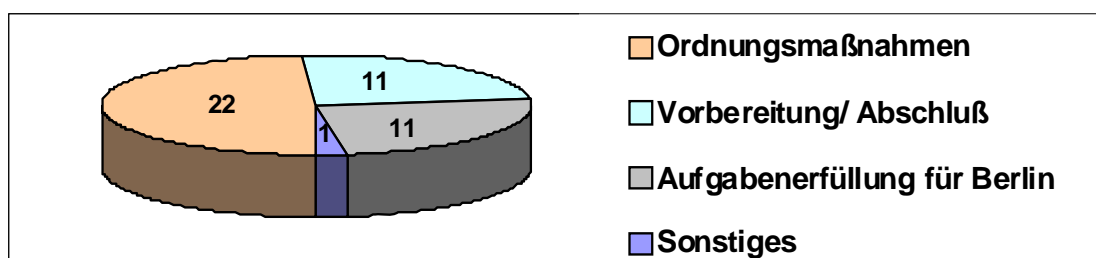


Abb. 5 - Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2008 (in T€)

	RVO	Planungs- ziele	Sanierungs- ziele	erreichter Stand	Programm- planung	davon 2009
Infrastruktur	1.240.000	522.000 100%	409.000 78%	361.000 69%	48.000	32.000
Wohnumfeld	444.000	216.000 100%	155.000 72%	133.000 61%	23.000	15.000
Gesamt	1.684.000	728.000	564.000	494.000	71.000	47.000
Gesetzliche Aufgaben	564.000	445.000	432.000	387.000	45.000	21.000

1.1.2. Ausgleichsbeträge

Mit der zusammenfassenden Kosten- und Finanzierungsübersicht 2007 wurden erstmals die voraussichtlich zu erhebenden Ausgleichsbeträge geschätzt. Nach Angaben der Bezirke ergäben sich bei der ermittelten durchschnittlichen Bodenwerterhöhung von 40 € pro m² für alle betroffenen Grundstücke Gesamteinnahmen aus Ausgleichsbeträgen in Höhe von ca. 171 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.

Nach Angaben der Bezirke zum 31.12.2009 ergäben sich bei der neu ermittelten durchschnittlichen Bodenwerterhöhung von 46 €/m² Gesamteinnahmen von rund 208 Mio. € (vgl. Abb. 6).

Abb. 6 - Zusammenfassung der Schätzung der Bezirke zum 31.12.2009 (Angaben in T€)

Bezirk	Sanierungsgebiete mit Ausgleichsbeträgen		Schätzung Ausgleichsbeträge	eingenommene Ausgleichsbeträge
	beendet	laufend		
Mitte	4		53.796	7.292
Friedrichshain- Kreuzberg	1	2	17.433	6.713
Pankow	1	6	109.485	13.966
Neukölln	1	1	2.766	179
Treptow-Köpenick	1	2	21.340	1.542
Lichtenberg	1		2.840	990
Summe	9	11	207.660	30.682

Bis Ende 2009 wurden von den Bezirken bereits Ausgleichsbeträge von ca. 31 Mio. €, überwiegend in den innerstädtischen Gebieten, vereinnahmt. Diese Ausgleichsbeträge verbleiben als Einnahme im jeweiligen Bezirksplan und sind während der Dauer der Sanierung zur Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen in den Gebieten einzusetzen. Nach Aufhebung des Sanierungsgebietes entscheidet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ob die

Einnahmen noch zur Finanzierung von Restmaßnahmen einsetzbar oder auf andere Gesamtmaßnahmen (Sanierungsgebiete) umzuschichten sind.

1.1.3. Abschluss des Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramm

Von 2007 bis Ende 2009 sind 11 der 22 Gebiete aus dem Sanierungsstatus entlassen worden². Von den ursprünglich fünf im Bezirk Mitte gelegenen Gebieten sind alle Sanierungsgebiete aufgehoben. In diesen bisher aufgehobenen Gebieten sind die Ziele zur familiengerechten Quartiersentwicklung durch die Verbesserung der Infrastruktur und die Aufwertung des öffentlichen Raums erreicht und über 70% der Wohnungen, überwiegend mit öffentlicher Förderung, modernisiert und instandgesetzt.

Ein deutliches Zeichen für den Sanierungserfolg ist die kontinuierliche, positive Bevölkerungsentwicklung seit 2000. Die Einwohnerzahl stieg bis 2009 um durchschnittlich 25 % an. Die Gebiete sind wieder beliebte Wohnorte. Sie sind insbesondere für junge Familien mit kleinen Kindern attraktiv. Dies zeigt der überdurchschnittlich hohe Anteil an Kleinkindern.

Nach dem 2006 festgelegten Zeitplan sollten alle 22 Sanierungsgebiete bis 2010 beendet werden. Die Bezirksämter Pankow und Treptow-Köpenick haben für die Sanierungsgebiete Helmholtzplatz, Teutoburger Platz und Niederschönweide die Verlängerung des Sanierungszeitraums über 2010 hinaus beantragt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat die Anträge der Bezirke geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass es erforderlich ist, den Durchführungszeitraum für die drei beantragten Sanierungsgebiete begrenzt zu verlängern. Der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses hat in seiner 81. Sitzung am 24.03.2010 den neuen Zeitplan für die Aufhebung der Sanierungsgebiete des Ersten Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramms zur Kenntnis genommen.

² Vier weitere Gebiete in Friedrichshain-Kreuzberg – Traveplatz/Ostkreuz, in Pankow – Komponistenviertel, in Neukölln - Wederstraße und in Treptow-Köpenick – Oberschöneweide hat der Senat am 8. Juni 2010 aus dem Sanierungsstatus entlassen. Da der Berichtszeitraum sich auf den 31.12.2009 bezieht sind diese hier noch nicht dargestellt

Abb. 7 - Neuer Zeitplan zur Aufhebung der Sanierungsgebiete

			bis 2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
8. Aufhebungsverordnung (In Kraft getreten am 21. Februar 2007)												
1	Mitte	Beusselstraße										
2	Mitte	Stephankiez										
3	Mitte	Soldiner Straße										
4	Neukölln	Kottbusser Damm Ost										
5	Tr.- Köpenick	Altstadt/Kietz Vorstadt										
9. Aufhebungsverordnung (In Kraft getreten am 10. Februar 2008)												
6	Mitte	Spandauer Vorstadt										
7	Fr.- Kreuzberg	Samariterviertel										
8	Lichtenberg	Kaskelstraße										
10. Aufhebungsverordnung (In Kraft getreten am 28. Januar 2009)												
9	Mitte	Rosenthaler Vorstadt										
10	Pankow	Kollwitzplatz										
11	Lichtenberg	Weitlingstraße										
11. Aufhebungsverordnung (In Kraft getreten am 11. Juli 2010)												
12	Fr.- Kreuzberg	Traveplatz/Ostkreuz										
13	Pankow	Komponistenviertel										
14	Neukölln	Wederstraße										
15	Tr.- Köpenick	Oberschöneweide										
geplante 12. Aufhebungsverordnung												
16	Fr.- Kreuzberg	Warschauer Straße										
17	Pankow	Winsstraße										
18	Pankow	Bötzowstraße										
19	Pankow	Wollankstraße										
geplante 13. Aufhebungsverordnung												
20	Pankow	Teutoburger Platz										
21	Pankow	Helmholtzplatz										
22	Tr.- Köpenick	Niederschöneweide										

blau: Sanierungszeitraum, hellblau: Frist für die Erhebung der Ausgleichsbeträge

Von den dann noch verbleibenden sieben Sanierungsgebieten sollen Anfang 2011 vier und 2012 drei beendet werden. Fünf Gebiete davon liegen in Pankow (Helmholtzplatz, Winsstraße, Bötzwstraße, Teutoburger Platz und Wollankstraße). Aufgrund des Handlungsbedarfs im Bereich soziale Infrastruktur sollen zwei Pankower Gebiete den Sanierungsstatus bis 2012 behalten.

1.2 Vorbereitende Untersuchungen für neue Gebiete der Stadterneuerung

Am 22. Mai 2007 hat der Senat für die Karl-Marx-Straße in Neukölln den Beginn vorbereitender Untersuchungen beschlossen. Die Ergebnisse liegen erst jetzt vor, da in den Jahren 2008 und 2009 umfangreiche Diskussionen zur künftigen Gestaltung der Karl-Marx-Straße erforderlich waren.

Am 3. März 2009 hat der Senat auf Basis von Voruntersuchungen (vgl. auch 26. Bericht über die Stadterneuerung zu Punkt 1.3) den Beginn vorbereitender Untersuchungen für sechs Gebiete beschlossen:

- Mitte-Müllerstraße
- Mitte-Turmstraße
- Friedrichshain-Kreuzberg-Mehringplatz/Blücherstraße
- Spandau-Wilhelmstadt
- Neukölln-Maybachufer / Elbestraße
- Lichtenberg-Frankfurter Allee Nord.

Für die nördliche Luisenstadt hat der Bezirk Mitte seit Mitte 2009 gemeinsam mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein Integriertes Entwicklungskonzept Luisenstadt erarbeitet. Gesonderte vorbereitende Untersuchungen waren daher nicht erforderlich. Das Entwicklungskonzept liefert die nach § 141 Abs. 2 BauGB geforderten Beurteilungsgrundlagen, um über die Festsetzung eines Sanierungsgebietes zu entscheiden.

Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen

Für alle sieben Gebiete sind in enger Zusammenarbeit mit den Bezirken und den wichtigen Gebietsakteuren schlüssige und fundierte Konzepte entwickelt worden. In Informationsveranstaltungen mit den Bezirken wurden den Bürgerinnen und Bürgern die auf Fortschreibung angelegten Entwicklungsziele und die wichtigsten Schlüsselmaßnahmen vorgestellt. Die bezirklichen Fachressorts und die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Die Vorbereitenden Untersuchungen belegen, dass ein erheblicher Investitionsbedarf besteht, um den strukturellen Mängeln, Funktionsschwächen und Abwärtstendenzen in den Gebieten zu begegnen. Insbesondere mit dem Anpassungsbedarf bei Bildungseinrichtungen, im öffentlichen Raum und den Grünflächen bestehen Möglichkeiten, die Lebensverhältnisse in den Gebieten zu verbessern. Zur Umsetzung der Planungsziele empfehlen die Gutachter in allen Gebieten die Anwendung des Instruments der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Alle Bezirke haben ein hohes Interesse an der Festsetzung von Sanierungsgebieten, da insbesondere komplexe und schwierige Projekte durch ein konzentriertes Instrumentarium durchgeführt werden können und über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen (bei umfassendem Sanierungsverfahren) die sanierungsbedingten Wertsteigerungen in den Gebieten abgeschöpft werden können. Die Prüfung der Gutachterempfehlungen hat folgendes ergeben:

- Teilflächen der vorgeschlagenen umfassenden Sanierungsgebiete werden im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt,
- aufgehobene Sanierungsgebiete des Ersten Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramms werden nicht einbezogen,

- das Sanierungsgebiet Frankfurter Allee Nord soll vor allem auf das ehemalige MfS Areal beschränkt werden,
- die Gebiete Karl-Marx-Straße und Teilflächen Maybachufer/Elbestraße sollen zum Gebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee zusammengefasst werden,
- die Untersuchung und das integrierte Stadtentwicklungskonzept nördliche Luisenstadt reicht als Grundlage für die Festlegung eines Sanierungsgebietes aus.

Finanzierung und Förderprogramme

Zur Erreichung der Ziele der Stadterneuerung wurde zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein Finanzbedarf von rund 170 Millionen € geschätzt.

Die kritische Überprüfung der Kostenschätzungen der Gutachter ergeben einen Finanzbedarf 2010 bis 2018 für alle untersuchten Gebiete von rund 190 Mio. €.

Zur Umsetzung der Ziele werden folgende Förderprogramme für die geplanten Sanierungsgebiete empfohlen:

Abb. 8 - Vorbereitende Untersuchungen

Bezirk	Gebiet	Förderprogramm	Aktionsraum plus
Mitte	Müllerstraße	Aktive Zentren	Wedding/Moabit
Mitte	Turmstraße	Aktive Zentren	Wedding/Moabit
Mitte	Nördliche Luisenstadt	Städtebaulicher Denkmalschutz	-
Spa	Wilhelmstadt	Aktive Zentren	Spandau-Mitte
Fri/Krzb	Mehringplatz / Blücherstraße	Städtebaulicher Denkmalschutz	Kreuzberg-Nordost
Neu	Karl-Marx-Straße/Sonnenallee	Aktive Zentren	Neukölln-Nord
Libg	Frankfurter Allee Nord	Stadtumbau Ost	-

1.3 Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten – Einsatz zweckgebundener Einnahmen

Die vorhandenen Mittel bei Kapitel 1240 (neu), Titel 88305 - Infrastrukturmaßnahmen in Stadterneuerungsgebieten - resultieren aus der Abrechnung der „alten“ unternehmerischen Sanierungsträger des Ersten und Zweiten Berliner Stadterneuerungsprogramms (Kapitel 1240, Titel 34192 - Zweckgebundene Rückführungen von Sanierungsförderungsmitteln sowie Abführung von Finanzierungsbeiträgen -). Die Einnahmen sind revolvierend in Sanierungsgebieten einzusetzen.

Von den Mitteln wurden in den Programmjahren 2004-2007 43.320.000 € zur Finanzierung notwendiger Infrastrukturmaßnahmen in Sanierungsgebieten gebunden und im Berichtszeitraum baulich umgesetzt.

2008 wurde kein Programm aufgelegt, da nicht ausreichend Mittel vorhanden waren.

Abb. 9 Bilanz der Programmdurchführung 2004-2007 in T€

Bezirk	Fördergebiet	geförderte Vorhaben	Förderung	PJ 2004	PJ 2005	PJ 2006	PJ 2007
	Spandauer Vorstadt	2	202	27	175	0	0
	Rosenthaler Vorstadt	2	740	0	200	540	0
	Beusselstraße	2	542	0	0	170	372
Mitte		6	1.484	27	375	710	372
	Samariterviertel	9	4.052	790	547	1.190	1.525
	Warschauer Str.	9	4.404	1.773	500	1.081	1.050
	Travepl. Ostkreuz	6	1.195	108	270	350	466
Friedrichshain-Kreuzberg		24	9.650	2.671	1.317	2.621	3.041
	Helmholtzplatz	5	1.661	157	139	126	1.237
	Kollwitzplatz	3	1.334	400	774	0	160
	Teutoburger Platz	5	3.020	531	1.032	601	855
	Winsstraße	5	668	237	0	65	366
	Bötzowstraße	8	4.623	15	870	1.587	2.151
	Komponistenviertel	5	3.768	112	23	243	3.390
	Wollankstraße	8	6.500	754	361	613	4.772
Pankow		39	21.571	2.206	3.199	3.235	12.931
	Wederstraße	3	2.778	977	736	866	199
	Kottbusser Damm	2	337	0	0	116	221
Neukölln		5	3.115	977	736	982	420
	Niederschöneweide	3	1.483	0	140	236	1.107
	Altstadt/ Kietz Vorstadt	3	885	0	0	0	885
	Oberschöneweide	2	388	170	0	0	218
Treptow-Köpenick		8	2.756	170	140	236	2.210
	Kaskelstraße	1	204	204	0	0	0
	Weitlingstraße	5	4.540	635	568	770	2.567
Lichtenberg		6	4.744	839	568	770	2.567
Berlin insgesamt		88	43.320	6.890	6.335	8.554	21.541

Das Programm 2009 umfasst insgesamt 10 Maßnahmen mit Fördermitteln von rund 2,7 Mio. €. Der Kassenmittelabfluss erfolgt in den Jahren 2010 bis 2013.

Abb. 10 - Programm 2009 in T€

Bezirk	Fördergebiet	geförderte Vorhaben	Förderung
	Helmholtzplatz	1	172
	Teutoburger Platz	1	54
	Winsstraße	3	285
	Bötzowstraße	2	620
	Komponistenviertel	1	547
	Wollankstraße	1	675
Pankow		9	2.353
	Niederschöneeweide	1	345
Treptow-Köpenick		1	345
Berlin insgesamt		10	2.698

Die geförderten Maßnahmen sind Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersichten der Sanierungsgebiete und für den Sanierungserfolg unabdingbar. Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt deutlich bei bildungsorientierter Infrastruktur und Maßnahmen im öffentlichen Raum. Damit wird die positive Entwicklung der innerstädtischen Gebiete als attraktiver Wohnort für Familien unterstützt.

2. Städtebaulicher Denkmalschutz

2.1 Städtebaulicher Denkmalschutz Ost

Das Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz unterstützt seit 1991 die integrierte Stadterneuerung Berlins.

Der bis 2008 nur im Ostteil der Stadt eingesetzte städtebauliche Denkmalschutz gehört zu den erfolgreichsten Instrumenten der Städtebauförderung. Das Programm hat eine Vorbildwirkung bei der Erneuerung städtebaulicher Strukturen und historischer Bausubstanz. Die hohe bauliche Qualität setzt dabei Maßstäbe für private Investitionen. Die Entwicklung stadthistorisch bedeutsamer Orte erfolgt unter der Maßgabe, die historische Stadt zu rekonstruieren, sie aber gleichzeitig den veränderten Nutzungsanforderungen anzupassen. Weiterer Schwerpunkt ist der öffentliche Raum, der ebenso prägend ist für die Identität eines Ortes und die Urbanität fördert.

Das Programm verfolgt in Berlin folgende Ziele:

- Stärkung von Quartieren mit historischer und stadtentwicklungspolitischer Bedeutung und baulichem und städtebaulichem Handlungsbedarf in den Stadterweiterungsgebieten des 19./ 20. Jahrhunderts in der Innenstadt, im ehemaligen Grenzbereich, in den Siedlungen der Berliner Moderne und in Ortskernen,
- nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes Berlins und der Vielzahl wertvoller historischer Bauwerke, die einen hohen bis sehr hohen

Sanierungsbedarf aufweisen,

- Stärkung des Wirtschaftsstandort Berlin durch Erhaltung und Herrichtung historischer Bauten für neue imageträchtige Nutzungen.

Es kommt derzeit in neun städtebaulichen Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB im ehemaligen Ostteil der Stadt (einschließlich Luisenstadt in Kreuzberg) zum Einsatz. Der Bund beteiligt sich an den förderfähigen Kosten mit 40 v. H. Da die Entwicklungsziele erreicht sind, wurden die Gebiete Kietz-Vorstadt, Friedrichshagen und Kaskelstraße/Victoriastadt zwischenzeitlich aus der Förderung entlassen.

Neu hinzu kam 2009 das Gebiet Humannplatz. Das Bezirksamt Pankow von Berlin hat am 18. März 2008 die Aufstellung und am 25. August 2009 die städtebaulichen Erhaltungsverordnung beschlossen. Der Humannplatz ist ein Stadterweiterungsgebiet des 19. und 20. Jahrhunderts mit hoher Denkmaldichte und prägend für die Großstadtlandschaft Berlins. Der bauliche und städtebauliche Handlungsbedarf entspricht den Förderzielen im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz. Der Bezirk hat eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet, die Schlüsselprojekte der Gebietsentwicklung benennt. Im Gebiet befinden sich eine große Zahl an sozialen Infrastruktureinrichtungen mit umfangreichem Sanierungsbedarf. Mit der Erneuerung und Qualifizierung von Plätzen, Grünanlagen, Straßenräumen sowie sozialen Infrastruktureinrichtungen wird eine Signalwirkung für die Sanierung des Wohnungsbestandes erwartet.

2.2 Städtebaulicher Denkmalschutz West

Der Bund hat 2009 das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz West in den alten Bundesländern und damit im Westteil Berlins eingeführt. Die Fördermittel sind seit 2009 neben städtebaulichen Erhaltungsgebieten auch in Sanierungsgebieten, zu dessen Sanierungszielen die Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz zählt, einsetzbar. Der Bund beteiligt sich im Westteil mit 33% an den förderfähigen Kosten. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat 2007/2008 in den westlichen Bezirken den Erneuerungsbedarf bei öffentlichen Gebäuden und im öffentlichen Raum in Erhaltungsgebieten und historischen Stadtquartieren abgefragt. Im Ergebnis wurden 2009 mit der Müllerstraße (im Wedding) und Graefestraße/Landwehrkanal (in Kreuzberg) zwei Gebiete in die Förderung aufgenommen.

2.3 Förderbilanz

Seit 1991 wurden in den Fördergebieten 592 Maßnahmen mit einem Fördervolumen von rund 329 Mio. € durchgeführt. Gerade die qualitativ hohen Standards, die das Programm prägen, wirken als Impulsgeber und Orientierung für eine Reihe privater Folgeinvestitionen in den Gebieten. Die Verzahnung mit anderen Förderprogrammen in den Gebieten bewirkte einen effektiven Mitteleinsatz und in den Gebieten eine städtebaulich flächendeckende Wirkung.

Abb. 11 - Bilanz der Programmdurchführung 1991 bis 31.12.2009 in Mio. €

Fördergebiet	geförderte Vorhaben insgesamt	davon in 2008/2009	Baukosten insgesamt	Förderung insgesamt	davon in 2008/2009
Rosenthaler Vorstadt (ab 2000)	37	5	25,2	18,3	1,4
Spandauer Vorstadt	191	5	190,5	126,9	2
Friedrich-Wilhelm-Stadt (ab 2006)	7	6	11,9	7,1	4,2
Dorotheenstadt/ Friedrichstadt (ab 2007)	5	1	7,6	5	0,4
Müllerstraße (ab 2009)	1	1	1	1	1
Luisenstadt (ab 2005)	21	10	12	10,3	6,5
Graefestraße/Landwehrkanal (ab 2009)	2	2	1,5	1,5	1,5
Teutoburger Platz (ab 2005)	14	5	7,5	6,6	4,4
Ostseestraße/Grellstraße (ab 2007)	4	3	3,3	2,8	2,2
Humannplatz (ab 2009)	2	2	1,7	1,7	1,7
Kaskelstraße/Viktoriastadt (ab 1998 - 2009)	38	0	31,6	26,7	0
Oberschöneweide (ab 1999)	28	3	21,1	12,1	2,1
Altstadt Köpenick	41	1	31,6	26,7	0,2
Kietz-Vorstadt	30	0	18,3	13,2	0
Friedrichshagen	171	0	96,4	68,9	0
Berlin insgesamt	592	44	461,2	328,8	27,6

Die Fördermittel des Zeitraums 2008 und 2009 wurden für die Erneuerung und zeitgemäße Anpassung von Gebäuden der öffentlichen Infrastruktur, kulturellen Einrichtungen, Bauwerken mit herausragender städtebaulicher Bedeutung sowie für die Aufwertung des öffentlichen Raumes verwendet. Die „Verwaltungsvorschrift über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen des Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz“ regelt die Mittelverwendung und das Förderverfahren zur Revitalisierung historischer Stadtquartiere und Ensembles mit denkmalwerter Substanz und für Maßnahmen, die zur Erreichung der Ziele der Stadterneuerung und des Denkmalschutzes erforderlich sind.

3. Aktive Zentren

Mit dem Senatsbeschluss zur Festlegung der Fördergebiete vom 04.11.2008 liegt die Grundlage zur Umsetzung des neuen Bund-Länder-Programms Aktive Zentren im Land Berlin vor. Zentrale Programmziele sind es, die Zentren zu stärken, Funktionsverlusten sowie gewerblichem Leerstand entgegenzuwirken und neue Potentiale durch Mitwirkung und Partnerschaften vor Ort zu erschließen.

Das Programm startete im Jahr 2008 mit der Förderung in den Gebieten Marzahner Promenade und Turmstraße. Im Jahr 2009 wurden die Gebiete Müllerstraße, die Karl-Marx-Straße und die City West in das Programm aufgenommen. Das Fördergebiet Marzahner Promenade ist Bestandteil des Stadtumbaugebietes Marzahn-Hellersdorf gemäß § 171 b Abs. 2 BauGB. Das Fördergebiet City-West ist zu großen Teilen Bestandteil des Erhaltungsgebietes

Kurfürstendamm gemäß § 172 BauGB. Für das Fördergebiet Karl-Marx-Straße hat der Senat am 22. Mai 2007 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB beschlossen. Für die Gebiete Turmstraße und Müllerstraße wurde die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB am 03.03.2009 beschlossen.

3.1 Herausforderungen in den Programmgebieten und Programmziele

Die Programmgebiete sind durch eine hohe Bebauungsdichte geprägt. Die Tendenzen des rückläufigen Einzelhandelsumsatzes aufgrund des Nachfragerückgangs, die Verschiebungen zwischen großflächigem und kleinteiligem Einzelhandel, die Kaufhaus- und Warenhauskrise und nicht zuletzt das differenzierte Nachfrageverhalten der Kunden haben in den Zentren zu besonders spürbaren Funktionsverlusten geführt. „Trading-Down-Prozesse“ haben eingesetzt und werden im Stadtbild signifikant sichtbar.

Die Programmgebiete stehen vor folgenden Herausforderungen:

- Qualifizierung der zentralen Geschäftslagen in Verbindung mit einer Sicherung der Wohnfunktion,
- Verbesserung kultureller Angebote
- Stärkung des sozialen Zusammenhaltes,
- Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren als Orte des Wohnens, des Lebens, der Kultur und der Freizeit,
- Stärkung der polyzentralen Struktur Berlins,
- Widerspiegelung von Zukunftsthemen wie umweltfreundliche Mobilität und demografischer Wandel in den Zentren.

Der integrative Ansatz des Programms Aktive Zentren fördert die Verknüpfung von städtebaulicher, kultureller sowie wirtschaftlicher Entwicklung im Einklang mit sozialen Belangen.

Im Besonderen zielt das Programm auf die Entwicklung und Umsetzung modellhafter Vorhaben in öffentlich-privater Kooperation (Public Private Partnership) sowie die Förderung kooperativen Handelns der Akteure ab.

Es können Aufwertungsmaßnahmen des öffentlichen Raums, Bürgerbeteiligung und Stadtmarketing sowie Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von leerstehenden Gebäuden und Brachflächen gefördert werden. Außerdem kann zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen ein Fonds eingerichtet werden, dessen Mittel ein lokales Gremium ausreicht (Verfügungsfonds).

Mitte – Müllerstraße

Die Müllerstraße ist mit ca. 3 km eine der längsten Einkaufsstraßen Berlins und gleichzeitig eine Durchgangsstraße mit hohem Kfz-Aufkommen und geringer Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum. Die Einkaufsstraße ist geprägt durch eine hohe Passantenfrequenz, ein geringes Kaufkraftniveau, zahlreiche Niedrigpreisgeschäfte und Angebote für Konsumenten mit Migrationshintergrund.

„An der Müllerstraße den Wedding neu entdecken“

Es geht primär darum, die Müllerstraße als Zentrum des Wedding wieder zu entdecken, sie von Überholtem zu befreien und ihre Qualitäten sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner als auch für Besucher wieder stärker ins Bewusstsein zu rücken.

Um dies zu erreichen sollen

- die Besonderheiten in Szene gesetzt,
- der Müllerstraße ein zeitgemäßes Outfit gegeben,
- die zentralen Orte als Schauplätze von Vielfalt und Aktivität entwickelt und genutzt werden.

Die Strategie besteht darin

- den Platz vor dem Rathaus und den Leopoldplatz zu einem zentralen Doppelplatz mit unterschiedlichen Schwerpunkten zu entwickeln und ihn damit als Mitte und Schauplatz für den Wedding aufzuwerten,
- den Kern und die Eingangsbereiche klar zu definieren und (er)kenntlich zu machen, wodurch Abschnitte eigener Identität geschaffen werden, die das Zentrum ergänzen und nicht gefährden (Verhinderung von Fehlentwicklungen),
- (Aufenthalts-) Qualität für die Müllerstraße durch Straßenraummodernisierung zu schaffen, damit man wieder gerne dort verweilt und sie als Einkaufsmeile nutzt sowie
- die Kundenfrequenz zu erhöhen und Aufmerksamkeit auf die Straße zu ziehen, durch gemeinsames Marketing und einheitliches Auftreten nach Außen.

Im Fokus stehen die Akteurs-Struktur und die enge Kooperation mit der Beuth Hochschule und den Kirchengemeinden insbesondere der Nazarethkirche.

Mitte – Turmstraße

Das besondere Stadtteilzentrum Turmstraße in Moabit stellt eine traditionelle Berliner Geschäftsstraße dar, die auf Grund des Strukturwandels im Einzelhandel mit starken funktionellen und strukturellen Problemen konfrontiert ist. Die wachsende Konkurrenz von Discountern und von professionell gemanagten Einkaufszentren in nahegelegenen anderen Zentren entziehen der Turmstraße zunehmend Kaufkraft.

Die Entwicklung des Leitbildes orientiert sich an den im Zentrum vorhandenen Potentialen; dem Grünraum des Kleinen Tiergartens und der Arminius-Markthalle als Alleinstellungsmerkmale dieses Zentrums und des Charakters der Turmstraße als lebendige und authentische Berliner Geschäftsstraße mit hoher Aufenthalts- und Nutzungsqualität.

Ausgehend von diesem Leitbild werden für das Gebiet zwei Leitziele formuliert:

- Ausbildung eines zentralen qualitätvollen Stadtraumes als räumlicher, funktionaler und identitätsstiftender Kern für die Turmstraße und für Moabit,
- Aufwertung der Aufenthalts- und Angebotsqualität in der Turmstraße.

Marzahn-Hellersdorf – Marzahner Promenade

Das Stadtteilzentrum liegt am südwestlichen Rand der Großsiedlung Marzahn an den Haupterschließungsachsen Märkische Allee und Landsberger Allee und spannt sich zwischen dem S-Bahnhof Marzahn und dem alten Dorfkern.

Die Ausgangslage unterscheidet sich grundlegend von Stadtteilzentren in gewachsenen Strukturen. Die Marzahner Promenade ist städtebaulich und funktional das Ergebnis eines der ambitioniertesten Projekte des sozialistischen Städtebaus in Berlin (Wettbewerb 1978 Prof. Eisentraut). Die Wiederherstellung eines durchgängigen Einzelhandelsbesatzes im gesamten Verlauf der Promenade ist angesichts des Verkaufsflächenangebotes des Eastgate nicht möglich. Die Marzahner Promenade soll sich daher, vorhandene Potentiale aufgreifend, zu einem attraktiven multifunktionalen Stadtzentrum zum Einkaufen, zur Freizeitgestaltung sowie zum Wohnen entwickeln:

- Zueinander Verführen: Urbanität durch Multifunktionalität,
- vom Parcours zur Promenade: Attraktivität durch Aufwertung des öffentlichen Raums,
- auf gutem Wege das Ziel vor Augen: Erreichbarkeit und Wahrnehmbarkeit von Außen,
- hier will ich wohnen: Bedarfsgerechte Wohnkonzepte um die Promenade herum,
- da will ich hin: Anziehungskraft durch positives Image schaffen.

Charlottenburg-Wilmersdorf – City-West

Als „Schaufenster des Westens“ erlangte das zur „West-City“ gewordene Gebiet während der Teilung Berlins wirtschaftliche Bedeutung. Nach der Wiedervereinigung begann die erneute Transformation vom Zentrum West-Berlins zum westlichen Pol eines bipolaren Zentrumsbereichs. Dieser Transformationsprozess ist noch nicht abgeschlossen. Aufgrund anderer Investitionsprioritäten in den letzten 20 Jahren hat die City-West Nachholbedarf, um mit anderen europäischen Boulevards konkurrenzfähig zu bleiben.

Ziel des Entwicklungskonzeptes Kurfürstendamm/Tauentzienstraße ist es, durch die Bündelung einer Vielzahl kleinerer und mittlerer Maßnahmen nachhaltige qualitative Verbesserungen in diesem Kernbereich der City-West zu erzielen. Angesichts der vorhandenen Qualitäten und Potentiale scheinen keine radikalen Neuanfänge erforderlich, sondern die behutsame Anpassung des Bestandes und des Wohnumfeldes. Das wiederum ist zwingend erforderlich, um Berlins wichtigen Boulevard national und international konkurrenzfähig zu halten.

Die künftige Entwicklung steht dabei unter dem Leitgedanken „Bühne – Vielfalt – Internationalität“.

Zur Fokussierung der Maßnahmen wurden sechs ortsbezogene Leitsätze entwickelt:

- Gesamtstädtische Zentrumsfunktion stärken,
- historische Strukturen berücksichtigen und aktualisieren,
- Vielfalt in der Vielfalt stärken,
- die City West als internationalen Ort profilieren,
- Bühnenfunktion der City-West erhalten und ausbauen,
- Vernetzung und Verflechtung fördern.

Die Kooperationsstruktur ist sehr schlüssig und es ist ein der Ausgangslage angemessener hoher Anteil privater Beteiligung vorgesehen.

Neukölln – Karl-Marx-Straße

Die Funktionsfähigkeit der Karl-Marx-Straße ist maßgeblich durch die Strukturveränderungen im Einzelhandel und die Konkurrenz der Einkaufszentren am Stadtrand beeinträchtigt. Im Rahmen einer konzertierten Aktion bündeln Politik und Verwaltung des Bezirks Neukölln, die Gewerbetreibenden, Einzelhändler und Eigentümer, Künstler und Kultureinrichtungen sowie die zahlreichen lokalen Initiativen ihre Aktivitäten in der „Aktion! Karl-Marx-Straße“, um einen neuen, positiven Aufbruch für ihr Zentrum Karl-Marx-Straße zu initiieren.

Aufbauend auf die Stärken des Standortes Karl-Marx-Straße soll das Augenmerk künftig folgenden Handlungsschwerpunkten folgen:

- Erfolgreicher Wirtschaftsstandort,
- attraktiver Straßenraum mit Aufenthaltsqualität,
- Urbanität und Vielfalt.

Das Leitbild für die Karl-Marx-Straße steht unter dem Motto „Aktion! Karl-Marx-Straße – jung, bunt, erfolgreich“. Die Kernthemen Handeln, Begegnen und Erleben finden sich in den Handlungsfeldern Interessen bündeln, Platz schaffen und Vielfalt stärken wieder.

3.2 Stand der Programmumsetzung 2008 und 2009

In allen Berliner Programmgebieten bilden Integrierte Entwicklungskonzepte die Grundlage für die Maßnahmenumsetzung. Zudem konnten bereits eine Reihe von Akteuren in den Prozess mit eingebunden und für die Umsetzung von Maßnahmen aus den Konzepten aktiviert werden.

Insgesamt wurden Fördermittel in der Höhe von rund 10,8 Mio. EUR in beiden Programmjahren zur Verfügung gestellt, davon rund 2,9 Mio. EUR im Programmjahr 2008 für die Programmgebiete Turmstraße und Marzahner Promenade sowie rund 7,9 Mio. EUR für alle fünf Programmgebiete im Programmjahr 2009.

Der Schwerpunkt liegt in den ersten beiden Programmjahren bei investitionsvorbereitenden Maßnahmen und der partnerschaftlichen Zusammenarbeit. Erste Investitionen konnten bereits begonnen werden.

In den beiden Programmgebieten Marzahner Promenade und Turmstraße wurden im Programmjahr 2008 Maßnahmen in 11 Maßnahmenschwerpunkten umgesetzt, in allen fünf Programmgebieten im Programmjahr 2009 Maßnahmen in 30 Maßnahmenschwerpunkten.

Abb. 12 - Fördervorhaben und Programmmittel 2008 und 2009 in T€

Fördergebiete	Anzahl der Fördervorhaben (Maßnahmenschwerpunkte)		Förderung		Summe
	2008	2009	2008	2009	
Karl-Marx-Straße	0	10		1863	1.863
Turmstraße	4	4	1.564	1.140	2.704
Müllerstraße	0	7		2.444	2.444
City West	0	5		1.078	1.078
Marzahner Promenade	7	4	1.425	1.338	2.763
Gesamt	11	30	2.989	7.863	10.852

4. Stadtumbau Ost und West

Das Land Berlin setzt die Förderprogramme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West ein, um den Anforderungen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels wirkungsvoll zu begegnen.

Strategien zum Stadtumbau müssen auf die Herausforderungen reagieren, die der demografische Wandel mit seinem qualitativen und quantitativen Entwicklungs- und Anpassungsbedarf beim Wohnungsbestand, bei den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und beim öffentlichen Raum mit sich bringt.

Die Aktivitäten zur Aufwertung von Großsiedlungen und innerstädtischen Quartieren im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost werden unter Punkt 4.1 beschrieben. Im Berichtszeitraum 2008-2009 wurden die Aktivitäten zum Abbau von Angebotsüberhängen am Wohnungsmarkt und bei der sozialen Infrastruktur sowie zur Aufwertung der vom Rückbau betroffenen Stadtquartiere fortgesetzt.

Ziel des Programms Stadtumbau West ist vor allem die städtebauliche und wirtschaftliche Aufwertung der Gebiete. Durch Förderung von Projekten soll eine Anschubwirkung für private Investitionen erzielt werden. Die Ziele sowie die Umsetzung von Projekten des Programms Stadtumbau West werden im Abschnitt 4.2 erläutert.

Im Abschnitt 4.3 wird ein Ausblick auf zukünftige Handlungsschwerpunkte der Stadtumbau-Programme gegeben.

Die Förderprogramme Stadtumbau Ost und West sind ab dem Programmjahr 2007 Bestandteil der Berliner Zukunftsinitiative Stadtteil (ZIS), vgl. Abschnitt 8.2.

4.1 Stadtumbau Ost

Insgesamt standen in den Programmjahren 2008 und 2009 rund 42,6 Mio. € Programmmittel für die Gebiete des Stadtumbaus Ost zur Verfügung. Dieses bislang höchste Fördervolumen seit Beginn des Programms im Jahr 2002 kam vor allem durch die Mittelverstärkung aus dem Konjunkturprogramm I zustande, durch das zusätzlich 11,6 Mio. € für die energetische Sanierung von Schulen und Turnhallen eingesetzt werden konnten.

Das Teilprogramm Aufwertung hatte insgesamt ein Volumen von rund 36,6 Mio. €, für das Teilprogramm Rückbau/Umnutzung/Rückführung städtischer Infrastruktur standen 6 Mio. € zur Verfügung.

Als neues Fördergebiet wurde Ende 2009 die Großsiedlung Buch in das Programm Stadtumbau Ost aufgenommen.

Die Bezirke haben für die Durchführung von Stadtumbau-Maßnahmen im Rahmen der Programmjahre 2008 und 2009 folgende Beträge aus dem Stadtumbau Ost für die einzelnen Fördergebiete erhalten:

Abb. 13 - Stadtumbau Ost: Verteilung der Fördermittel 2008 / 2009 nach Gebieten (in €)

Fördergebiete	2008	2009	Summe
Marzahn-Hellersdorf	4.454.500	6.968.900	11.423.400
Neu-Hohenschönhausen	939.000	1.049.000	1.988.000
Fennpfuhl	866.800	850.000	1.716.800
Friedrichsfelde	270.000	1.210.000	1.480.000
Ostkreuz			
Teilgebiet 1-Lichtenberg	515.200	1.500.000	2.015.200
Teilgebiet 2-Friedrichshain-Kreuzberg	5.218.000	7.582.000	12.800.000
Prenzlauer Berg	3.236.500	5.521.000	8.757.500
Buch	0	1.818.000	1.818.000
übergreifende Maßnahmen	0	580.100	580.100
Summen	15.500.000	27.079.000	42.579.000

Teilprogramm Aufwertung

Der Stadtumbau Ost erweist sich in Berlin in hohem Maße als nachhaltige Aufwertungsstrategie. Die Strategie der Kopplung des Rückbaus mit Aufwertungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, der bedarfsgerechten Qualifizierung des Wohnungsbestandes, aber auch der Erhöhung der Leistungsfähigkeit der sozialen Infrastruktur findet in der räumlichen und sachlichen Schwerpunktsetzung innerhalb der Berliner Stadtumbaukulisse eine entsprechende verbindliche Festlegung. Dabei konzentrieren sich die Aufwertungsaktivitäten des Stadtumbaus Ost auch 2008 und 2009 sowohl auf die innerstädtischen Stadtumbaugebiete Prenzlauer Berg und Ostkreuz als auch auf die Großsiedlungen in Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Buch.

Als Hauptförderziel wurde die Anpassung der Bildungsinfrastruktur an die demografischen Veränderungen in den Fördergebieten verfolgt. Nicht zuletzt durch die Mittelverstärkung im Rahmen des Konjunkturprogramms I konnten somit in den Programmjahren 2008 / 2009 rund 28,8 Mio. € (= 67,6 %) der Fördermittel für Projekte zur Qualifizierung und Sanierung von sozialen Infrastruktureinrichtungen eingesetzt werden.

Die Aufwertungsmaßnahmen stellen sicher, dass sich die Fördergebiete nachhaltig stabilisieren. So können weitere Bevölkerungsverluste vermieden werden. Insbesondere Aufwertungsmaßnahmen werden als Signale in die Zukunftsfähigkeit der Quartiere wahrgenommen; sie schaffen wichtige Bleibeanreize für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Teilprogramm Rückbau/ Umnutzung/ Rückführung städtischer Infrastruktur

In Berlin gibt es rund 1,89 Mio. Wohnungen. Davon standen rund 103.600 Wohneinheiten am 01.07.2009 länger als ein halbes Jahr leer. In Berlin ist somit der längerfristige Wohnungsleerstand mit 5,4 % vergleichsweise niedrig. Demzufolge fielen die Abrisse im Wohnungsbestand im Verhältnis zur Gesamtwohnungsanzahl Berlins gering aus.

Der längerfristige Wohnungsleerstand (länger als 6 Monate) ist in den meisten Fördergebieten des Stadtumbaus Ost zwischen 2003 und 2009 zurückgegangen. Die geförderten Wohnungsabrisse in den Großsiedlungen von Marzahn-Hellersdorf trugen erheblich zur Verminderung des längerfristigen Leerstands von 10% (01.07.2003) auf 6,9% (01.07.2009) bei.

Nach dem Abriss von rund 4.400 Wohnungen bis Ende 2008 besteht vorerst kein Bedarf, weitere Wohnungen abzureißen.

Der bisherige Wohnungsrückbau hat deutliche, positive Auswirkungen auf den lokalen, teils räumlichen Wohnungsmarkt. Die Verknüpfung von Rückbaumaßnahmen mit der Aufwertung und Anpassung verbleibender Bestände trägt zur weiteren, der sich verändernden Altersstruktur entsprechenden Differenzierung von marktfähigen Wohnungsangeboten bei (senioren- und behindertengerechter Ausbau, Anbau von Balkonen und Aufzügen, Erhöhung der Ausstattungsstandards für einkommensstärkere Bewohnergruppen).

Die Förderung notwendiger Strukturanpassungen an die rückläufige Nachfrage im Bereich der sozialen Infrastruktur ist mit weiterem Voranschreiten des Stadtumbaus eine immer dringlicher werdende Aufgabe in ostdeutschen Kommunen. Dieser Anpassungsprozess konnte in Berlin weitestgehend abgeschlossen werden: Rund 200 Gemeinbedarfseinrichtungen – zum überwiegenden Teil in den Großsiedlungen Lichtenbergs und Marzahn-Hellersdorfs – wurden bis Ende 2009 abgerissen.

Der Programmteil „Umnutzung“ eröffnet die Möglichkeit, soziale Infrastruktureinrichtungen einer neuen Nutzung zuzuführen. In den Programmjahren 2008 / 2009 wurden in Berlin aus dem Teilprogramm Umnutzung folgende Projekte finanziert:

- Umnutzung einer ehemaligen Kita in eine Sonderschule (Ostkreuz/Friedrichshain),
- Umnutzung einer ehemaligen Schule in eine Zentralbibliothek (Ostkreuz/Friedrichshain),
- Umnutzung eines ehemaligen Sportfunktionsgebäudes in eine Jugendfreizeiteinrichtung (Ostkreuz/Friedrichshain),
- Umnutzung einer ehemaligen Kita in ein soziales Beratungshaus (Buch).

4.2 Stadtumbau West

Im Rahmen des Programms Stadtumbau West werden in erster Linie Projekte mit Anschubwirkung für private Investitionen und Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Infrastruktur und des öffentlichen Raums gefördert. Durch das Zusammenwirken öffentlicher und privater Investitionen soll das Ziel der städtebaulichen und wirtschaftlichen Aufwertung der Stadtumbaugebiete erreicht werden.

Die Bezirksämter haben für die Durchführung von Stadtumbau-Maßnahmen im Rahmen der Programmjahre 2008 und 2009 folgende Mittel aus dem Stadtumbau West für die einzelnen Fördergebiete erhalten:

Abb. 14 - Stadtumbau West: Verteilung der Fördermittel 2008 / 2009 nach Gebieten (in €)

Fördergebiete	2008	2009	Summe
Kreuzberg - Spreeufer	2.667.218	2.970.000	5.637.218
Tiergarten - Nordring/Heidestraße	2.300.000	2.183.240	4.483.240
Neukölln - Südring	925.404	-	925.404
Spandau - Falkenhagener Feld	4.300.000	4.434.500	8.734.500
Schöneberg - Südkreuz	3.758.543	3.024.032	6.782.575
Reinickendorf - Märkisches Viertel	-	1.690.000	1.690.000
SenStadt/übergreifende Maßnahmen	191.138	698.228	889.366
Summen	14.142.303	15.000.000	29.142.303

Die für 2008 vorgesehenen Programmmittel von 15 Mio. Euro konnten nicht in vollem Umfang verausgabt werden, da einige Projekte sich im Bauablauf verzögerten.

Die vier eher gewerblich geprägten Fördergebiete Kreuzberg-Spreeufer, Tiergarten-Nordring/-Heidestraße, Neukölln-Südring und Schöneberg-Südkreuz sollen aufgrund ihrer zentralen stadträumlichen Lage (innerstädtische Lage, Wasserlage und/oder Anbindung an übergeordnete Verkehrsinfrastruktur) als Standorte zukunftsfähiger Arbeitsplätze in wissens- und produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben qualifiziert und städtebaulich aufgewertet werden.

Bei diesen vier Gebieten stehen vor allem folgende Aufgaben im Vordergrund:

- Die Beseitigung stadträumlicher Barrieren und Brüche, die u.a. als Folgen der Teilung Berlins fortbestehen,
- die Wiedernutzung von Brachen und lageadäquate Nutzung von Bauflächen entsprechend den jeweiligen stadt- und freiraumplanerischen Festlegungen,
- die Erschließung von Entwicklungspotentialen auf nicht mehr genutzten Verkehrsinfrastrukturflächen vor allem für gewerbe- und erholungsbezogene Nutzungen und
- die Aufwertung des öffentlichen Raums einschließlich Grünflächen.

Die Planungen und Maßnahmen zur Umstrukturierung und Aufwertung werden gemeinsam mit der Bewohnerschaft, Grundstückseigentümern und Investoren durchgeführt.

Im Gebiet Falkenhagener Feld (Bezirk Spandau) geht es vordringlich darum, Lösungen für die zukunftsfähige Entwicklung der Großsiedlung zu erarbeiten. In Zusammenarbeit mit den Quartiersverfahren der Sozialen Stadt, den Wohnungsunternehmen, Gewerbetreibenden, Vereinen, Initiativen und der Bürgerschaft werden Projekte zur Anpassung der Infrastruktur und des öffentlichen Raums an aktuelle und künftige Bedarfe entwickelt.

Als neues Fördergebiet wurde Anfang 2009 die Großsiedlung Märkisches Viertel in das Stadtumbau West-Programm aufgenommen.

Im Märkischen Viertel wird ein Modellvorhaben für energetische Sanierung und integrierte Stadtentwicklung durchgeführt, an dem sich das Land Berlin einerseits, die Eigentümer und Gewerbetreibenden sowie die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils andererseits beteiligen. Aus dem Programm Stadtumbau West können öffentliche Mittel zur energetischen Sanierung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen und zur Aufwertung des öffentlichen Raums eingesetzt werden. Komplementär dazu unterzieht die GESOBAU als größte Wohnungseigentümerin im Märkischen Viertel in den nächsten Jahren einen Großteil ihres Wohnungsbestands einer durchgreifenden baulichen und energetischen Modernisierung.

Folgende Schlüsselprojekte wurden in den Programmjahren 2008/2009 zugesagt und zum Teil schon umgesetzt:

- Umbau Klubhaus Westerwaldstraße (Falkenhagener Feld)
- Uferweg Schillingbrücke-Brommystraße (Kreuzberg-Spreeufer)
- Sanierung Doppelkaianlage May-Ayim-Ufer/ehem. Gröbenufer (Kreuzberg-Spreeufer)
- Bolz- und Spielplatz Markendorfer Straße (Märkisches Viertel)
- Brückenbau über die Dresdner Bahn (Schöneberg-Südkeuz)
- Neugestaltung der Freiflächen der Havelland-Grundschule (Schöneberg-Südkeuz)
- Neugestaltung der Eingänge in den Fritz-Schloß-Park (Tiergarten-Nordring/Heidestraße)

4.3 Ausblick

Die Bewältigung der Herausforderungen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels steht nach wie vor im Mittelpunkt des Stadtumbaus. Dabei stellt sich die demografische Entwicklung in den einzelnen Fördergebieten sehr unterschiedlich dar.

In den innerstädtischen Altbauquartieren - vor allem im Ostteil der Stadt - ist die Bevölkerung in den vergangenen Jahren stark gestiegen, eine weitere Zunahme wird auch mittelfristig erwartet. Hier liegen gravierende Angebotsdefizite in der sozialen Infrastruktur wie im öffentlichen Raum vor, welche die Investitionstätigkeit wesentlich bestimmen werden.

In den Großsiedlungen am Stadtrand hält die rückläufige Bevölkerungsentwicklung abgeschwächt an. Hier besteht nach wie vor die Notwendigkeit, vereinzelt soziale Infrastruktureinrichtungen zurückzubauen und Nachnutzungen für die Rückbauflächen zu finden.

In den Großsiedlungen Buch und Märkisches Viertel werden die Haupteigentümer in den nächsten Jahren ihre Bestände energetisch erneuern. Um zu einer ganzheitlichen Aufwertung der Großsiedlungen zu gelangen, werden die privaten Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand von der Sanierung der sozialen Infrastruktureinrichtungen und der Neugestaltung öffentlicher Grünflächen durch die Förderprogramme des Stadtumbaus begleitet.

Der integrierte Ansatz auf Förderprogrammebene wird in Berlin ab dem Jahr 2010 noch stärker als bisher verfolgt. Hierzu werden die Programme der Städtebauförderung – und somit auch der Stadtumbau - zum großen Teil auf fünf Gebiete konzentriert. In diesen „Aktionsräumen plus“ (vgl. auch Kap. 7) konzentrieren Senat und Bezirke ihre Aktivitäten, um die sozialräumliche und städtebauliche Entwicklung zu verbessern.

Die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen in der Berliner Programmkulisse machen deutlich, dass der Stadtumbau ein wichtiges Element der Stadtentwicklungspolitik ist. Wesentliches Ziel ist, die ausgewählten Stadtteile bei der Bewältigung von stadtstrukturellen, wirtschaftlichen, demografischen und sozialen Veränderungsprozessen zu unterstützen. Um in diesem Prozess dauernde Erfolge zu erreichen, ist die Zusammenarbeit mit der Bewohnerschaft sowie wesentlichen Akteuren in den Gebieten weiterhin von zentraler Bedeutung.

5. Soziale Stadt

5.1 Entstehung des Programms

Seit Mitte der 1990er Jahre wurde der Gedanke der sozialen Nachhaltigkeit in die Stadtentwicklung eingeführt. So wurde auf der Bauministerkonferenz am 20.10.1996 die bundesweite Initiative „Soziale Stadt“ ins Leben gerufen. Daraus ging 1999 das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ hervor. In anderen europäischen Staaten existieren bereits seit Beginn der 1980er Jahre vergleichbare Formen ganzheitlicher Vorgehensweise, d.h. einer integrierten Stadtteilentwicklung etwa in den Niederlanden (Quartiersfonds seit 1985) oder in Großbritannien (New Deal seit 1997). Bundesweit wurden allein durch das Programm Soziale Stadt im Jahr 2008 rund 500 Programmgebiete in 318 deutschen Städten und Gemeinden gefördert.

Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf

Ein besonderer Entwicklungsbedarf wird angenommen, wenn sich mehrere Problemfelder überlagern:

- Defizite in der Infrastruktur (z.B. des Wohnumfeldes),
- Probleme der lokalen Wirtschaft,
- steigender Leerstand an Gewerbe- und Wohnräumen,
- Arbeitslosigkeit, hoher Grad an Abhängigkeit von Transfereinkommen,
- hohe Anteile an der Wohnbevölkerung von Menschen mit Migrationshintergrund bzw. „Ausländern“ (mögliche Integrationsdefizite),
- Abwanderung von Erwerbstätigen bzw. einkommensstärkeren Haushalten.

Das Programm Soziale Stadt umfasst daher integrierte Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadtgebieten, die durch soziale Problemlagen und Defizite in der Infrastruktur und der Gestaltung des öffentlichen Raumes geprägt sind.

Berlin seit den 1990er Jahren

Zur Erkennung sozialer Problemlagen in räumlicher Konzentration sind zwei Entwicklungen von Bedeutung: Durch den Wandel der Stadtstruktur nach der Wiedererlangung der Einheit Berlins nahm in lokaler Konzentration die Bevölkerungsschicht zu, die wenig Aussichten auf dauernde Erwerbstätigkeit hatte und von Arbeitslosengeld oder von staatlichem Transfereinkommen lebte. Dieser Prozess der Verarmung ist in einer gesellschaftlichen und stadträumlichen Polarisierung erkennbar. Zeitgleich entstand in Berlin und dem Umland zusätzlicher Wohnraum; allein bis zum Jahr 2000 etwa 250.000 zusätzliche Wohnungen. Dieses zusätzliche Angebot und die Entstehung eines auf die Gesamtstadt bezogenen Wohnungsmarktes beförderte eine Fluktuation, in deren Folge etablierte Wohnmilieus sich aufzulösen begannen. Beide Entwicklungen überlagerten sich und bewirkten, dass einzelne Stadtteile sich in ihrer sozialen Zusammensetzung negativ veränderten. Die für die Stadtteile Berlins bis dahin typische Durchmischung unterschiedlicher sozialer Bevölkerungsgruppen ging verloren. Stadtteile

wurden zunehmend durch spezifische soziale und ethnische Gruppen geprägt. Eine sich verstärkende Entwicklung, die zusätzlich durch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung (demografischer Wandel) an Brisanz gewinnt. Im Kern gehen die Entwicklungsszenarien von einer stagnierenden Bevölkerungszahl der Gesamtstadt aus, wobei das gleichbleibende Bevölkerungsniveau durch nichtdeutsche Migration und eine Zunahme der Menschen mit Migrationshintergrund durch einen Geburtenüberschuss in dieser Bevölkerungsgruppe gehalten wird.

Durch die Abwanderung zuvor sozial stabilisierend wirkender Bevölkerungsschichten kann es in Quartieren zu sozialen Problemen kommen. Dazu zählen die Verminderung der sozialen Kontrolle, eine sich verstärkende Anonymität und Schwächung des Gemeinsinns ebenso wie eine Verwahrlosung des öffentlichen Raumes und negativ veränderte Formen der gesellschaftlichen Konfliktbewältigung. In der Konsequenz verschlechtert sich auch das Image dieser Gebiete. Die vielfältigen Problemlagen konzentrieren sich in diesen Quartieren und führen zu einer insgesamt negativen Entwicklung. Es fehlt an Strukturen der Kommunikation und der Selbstorganisation.

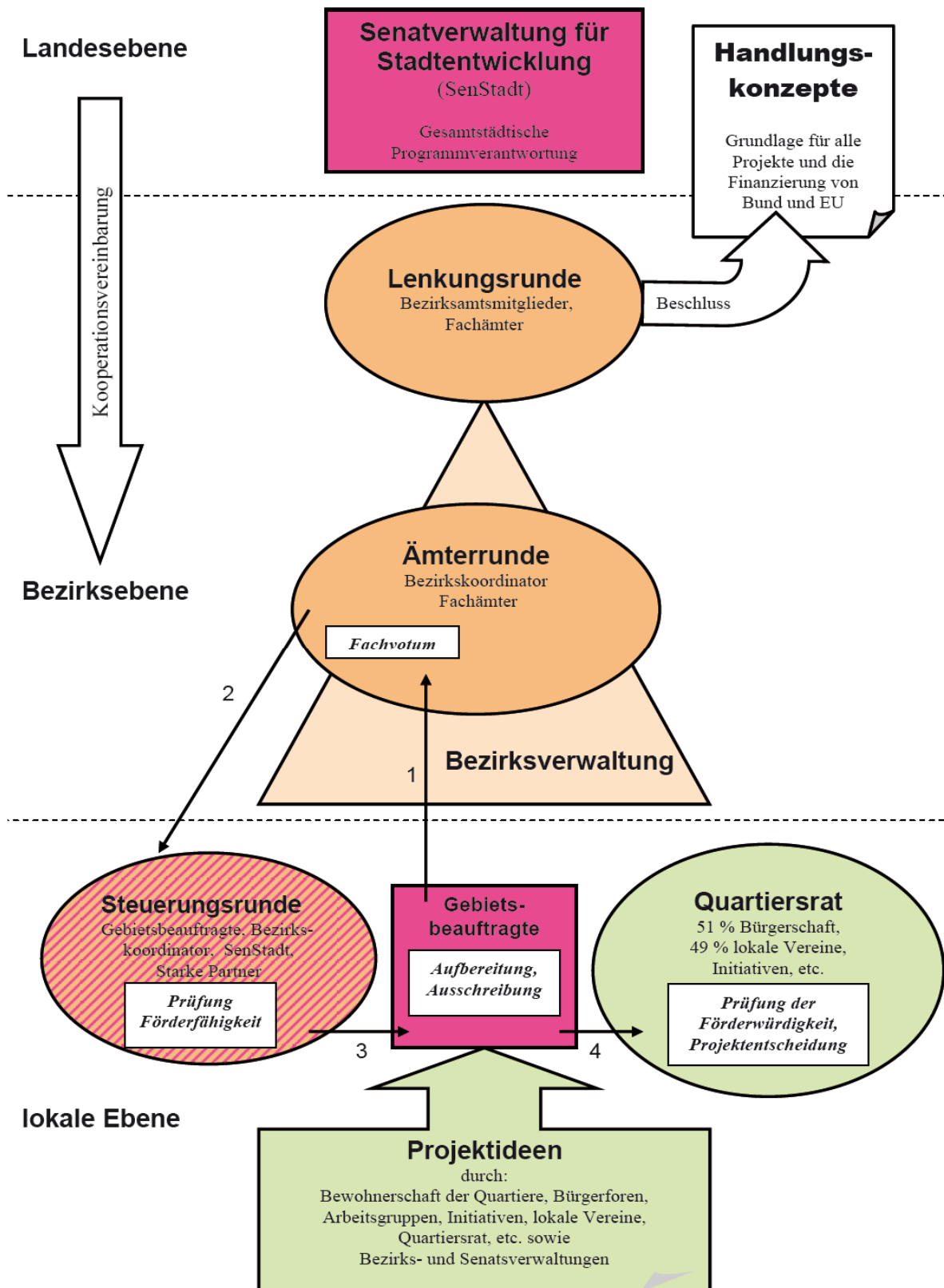
5.2 Die Strategie des Berliner Quartiersmanagements

Das lokale Gemeinwesen durch Partizipation und Vernetzung stärken

Vor dem Hintergrund der skizzierten Problemlagen gilt es, mit Hilfe des Programms Soziale Stadt bislang ungenutzte Chancen und besonders Potentiale der Menschen vor Ort und der Stadtteile zu nutzen. Soziale Stadtentwicklung begegnet der Segregation mit der Idee der solidarischen Stadtgesellschaft. Ziel ist es, mit der Förderung von Gemeinsinn das lokale Gemeinwesen zu stärken, sozial stabilisierende Bevölkerungsgruppen zu binden und ihnen neue Perspektiven im Quartier aufzuzeigen und strukturelle Defizite abzubauen.

Die in Berlin seit 1999 gesammelten Erfahrungen belegen, dass das Orientierungswissen darüber, was sich im Quartier positiv verändern sollte und was am dringendsten gebraucht wird, in der Bewohnerschaft stark ausgeprägt ist. Deshalb ist Bürgerbeteiligung ein wesentliches Querschnittsziel aller Quartiersverfahren. Die Bürgerinnen und Bürger entscheiden in Quartiersräten über Projekte und Maßnahmen des jeweiligen Gebietes der Sozialen Stadt mit. Das Verfahren „von der Projektidee zur Projektentscheidung“ erfolgt in engem Zusammenwirken von bezirklicher Verwaltung, Quartiersrat und den Gebietsbeauftragten. Die Gesamtverantwortung für das Programm trägt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (vgl. Abb. 15).

Abb. 15- Von der Projektidee zur Projektentscheidung



Seit 2008 sind die derzeit 34 Quartiersräte der Gebiete der Sozialen Stadt jeweils einmal jährlich zu einem landesweiten Quartiersrätekongress geladen. Auf diese Weise konnte die

Vernetzung der Akteure mit der Hauptverwaltung und den Bezirksverwaltungen weiter gefördert werden.

Kräfte und Mittel lokal konzentrieren

Die Erfahrungen mit dem Programm Soziale Stadt seit 1999 haben gezeigt, dass es für ein Quartier wichtig ist, die Lebenschancen der Bewohnerschaft zu fördern und sich somit nicht nur auf bauliche Maßnahmen zu beschränken. Dies trägt zu einer Stabilisierung der Nachbarschaften bei. Daher hat sich mit der Neuausrichtung des Programms (2005) ein Schwerpunkt auf Investitionen in Bildung, Integration und Förderung der Erwerbstätigkeit gebildet. Es gilt, alle Kräfte der Bürgerschaft zu mobilisieren und zu konzentrieren – eine Strategie, die sich auch in der Finanzierung des Programms niederschlägt. Die Berliner Quartiersverfahren werden derzeit in der Regel zu max. 50 % aus dem Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) finanziert, die Kofinanzierung erfolgt zu 1/3 aus Mitteln des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt und zu 2/3 aus Landesmitteln. Die EFRE-Finanzierung ist über das Berliner Operative Programm in der aktuellen Fondsförderperiode bis 2013 gesichert. Insgesamt wurden 2008 und 2009 für die Quartiersverfahrensgebiete mit etwa 400.000 Einwohnern und circa 25 km² Stadtfläche 30,4 Mio. € Programmmittel aufgewendet.

Mittleinsatz 1999 bis 2009

Europäische Union (EFRE)	66.044.060 Euro
Bundesrepublik Deutschland	35.127.931 Euro
Land Berlin	83.471.558 Euro
Summe	184.643.549 Euro

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung berichtet jährlich über den Mittleinsatz in den Quartiersverfahrensgebieten an das Abgeordnetenhaus von Berlin. Detaillierte Informationen zum Einsatz der Mittel für das Jahr 2009 finden Sie im Bericht SenStadt –IV B6- vom 01.03.2010 an den Hauptausschuss (rote Nummer 2001).

Die Einbindung von „Partnern der Quartiersentwicklung“

Wohnungsbaugesellschaften mit Interesse an sozial stabilen Mieterstrukturen, Nachbarschaftsheime und Nachbarschaftszentren, die ihr unmittelbares lokales Umfeld kennen, sind ebenso Partner im Quartier wie Kindertagesstätten oder Schulen. Sie kennen die lokalen Probleme aber auch Potentiale der Menschen. Enge Kooperationen mit diesen Partnern und gemeinsam getragene Projekte helfen, finanzielle und personelle Ressourcen für den Entwicklungsprozess zu mobilisieren. Sie setzen zudem Synergien frei und sorgen für Nachhaltigkeit, weil sie bestehende Netzwerke stabiler machen. In einigen Gebieten der

Sozialen Stadt (z.B. im QM Werner-Düttmann-Siedlung, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, das Nachbarschaftshaus Urbanstraße e.V.; im QM Marzahn-Nord Kiek in e.V.; im QM Heerstraße, Bezirk Spandau, der Gemeinwesenverein Heerstraße Nord e.U.; im QM Moabit-Ost, Bezirk Mitte Stadtrand gGmbH) sind Nachbarschaftszentren Träger der Vor-Ort-Teams, d.h. der Gebietsbeauftragten der Senatsverwaltung.

In Bezug auf Wohnungsbaugesellschaften hat Berlin als strategisches Vorgehen den Abschluss von Kooperationsvereinbarungen in jenen Gebieten der Sozialen Stadt vorgesehen, in denen sie als Partner zu einer dauerhaften Kooperation bereit sind. Seit 2006 bestehen Vereinbarungen mit sechs Wohnungsbaugesellschaften, WBM, DEGEWO, GEWO BAG, Deutsche Wohnen AG (vorm. GEHAG), GSW und die Hilfswerk-Siedlung der Evangelischen Kirche. Die Gesellschaften und das Land Berlin setzten sich darin zum Ziel, in den betreffenden Gebieten negativen sozialen und stadträumlichen Entwicklungen gemeinsam entgegenzuwirken. Insbesondere folgende Ziele werden dabei angestrebt: Stärkere Integration von Menschen mit Migrationshintergrund, Aktivierung der verschiedenen Bewohnergruppen zur Selbstorganisation und -hilfe, Herausbildung stabiler Nachbarschaften sowie die stadträumliche Aufwertung der Gebiete. Zudem wurde vereinbart, sich künftig stärker zu informieren über: Strategien zur Gebietsentwicklung, gebiets- und wohnungsbestandsrelevante Vorhaben und Entwicklungen, vermietungs- und mietenrelevante Tatbestände, sozial flankierende Maßnahmen sowie Investitionsvorhaben im Bau- und Wohnumfeldbereich.

Im Bedarfsfalle stellen die Wohnungsbaugesellschaften Räume für Zwecke des Quartiersmanagements mietfrei zur Verfügung.

Abgestimmt und ressortübergreifend handeln

Die im Rahmen des Programms Soziale Stadt entwickelten Verfahren ermöglichen eine neue Form des ressortübergreifenden Managements in festgelegten Quartieren: eine Strategie, die die Orientierung an Fachressorts und Verwaltungsebenen von Bezirksverwaltungen und Hauptverwaltung ergänzt. In Steuerungsgremien kooperieren die beteiligten Bereiche der Fachämter, um in größerer Abstimmung zu handeln. Quartiersmanagement in Berlin ist bis heute ein Bereich, in dem die Stadt innovative Managementstrukturen erprobt.

Ziel ist ein bürgernäheres Verwaltungshandeln, das sich zusammenfassend wie folgt benennen lässt: Im Verhältnis zu den Bürgerinnen und Bürgern führt der Weg der Sozialen Stadt zu mehr Beteiligung. Im Verhältnis der bezirklichen Fachressorts untereinander können die Zuständigkeiten der Einzelressorts mehr vor dem Hintergrund eines lebensweltlich orientierten Raumverständnisses betrachtet werden. Schließlich wandelt sich auch das Verhältnis der Verwaltung zu anderen öffentlichen und nicht-öffentlichen Institutionen, die gemeinwohl- und gebietsorientierte Ziele verfolgen zu mehr natürlicher Partnerschaft.

Soziale Nachhaltigkeit

Quartiersmanagement ist grundsätzlich zeitlich befristet, soll aber nachhaltig wirken. Das Programm mobilisiert daher lokale Selbstorganisationskräfte und fördert urbane Erneuerungsprozesse, es geht um Hilfe zur Selbsthilfe. Deshalb ist der Verfahrensgrundsatz eine am Bedarf orientierte Förderung nach dem Subsidiaritätsprinzip.

5.3 Phasen des Programms Soziale Stadt (1999 bis 2009)

Das seit über 10 Jahren durchgeführte Programm Soziale Stadt (siehe Anlage 5) lässt sich in drei Phasen unterteilen: Die Pilotphase (1999 bis 2004), die Neuausrichtungsphase (2005 bis 2007) und die Kontinuitätsphase (seit 2008).

Pilotphase 1999 bis 2004

Die Gebietskulisse der Sozialen Stadt umfasste seit 1999 zunächst 15 Gebiete; im Jahr 2001 traten zwei weitere hinzu, so dass die Kulisse Soziale Stadt bis 2005 aus insgesamt 17 Quartiersmanagementgebieten bestand. In der Pilotphase wurde vom Senat eine jährliche Berichterstattung durch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung festgelegt; mit Beginn der Neuausrichtungsphase konnte von der jährlichen Berichterstattung abgesehen werden.

Inhaltliche Ausrichtung

In der Pilotphase stand im Mittelpunkt, die weitgehend sektoral organisierten bezirklichen Verwaltungen stärker mit ressortübergreifenden Arbeitsweisen vertraut zu machen. Dies war erforderlich, um Ressourcen und Synergien für die Gebiete der Sozialen Stadt nutzbar zu machen. Inhaltlich wurden überwiegend integrierte Projekte entwickelt, die sich neben Defiziten im Bereich des Soziokulturellen auch wesentlichen baulich-stadträumlichen Problemen zuwandten.

Neuausrichtungsphase 2005 bis 2007

Auf der Grundlage der bisherigen Erfahrungen und nach einer umfassenden Evaluation wurde das Programm Soziale Stadt strategisch neu ausgerichtet und um weitere 16 Quartiersverfahrensgebiete auf damit seinerzeit insgesamt 33 Gebiete erweitert.

Inhaltliche Ausrichtung

Seit der strategischen Neuausrichtung des Berliner Quartiersmanagements 2005 trat der bauliche Aspekt stärker in den Hintergrund. Die Projekte der Sozialen Stadt konzentrieren sich nun schwerpunktmäßig auf die Verbesserung der Lebenschancen: Förderung von Bildung, soziale und ethnische Integration und Erwerbsarbeit. Flankierend bleiben die baulich-räumlichen Aufwertungen wichtig, sie konzentrieren sich jedoch stärker auf die Schaffung der

Voraussetzungen zu einer Verbesserung der Infrastruktur in Nachbarschafts-, Bildungs- und Sozialbetreuungseinrichtungen.

Neue Rechtslage gemäß § 171e BauGB

Seit 2004 gab es eine veränderte Rechtslage zur Festlegung von Gebieten der „Sozialen Stadt“ sowie für den Einsatz von Bundesmitteln in den neuen Gebieten: Das Bund-Länder-Programm „Die soziale Stadt“ ist 2004 in das novellierte BauGB als eigenständiger § 171e aufgenommen worden. So definiert der neue Paragraph städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt, trifft Aussagen zum Verhältnis des Programms zu anderen Förderprogrammen und regelt die Zuständigkeit und die Grundlagen für die Gebietsfestlegung sowie Ziele und Instrumente der Programmumsetzung. Nach § 171e Abs. 3 BauGB werden die Gebiete durch Gemeindebeschluss festgelegt. Grundlage ist ein von ihr unter Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger aufzustellendes Entwicklungskonzept. Das Konzept soll insbesondere Maßnahmen enthalten, die der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen (§ 171e Abs. 4 BauGB). Weiterhin wird in § 171 e Abs. 6 BauGB geregelt, dass in den nach Abs. 3 festgelegten Gebieten Bundesfinanzhilfen aus der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung eingesetzt werden können. Der Beschluss der Gemeinde (§ 171 e Abs. 3 BauGB) ist in Berlin vom Senat zu fassen. Die 16 neuen Gebiete wurden mit gesondertem Senatsbeschluss im Jahr 2005 festgelegt.

Kontinuitätsphase ab 2008

Nachdem der Senat Mitte 2008 u.a. die Grundlagen der Gebietskategorisierung und die fachpolitischen Konsequenzen zur Kenntnis genommen hat, wurden die 33 Quartiersverfahren fortgeschrieben.

Ende 2008 wurden weitere fünf Quartiersverfahren sowie die Erweiterung eines bestehenden Gebietes beschlossen; die Festlegung als Fördergebiete gemäß § 171e BauGB erfolgte – nach Beteiligung der Betroffenen und Erstellung von Entwicklungskonzepten - Ende 2009.

Inhaltliche Ausrichtung

Die inhaltliche Orientierung der Neuausrichtung (2005) wurde im Kern beibehalten. Die baulichen Maßnahmen wurden dabei fördertechisch von den soziokulturellen Projekten getrennt behandelt und systematisch nach Prioritäten der jeweils betroffenen Bezirke vergeben.

Ausblick

- Zentrales Merkmal der aktuell 34 Gebiete der Sozialen Stadt ist weiterhin die Überlagerung mehrerer Formen sozialer Benachteiligung: Der Anteil der Erwerbslosen (gemessen an der Gebietsbevölkerung) bewegt sich zwischen 12% und maximal 16%; der Berliner Durchschnitt beträgt 6,9 %. Die Anzahl derer, die von Transfereinkommen (Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung und ALG II, einschließlich Sozialgeld) abhängig sind, liegt zwischen 34% bis maximal 51%. Der Berliner Durchschnitt beträgt 19% (Daten vom 31.12.2007).

Wenngleich das Programm Soziale Stadt nicht auf Dauer angelegt ist, so erfordert die Stabilisierung und Aufwertung von Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf einen langen Atem. Von den 34 Gebieten sind 15 seit über 10 Jahren (seit 1999) in der Förderung, zwei weitere seit über neun Jahren (seit 2001). 16 weitere Gebiete sind über fünf Jahre in der Förderung (seit 2005). Die jüngsten fünf Gebiete wurden im Dezember 2009 festgelegt.

Seit 2008 konnten vier Gebiete der Sozialen Stadt aus der Förderkulisse entlassen werden, davon drei Gebiete Ende 2008 und ein Gebiet Ende 2009 (siehe Anlage 5).

6. Investitionspakt

Energieeinsparung und Klimaschutz, Wachstum und Beschäftigung sowie die Förderung von Bildung und Familie sind gemeinsame Anliegen von Bund und Ländern. Um diese Ziele gebündelt zu unterstützen, bildet die energetische Erneuerung der sozialen Infrastruktur einen zentralen Aspekt der Erneuerung in Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit der Stadt.

Gemäß Artikel 104 b des Grundgesetzes hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) nach Beratungen mit den Ländern und kommunalen Spitzenverbänden den Ländern dazu im März 2008 erstmals eine Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder zur energetischen Erneuerung der sozialen Infrastruktur in den Kommunen (VV Investitionspakt 2008) vorgelegt. Der Investitionspakt soll vorrangig folgende Ziele bündeln:

- Sozial investieren, insbesondere in Schulen, Kindergärten, Turnhallen und Jugendeinrichtungen,
- Klimaschutz durch Energieeinsparung und CO₂-Minderung,
- Verstetigung der Baukonjunktur durch Förderung des örtlichen Mittelstandes,
- Abbau des Investitionsstaus auf Grund der angespannter Haushaltslage,
- Beitrag zur frühzeitigen Vermittlung von Wissen an Kinder und Jugendliche über Energieeinsparung und Klimaschutz.

Die Programmvorgaben sind in den Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarungen 2008 und 2009 sowie den Ausführungsvorschriften zum Investitionspakt geregelt. Danach können im gesamten

Stadtgebiet energetische Sanierungsmaßnahmen in Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten, Sport- und Jugendeinrichtungen durchgeführt werden, wobei die Nutzung der jeweiligen Gebäude unter den Bedingungen des demografischen Wandels längerfristig für soziale Infrastrukturzwecke gewährleistet sein muss.

Gegenstand der Förderung sind insofern energetische Maßnahmen an bestehenden Gebäuden der sozialen Infrastruktur sowie an deren Heizungssystemen, welche eine wesentliche Minderung des Jahresprimärenergiebedarfs für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und eingebaute Beleuchtung bewirken. Die Sanierungsmaßnahmen sollen dabei so geplant und ausgeführt werden, dass nach Maßnahmedurchführung der Primärenergieverbrauch um mindestens 30% gegenüber dem Ausgangszustand reduziert wird.

Der Bund hat den Ländern im Rahmen des Investitionspaktes für das Programmjahr 2008 insgesamt 200 Mio. Euro (für Berlin 8,87 Mio. Euro) und für 2009 300 Mio. Euro Bundesfinanzhilfen (für Berlin 13,56 Mio. Euro) zur Verfügung gestellt. Zur vollständigen Inanspruchnahme der Bundesfinanzhilfen musste Berlin diese durch 2/3 Landesmittel komplementieren, so dass sich 2008 ein Programmvolumen von 26,62 Mio. Euro und 2009 ein Programmvolumen von 40,68 Mio. Euro ergab.

Zur Auswahl und Vorbereitung der im Rahmen des Investitionspaktes in Berlin zu fördernden Projekte und Maßnahmen wurde eine Ressortarbeitsgruppe gebildet, in der unter Federführung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Senatsverwaltungen für Bildung, Wissenschaft und Forschung, für Inneres und Sport sowie für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz vertreten sind. Als Auswahlkriterien für die Projekte galten insbesondere:

- Die Höhe der Überschreitungen der Referenzwerte gemäß „Bekanntmachung der Regeln für Energieverbrauchskennwerte und der Vergleichswerte im Nichtwohngebäudebestand“ des BMVBS,
- die vom jeweiligen Vorhabenträger eingeschätzte Dringlichkeit baulicher Instandsetzungsmaßnahmen und
- die gesicherte längerfristige Nutzung der Einrichtungen für Infrastrukturzwecke.

Die Projektlisten des Investitionspaktes umfassen aktuell energetische Maßnahmen an

- 25 Schulen (geschätzte Kosten 30,1 Mio. Euro),
- 15 Schulsporthallen (geschätzte Kosten 14,2 Mio. Euro),
- 24 Kitas (geschätzte Kosten 12,2 Mio. Euro),
- 2 Hallenbädern (geschätzte Kosten 6,8 Mio. Euro) und
- 2 Jugendausbildungszentren (geschätzte Kosten 2,1 Mio. Euro)

mit einem Gesamtvolumen von 65,4 Mio. Euro. Diese verteilen sich auf die Bezirke wie in Anlage 6 dargestellt.

Bei einem Teil der Vorhaben handelt es sich bei den Kosten noch um grobe Schätzungen, die im Laufe des Planungsprozesses konkretisiert werden. Nach Abschluss der Planungsprozesse und ggf. unter Berücksichtigung von in das Planungsverfahren einbezogenen Nachrücker-

projekten werden die restlichen noch zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 1,86 Mio. Euro bis 31.12.2010 durch Bewilligungsentscheidungen gebunden.

Es ist beabsichtigt, alle Maßnahmen des Investitionspaktes 2008 und 2009 im Hinblick auf die konjunkturellen Auswirkungen im Wesentlichen bis Ende 2011 durchzuführen. Die Investitionsmittel wurden und werden den Trägern zur auftragsweisen Bewirtschaftung (Bezirke) bzw. durch Zuwendungsbescheide (Freie Träger und Eigenbetriebe Berlins) von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in den Jahren 2008 bis 2011 zugewiesen.

7. Aktionsräume plus

Angesichts einer zunehmend sich differenzierenden Gesellschaft ist die Bewahrung und zum Teil auch Wiederherstellung des sozialen Zusammenhalts eine vorrangige stadtpolitische Aufgabe. Zu deren Bewältigung setzt der Senat auf eine integrierte und integrierende Stadtpolitik, die Ressourcen fokussiert und bündelt. Sie umfasst auch das abgestimmte Planen und Handeln der Verwaltungen im Sinne einer sozialräumlichen Orientierung.

Dieser ressort- und ebenenübergreifende Planungsansatz, in den auch die im Quartiersmanagement (Soziale Stadt) gewonnenen Erfahrungen eingeflossen sind, ist ein wesentlicher Teil der strukturellen Neuausrichtung durch die "Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung". Ziel ist es, die Chancengleichheit in der gesamten Stadt durch eine integrierte Stadtentwicklungspolitik zu sichern und die Entwicklung benachteiligter Stadtgebiete noch wirksamer zu fördern.

Die im Juni 2010 vom Senat beschlossenen „Aktionsräume plus“ sind als Bestandteil dieser strukturellen Neuausrichtung der Berliner Stadtentwicklung zu verstehen.

7.1 Anlass

Mit der Einrichtung der „Aktionsräume plus“ reagiert der Senat auf die Befunde des Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2008 und 2009. Demnach weisen fünf großräumige Gebiete, in denen rund ein Viertel der Berliner Bevölkerung lebt, sehr komplexe Problemlagen auf. Die dortigen Bewohnerinnen und Bewohner sind in ihren Lebens- und Arbeitsbedingungen deutlich eingeschränkt, insbesondere im Vergleich zu den Bewohnern anderer Gebiete Berlins. Dies betrifft in hohem Maße Kinder und Jugendliche (Kinderarmut). Kennzeichnend ist zudem ein überdurchschnittlich hoher Bevölkerungsanteil an Arbeitslosen und damit an Empfängerinnen und Empfängern staatlicher Transferleistungen.

7.2 Strategie und Ziele

Um die sozialräumliche und städtebauliche Entwicklung in den betreffenden Stadtgebieten quartierübergreifend zu verbessern, hat der Senat fünf großräumige „Aktionsräume plus“ festgelegt:

- Kreuzberg-Nordost,
- Neukölln-Nord,
- Wedding/ Moabit,
- Spandau-Mitte,
- Nord-Marzahn/ Nord-Hellersdorf.

Im Sinne eines gesamtstädtischen Ausgleichs sollen die öffentlichen Stabilisierungsmaßnahmen in diesen strukturell benachteiligten Gebieten konzentriert und intensiviert werden. Priorität hat das Thema Bildung, damit insbesondere junge Menschen neue Perspektiven erhalten.

Bestehende Förderkulissen und Verfahren in den „Aktionsräumen plus“ werden beibehalten. Angesichts der zunehmend komplexeren Problemlagen sollen sie jedoch eine stärkere inhaltliche und räumliche Vernetzung erfahren und durch neue fachübergreifende Orientierungen der verschiedenen Senatsressorts verstärkt werden. Die Umsetzung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit den betreffenden Bezirksverwaltungen. Ziel ist es, die Nachhaltigkeit sowie die Wirksamkeit der eingesetzten Ressourcen zu erhöhen.

Folgende Entwicklungsziele werden in den „Aktionsräumen plus“ verfolgt:

- Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen,
- Bewältigung der städtebaulichen Folgen von demografischen und ökonomischen Veränderungen,
- Verbesserung der Bildungschancen insbesondere von Kindern und Jugendlichen,
- Vermittlung zusätzlicher Fähigkeiten und Fertigkeiten an die Bewohnerinnen und Bewohner (Qualifizierung),
- Stärkung von quartierbezogenen Images,
- Verbesserung der Zugangschancen zum Arbeitsmarkt,
- Verbesserung der Gesundheitschancen insbesondere von Kindern und Jugendlichen.

7.3 Stand der Durchführung

Als Grundlage für die weitere Entwicklung der fünf „Aktionsräume plus“ wurden im Herbst 2009 durch beauftragte Planungsbüros in Zusammenarbeit mit den betroffenen Bezirksamtern und in Abstimmung mit lokalen Akteuren der bestehenden Fördergebiete jeweils „Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte“ (INSEK) erarbeitet. Die mit den Bezirksamtern abgestimmten INSEK enthalten Leitbilder, Handlungsfelder und Schwerpunkte der künftigen Entwicklung sowie Empfehlungen zur gebietlichen Abgrenzung der „Aktionsräume plus“. Auf dieser

Grundlage und nach Zustimmung des Rats der Bürgermeister hatte der Senat die fünf „Aktionsräume plus“ am 8.06.2010 festgelegt.

Im zweiten und dritten Quartal 2010 erfolgte in Zusammenarbeit mit den betreffenden Bezirksämtern die weitere Abstimmung zur Maßnahmenplanung für die fünf „Aktionsräume plus“. Parallel wird mit den Bezirksämtern und weiteren Senatsressorts ein Organisations- und Kommunikationsmodell für die gemeinsame Arbeit in den „Aktionsräumen plus“ abgestimmt.

Zur Unterstützung der Senats- und Bezirksverwaltungen bei den im Zusammenhang mit den „Aktionsräumen plus“ zusätzlich anfallenden Koordinationsaufgaben ist ab dem vierten Quartal 2010 die Einsetzung externer Dienstleister vorgesehen.

8. Finanzierung

8.1 Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung

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

8.1.1 Verwaltungsvereinbarungen - Bundesprogramme

In jährlich zu schließenden Verwaltungsvereinbarungen regeln Bund und Länder den Einsatz dieser Bundesfinanzhilfen in den alten und neuen Ländern.

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

- 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 den Ländern zur Finanzierung von Maßnahmen der Städtebauförderung bis einschließlich 2009 Bundesfinanzhilfen in Höhe von insgesamt 12.169 Mio. € bereit gestellt. Die Mittel der Zusatzprogramme Ost 1991 und 1992 sind in diesen Zahlen nicht berücksichtigt.

Der Berlin zugeteilte Anteil liegt bei rund 815 Mio. € (Stand 31.12.2009), hiervon wurden bis Ende 2009 Finanzhilfen in Höhe von rund 728 Mio. € eingesetzt (Anlage 8.1).

Die Verwaltungsvereinbarungen 2008 und 2009 sehen rund 504 Mio. € bzw. rund 569 Mio. € Bundesfinanzhilfen für alle Programmbereiche an die Länder vor (Anlage 8.2).

8.1.2 Bund - Landesprogramme Berlins

Die Bund-Landesprogramme umfassen die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen (Fördergebiete), deren Mitfinanzierung durch den Bund erwartet wird.

Die Landesprogramme Berlins beinhalten neben den Mitteln der Europäischen Union die Finanzhilfen des Bundes (je nach Programm mit einer Bundesbeteiligung zwischen 33 1/3 % und 50%) und die zur Kofinanzierung einzusetzenden Haushaltsmittel Berlins.

8.1.3 Sicherung der Ausschöpfung der Bundesfinanzhilfen

Die von Berlin in den Jahren 2008 und 2009 in Anspruch genommenen Bundesfinanzhilfen sind in den folgenden Abbildungen dargestellt.

Abb. 16 - VV-Städtebauförderung 2008 und 2009 in €

Programm	2008				2009			
	Bund	Land	Drittmittel	Summe	Bund	Land	Drittmittel	Summe
I. Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	1.000.000	2.000.000	0	3.000.000	1.884.000	4.116.000	0	6.000.000
II. Sanierung West	586.000	1.174.000	0	1.760.000	1.276.000	2.552.000	0	3.828.000
III. Soziale Stadt	5.060.000	10.120.000	0	15.180.000	5.474.000	10.964.000	0	16.438.000
Soziale Stadt	4.009.000	8.018.000	0	12.027.000	4.105.000	8.226.000	0	12.331.000
Modellvorhaben	1.051.000	2.102.000	0	3.153.000	1.369.000	2.738.000	0	4.107.000
IV. Stadtbau West	3.467.000	6.934.000	0	10.401.000	3.195.000	7.205.000	0	10.400.000
V. Stadtbau Ost	6.718.000	12.270.334	0	18.988.334	7.848.000	14.993.370	0	22.841.370
davon Rückbau	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Aufwertung	5.218.000	10.437.000	0	15.655.000	6.498.000	13.343.370	0	19.841.370
davon Rückbau Infra.	1.500.000	1.833.334	0	3.333.334	1.350.000	1.650.000	0	3.000.000
VI. Sanierung Ost	9.337.000	18.676.000	0	28.013.000	6.248.000	19.951.000	0	26.199.000
VII. Denkmalschutz Ost	6.721.000	9.247.703	1.016.300	16.985.003	6.358.000	9.421.000	232.000	16.011.000
davon bis zu 40 %	4.429.000	6.644.000	0	11.073.000	6.126.000	9.189.000	0	15.315.000
davon 33,3 %	0	0	0	0	232.000	232.000	232.000	696.000
Summe	32.889.000	60.422.037	1.016.300	94.327.337	33.133.000	70.902.370	232.000	104.267.370

Die im jeweiligen Programmjahr zugeteilten Finanzhilfen werden vom Bund über fünf Jahre kassenmäßig bereitgestellt (Anlage 8.3). Die Aufteilung der Kassenmittelabwicklung der Landesprogramme 2004 – 2009 ist in der Anlage 8.4, die Ausgaben der Bund-Länder-Programme ist in den Anlagen 8.5 bis 8.13 dargestellt.

Die Bundesfinanzhilfen der Programmjahre 2008 und 2009 wurden den Ländern als Zuschuss gewährt.

8.1.4 Zweckgebundene Einnahmen der Städtebauförderung in Sanierungsgebieten:

Die Einnahmen bei Kapitel 1295 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Kapitel 4610 der Bezirke, Titel 34192 – zweckgebundene Rückführungen von Sanierungsfördermitteln sowie Abführungen von Finanzierungsbeiträgen – der für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 10,62 Mio. € in 2008 und 15,44 Mio. € in 2009 sind für den Berichtszeitraum nach

Kostengruppen in den Anlagen 8.14 bis 8.19 dargestellt. Die bezirklichen Einnahmen resultieren im Wesentlichen aus der Erhebung von Ausgleichsbeträgen, bei den Einnahmen bei Kapitel 1295 handelt es sich zum größten Teil um Rückführungen von Städtebauförderungsmitteln, die im Zuge der Abrechnung der Sanierungsverträge ermittelt werden.

Abb. 17 Übersicht zweckgebundene Einnahmen in Sanierungsgebieten (in €)

Einnahmen	2008	2009	Summe
Bezirke	7.061.050	6.655.840	13.716.890
SenStadt	3.543.849	8.765.278	12.309.127
Summe	10.604.899	15.421.118	26.026.017

Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB

Die Rückflüsse aus der Erhebung der Ausgleichsbeträge sind zu einem wichtigen Bestandteil der Finanzierung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen geworden, da diese Einnahmen wieder in den bestehenden Sanierungsgebieten der Bezirke zweckgebunden als Ausgaben eingesetzt werden können.

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)".

Die Ausführungsvorschriften wurden 2008 neugefasst und traten am 21.02.2009 mit einer Laufzeit von fünf Jahren in Kraft.

Im Berichtszeitraum wurden durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen rund 13,6 Mio. € Einnahmen erzielt.

Die Darstellung der Einnahmen bezieht sich auf alle Sanierungsgebiete, einschließlich der beendeten Maßnahmen des alten 1. und 2. Stadterneuerungsprogramms Berlin West.

Abb. 18 - Einnahmen aus der Erhebung von Ausgleichsbeträgen in den Bezirken (in €)

Bezirk	bis 2007	2008	2009	Summe gesamt
Mitte	8.542.979,62	1.801.579,82	3.053.913,57	13.398.473,01
Mitte	3.455.000,32	1.017.462,80	2.626.658,67	7.099.121,79
Tiergarten	1.968.826,71	937,72	268.262,18	2.238.026,61
Wedding	3.119.152,59	783.179,30	158.992,72	4.061.324,61
Friedrichshain-Kreuzberg	10.099.733,61	1.492.340,15	403.017,26	11.995.091,02
Friedrichshain	5.581.736,23	605.301,69	288.160,83	6.475.198,75
Kreuzberg	4.517.997,38	887.038,46	114.856,43	5.519.892,27
Pankow	9.078.945,19	2.842.211,09	2.583.153,93	14.504.310,21
Prenzlauer Berg	7.591.757,31	2.593.883,94	1.999.893,46	12.185.534,71
Weißensee	498.695,62	117.189,15	344.178,11	960.062,88
Pankow	988.492,26	131.138,00	239.082,36	1.358.712,62
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.671.240,86	0,00	0,00	1.671.240,86
Spandau	2.468.154,96	12.595,48	20.567,38	2.501.317,82
Tempelhof-Schöneberg	3.188.190,96	159.959,65	1.098,06	3.349.248,67
Neukölln	40.959,40	44.247,50	69.427,27	154.634,17
Treptow-Köpenick	950.046,18	270.944,00	346.072,28	1.567.062,46
Treptow	21.316,32	31.400,00	0,00	52.716,32
Köpenick	928.729,86	239.544,00	346.072,28	1.514.346,14
Lichtenberg-Hohenschönhausen	405.421,63	346.485,95	156.856,05	908.763,63
Summe	36.445.672,41	6.970.363,64	6.634.105,80	50.050.141,85
Gesamt 2008/2009		13.604.469,44		

Die Einnahmen sind für abgestimmte investive Maßnahmen der öffentlichen, sozialen und kulturellen Infrastruktur und des öffentlichen Wohnumfeldes (z.B. öffentlicher Straßenraum, Fußwege, Stadtplätze, öffentliche Grün- und Freiflächen, Spielplätze) einzusetzen. Förderfähig sind nur Vorhaben, die in die jährlich fortzuschreibende Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB mit Priorität aufgenommen wurden. Der zweckentsprechende Einsatz der Mittel ist von den Bezirken gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu belegen. Zusätzlich berichten die Bezirke einmal jährlich über die Höhe der festgesetzten und der vertraglich vereinbarten Ausgleichsbeträge. Insgesamt wurden bisher in den 11 aufgehobenen Gebieten des Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramms ca. 8 Mio. € festgesetzt und ca. 13,2 Mio. € über vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern geregelt (Anlage 8.20).

In den noch bestehenden 11 Sanierungsgebieten sind für Grundstücke, die gem. § 163 BauGB vorzeitig aus der Sanierung entlassen wurden, ca. 2,6 Mio. € Ausgleichsbeträge festgesetzt und über einen Betrag von ca. 22,1 Mio. € vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern getroffen (Anlage 8.21).

8.2 Einsatz von Mitteln der Europäischen Union

Als Fördergebiet im Rahmen des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) erhält Berlin Fördermittel der Europäischen Union.

Ziel der EFRE-Förderperiode 2007 bis 2013 ist die nachhaltige Stabilisierung und Entwicklung von Stadtteilen und Quartieren mit einer stärkeren Ausrichtung auf die Verbesserung der Lebenschancen durch Förderung von Bildung, Erwerbsarbeit und Integration.

Zukunftsinitiative Stadtteil

Die Mittel des EFRE Strukturfonds „städtische und lokale Infrastrukturen“ werden in Berlin über die Zukunftsinitiative Stadtteil –ZIS– mit den Teilprogrammen Soziale Stadt, Stadterneuerung, Bildung im Quartier und Stadtumbau ausgereicht.

Die ZIS dient der Verbesserung der Beschäftigungspotentiale in den Quartieren durch lokale Netzbildung und wissensorientierte Infrastrukturen, u.a. zur

- Stabilisierung der Berliner Bevölkerung und dem Erhalt der sozialen Mischung durch die Gewährleistung eines gleichen Zugangs zu Beschäftigung und öffentlichen Dienstleistungen für alle Menschen, unabhängig von Wohnort, sozialem Status und ethnischer Herkunft,
- Verringerung von Flächenverbrauch und regionalen Verkehrsbelastungen durch Revitalisierung brach gefallener Flächen als (Experimentier-) Räume, insbesondere für Forschung, Gewerbe und Dienstleistungen,
- Verbesserung der Qualität der städtischen Umwelt.

Die ZIS ist eingebettet in die Berliner Gesamtstrategie für mehr Wachstum und Beschäftigung. Für die Förderperiode 2007–2013 stehen insgesamt rd. 151 Mio. € bereit. Berlin erhielt für 2008 und 2009 folgende Mittel:

Abb. 19 - EU-Mittel (in €)

EU-Mittel (EFRE)	2008	2009
1. Soziale Stadt	4.010.000	6.890.000
2. Bildung im Quartier	1.750.000	3.000.000
3. Sanierung/ Stadterneuerung	1.750.000	2.500.000
4. Stadtumbau Ost	2.768.000	5.703.500
5. Stadtumbau West	3.187.500	5.062.500
Summe	13.465.500	23.156.000

Die nationale Kofinanzierung von mindestens 50 % wird in den Programmen Bildung im Quartier, Soziale Stadt, Stadtumbau Ost, Stadtumbau West und Stadterneuerung aus Bundesmitteln der Städtebauförderung und Landesmitteln aufgebracht.

8.3 Steuerliche Förderung

Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks können nach § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG) Modernisierungs- und Instandsetzungskosten innerhalb von 12 Jahren steuerlich absetzen.

Die Tabelle 20 zeigt, auf welche Investitionssummen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sich die in den Jahren 2008 und 2009 erteilten Bescheinigungen nach § 7 h EStG beziehen. Die Zahlen verdeutlichen, dass das Zusammenwirken von Gebietsverbesserung durch öffentliche Maßnahmen und steuerliche Förderung ein enormes Anreizsystem darstellten, um private Investitionen zu mobilisieren.

Das 2008 und 2009 bescheinigte Investitionsvolumen beträgt rund 223 Mio. € und entspricht einer durchschnittliche Bescheidsumme von ca. 83.000 € pro Wohnung.

Abb. 20 - Erteilte Bescheinigungen nach § 7 h EStG (2008 bis 2009)

Jahr	Bezirk	Anzahl der Bescheinigungen	Anzahl der Grundstücke	WE	ModInst-Investitionssumme
2008	Friedrichshain-Kreuzberg	121	9	263	16.290.454 €
	Lichtenberg	39	10	106	2.973.037 €
	Treptow-Köpenick	8	8	138	9.179.113 €
	Neukölln	1	1	5	61.241 €
	Pankow	594	50	990	83.203.840 €
	Mitte	70	16	191	12.885.086 €
			833	94	1.693
2009	Friedrichshain-Kreuzberg	46	8	121	7.312.110 €
	Lichtenberg	6	4	56	2.547.720 €
	Treptow-Köpenick	3	3	46	4.217.200 €
	Neukölln				
	Pankow	264	28	476	50.771.191 €
	Mitte	182	29	301	33.754.767 €
			501	72	1.000

Die Abbildung 21 zeigt, dass die in Planung oder im Bau befindlichen Investitionsmaßnahmen, die auf eine Bescheinigung nach § 7 h EStG ausgerichtet sind, größer als das insgesamt in den Jahren 2008 bis 2009 bescheinigte Investitionsvolumen sind. Die Investitionssumme von rund 525 Mio. € verdeutlicht die große Bedeutung des § 7 h EStG für den Stadterneuerungsprozess. Die Maßnahmen werden durch Sozialplanverfahren und ein zielgerichtetes Genehmigungsverfahren nach § 144 BauGB begleitet.

Abb. 21 - Abgeschlossene Vereinbarungen, die noch nicht zu Bescheinigungen nach § 7 h geführt haben

Bezirk	Anzahl der Vereinbarungen	Anzahl der Grundstücke	WE	ModInst-Investitionssumme
Friedrichshain-Kreuzberg	3	3	52	3.172.000 €
Lichtenberg	16	16	187	13.501.503 €
Treptow-Köpenick	21	21	281	14.261.576 €
Neukölln	1	1	4	92.460 €
Pankow	207	207	4.110	358.000.000 €
Mitte	86	98	1.281	136.356.000 €
	334	346	5.915	525.383.539 €

9. Finanzielle Beendigung von Sanierungsmaßnahmen

9.1 Abrechnung der Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung

Die Bundesfinanzhilfen sind auf der Grundlage der Verwaltungsvereinbarungen Städtebauförderung und den hierzu von Berlin erlassenen Ausführungsvorschriften über die Finanzierung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (AV StBauF 08-Amtsblatt für Berlin Nr. 7 vom 15.02.2008) nach jeweiligem Abschluss der Maßnahme abzurechnen.

Im Berichtszeitraum wurden zwei Gesamtmaßnahmen aus dem Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramm West sowie alle 11 Maßnahmen des Programms Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete gegenüber dem Bund abgerechnet.

Abrechnung Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

(Erstes und Zweites Stadterneuerungsprogramm Berlin West)

Die Abrechnungsverpflichtung umfasst insgesamt 42 Gesamtmaßnahmen, davon sind gegenüber dem Bund bereits 31 Gebiete mit Gesamtkosten in Höhe von rd. 297 Mio. € schlussgerechnet. Im Berichtszeitraum wurden zwei Sanierungsmaßnahmen gegenüber dem Bund abgerechnet.

Abb. 22 - 2008/09 abgerechnete städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (1. bis 8. RVO) in €

Bezirk von Berlin	Bezeichnung der Gesamtmaßnahme	Datum Abrechnung	Finanzhilfe Bund	Eigenmittel Berlin	Summe
Charlottenburg Wilmersdorf	Klausener Platz	31.01.08	23.537.104,00	71.128.119,70	94.665.223,70
Charlottenburg Wilmersdorf	Opernviertel	31.01.08	3.073.082,00	6254362,34	9.327.453,34
	2 Maßnahmen		26.610.186,00	77.382.482,04	103.992.677,04

Die Schlussabrechnungen über die restlichen neun durch Rechtsverordnung aufgehobenen Sanierungsgebiete des Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramms Berlin-West werden 2010 abgeschlossen sein.

Abrechnung Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete

Am 14.08.2009 wurden dem Bund die Abrechnungen über Gesamtkosten von 107,67 Mio. € für das Programm Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete vorgelegt. Der Bund hat ca. 35,89 Mio. € bereitgestellt, die durch Landesmittel in Höhe von 71,78 Mio. € komplementiert wurden.

Abb. 23 - Abrechnung Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete

Bezirk	Maßnahme	Bundesfinanzhilfen	Landesmittel	Gesamtkosten
Marzahn-Hellersdorf	Ökologische Weiterentwicklung Hellersdorf	8.184.212,74	16.368.425,49	24.552.638,23
Mitte	Karl-Marx-Allee-West	121.277,04	242.554,07	363.831,11
Friedrichshain-Kreuzberg	Karl-Marx-Allee-Nord und Süd	160.600,22	321.200,44	481.800,66
Pankow	Greifswalder Straße	467.895,20	935.790,40	1.403.685,60
Pankow	Musiker-Viertel	141.787,06	283.574,12	425.361,18
Lichtenberg	Fennpfuhl-Ost	7.272.736,73	14.545.473,46	21.818.210,19
Pankow	Buch und Neumannstraße	442.258,16	884.516,32	1.326.774,48
Lichtenberg	Hohenschönhausen 1-6	6.019.098,35	12.038.196,69	18.057.295,04
Marzahn-Hellersdorf	Integrierte Weiterentwicklung Marzahn	12.625.771,17	25.251.542,34	37.877.313,51
Treptow-Köpenick	Allende-Viertel I und II	371.547,46	743.094,92	1.114.642,38
Treptow-Köpenick	Altglienicke WG 2	82.886,55	165.773,10	248.659,65
		35.890.070,67	71.780.141,35	107.670.212,02

9.2 Abrechnung und Beendigung der Sanierungsverträge

(mit unternehmerisch tätigen Sanierungsträgern)

Zur Abrechnung und Beendigung der Sanierungsverträge ist in den vorangegangenen Stadterneuerungsberichten und mit der Mitteilung zur Kenntnisnahme über die Aufhebung von Sanierungsgebieten (Drucksache 15 / 2297) an das Abgeordnetenhaus ausführlich berichtet worden.

Grundstücksabrechnungen

Für 770 Sanierungsvertragsgrundstücke wurden 2008 und 2009 die Schlussabrechnungen fertig gestellt und die eingesetzten Vorauszahlungsmittel der Städtebauförderung zu Zuschüssen bzw. Darlehen bestimmt.

Die restlichen Abrechnungen für 604 Grundstücke haben unterschiedliche Bearbeitungsstände und werden 2011 zum Abschluss gebracht.

Vertragsbeendigungen

Im Berichtszeitraum wurden 26 Verträge bzw. Vertragsteile abgerechnet und einvernehmlich mit den Sanierungsträgern beendet (Einzelaufstellung siehe Anlage 9.1).

Die restlichen 17 noch bestehenden Verträge werden 2010 mit der DEGEWO, dem Vaterländischen Bauverein, der BEWOG und der WIR und 2011 mit der GEWOBAG abgerechnet sein (Anlage 9.2).