

# Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt



## 28. Bericht über die Stadterneuerung

Berichtszeitraum 01.01.2010 – 31.12.2011

Mitteilung des Präsidenten  
des Abgeordnetenhauses von Berlin



28. Stadterneuerungsbericht

# I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

## VORWORT

1. Stadterneuerung.....	9
1.1 Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramm (Gebiete der 9. bis 11. RVO) .....	9
1.2 Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten – Einsatz zweckgebundener Einnahmen ....	17
1.3 Festlegung neuer Sanierungsgebiete.....	18
2. Städtebaulicher Denkmalschutz.....	23
2.1 Städtebaulicher Denkmalschutz Ost und West .....	23
2.2 Bilanz der Förderung in den Gebieten.....	23
2.3 Förderbilanz.....	24
3. Aktive Zentren .....	24
3.1 Herausforderung und Programmziele .....	25
4. Stadtumbau .....	26
4.1 Stadtumbau Ost.....	27
4.2 Stadtumbau West.....	29
4.3 Ausblick: Perspektiven des Stadtumbaus in Berlin .....	32
5. Soziale Stadt .....	34
5.1 Strategie des Berliner Quartiersmanagement .....	34
5.2 Stand der Perspektiven .....	35
6. Aktionsräume plus .....	37
6.1 Strategie und Ziele .....	38
6.2 Stand und Perspektiven .....	39
7. Investitionspakt.....	41
8. Investitionsprogramm „Nationale UNESCO Weltkulturerbestätten“ .....	43
9. Finanzierung.....	46
9.1 Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung .....	46
9.2 Einsatz von Mitteln der Europäischen Union.....	48
9.3 Steuerliche Förderung.....	49
10. Finanzielle Beendigung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen .....	50
10.1 Abrechnung der Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung.....	50
10.2 Abrechnung und Beendigung der Sanierungsverträge (mit unternehmerisch tätigen Sanierungsträgern) .....	51
ANLAGEN.....	53



## **VORWORT**

Im vorliegenden Bericht wird zu den Programmen der Städtebauförderung, d.h. zu Stadterneuerung, Soziale Stadt, Stadtumbau, Aktive Zentren, Städtebaulicher Denkmalschutz berichtet. Im Kontext der intensiven Diskussion um die Mittelausstattung der Städtebauförderung 2011 auf Bundesebene wird im Bericht die strategische Bedeutung der Städtebauförderung für die Stadtentwicklung verdeutlicht und an dieser Stelle zusammengefasst dargestellt.

### **Leistungen der Städtebauförderung in Berlin**

Parallel zur fortschreitenden Diversifizierung der Städtebauförderungsprogramme auf Bundesebene wurde bis 2011 das Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramm weitgehend abgeschlossen. Lediglich drei Gebiete werden fortgeführt. Durch die deutliche städtebauliche Aufwertung und insbesondere die familienfreundliche Quartiersentwicklung stieg die Einwohnerzahl im Zeitraum 2000 bis 2010 im Durchschnitt aller 22 Gebiete um 20 % an. Die innerstädtischen Quartiere sind Dank der Städtebauförderung in den letzten Jahren ein beliebter Wohnort für Familien mit Kindern geworden. Gerade die Anzahl der Kinder von 0 – 6 Jahren wuchs kontinuierlich an, so dass sich gegen Ende des Sanierungszeitraumes ein (erfreulicher) Bedarf an zusätzlichen Schulplätzen ergab.

Aktuell gibt es in Berlin eine ausdifferenzierte Programmstruktur mit unterschiedlichen Erneuerungsansätzen bei zum Teil inhaltlich überlappenden Themen. Organisatorisch unter dem Dach „Stadterneuerung“ zusammengeführt sind in Berlin die Programme Aktive Zentren, Städtebaulicher Denkmalschutz und Sanierung. Die Programme Stadtumbau Ost und West sowie das Programm Soziale Stadt sind organisatorisch eigenständig.

Städtebauförderung kommt vorrangig in Gebieten mit geringer Entwicklungsdynamik (entsprechend Monitoring soziale Stadtentwicklung) zum Einsatz. Die durchaus heterogene Förderkulisse umfasst einerseits prosperierende Gebiete, in denen Revitalisierungen und Aufwertungstendenzen starke Entwicklungsimpulse auslösen sollen (Brachen um den Hauptbahnhof, Areale in der Innenstadt Ost und City West) und andererseits weit überwiegend Bereiche, die stark von prekären Lebensverhältnissen und geringer Entwicklungsdynamik geprägt sind. Dies sind die Altbauquartiere am westlichen Innenstadtrand und Stadterweiterungen bzw. Großsiedlungen der 1960 - 1980-er Jahre am Stadtrand. Aufgrund hoher Problemlagen werden in ausgewählten Bereichen Städtebauförderprogramme in sich überlagernden Gebietskulissen eingesetzt. D. h., sie wirken dort synergetisch und können modular und passgenau zur Lösung der Probleme beitragen.

Die vom Senat 2010 beschlossene Strategie „Aktionsräume plus“ bildet eine neue Plattform, um ressort- und quartiersübergreifend eine stärkere Vernetzung der bestehenden Fördergebiete anzugehen. In den „Aktionsräumen plus“ liegen 44 der insgesamt 77 Fördergebiete. Im Besonderen wird damit auf die Ergebnisse des Monitorings soziale Stadtentwicklung reagiert. Kennzeichnend ist in den fünf Fördergebieten über einen längeren Zeitraum und größeren räumlichen Zusammenhang, ein überdurchschnittlich hoher Bevölkerungsanteil an Arbeitslosen und damit an Empfängern staatlicher Transferleistungen. Für das 3. Umsetzungsjahr steht eine strategische Evaluation dieses innovativen Ansatzes an.

Grundlage der Umsetzung aller Programme sind vom Senat beschlossene, integrierte Entwicklungskonzepte mit einem Maßnahmen-, Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan sowie einem Beschluss über die Anwendung des städtebaurechtlichen Instrumentariums. Städtebauförderung fordert und fördert eine aus den konkreten lokalen Zielen gemeinsam mit den Akteuren abgeleitete, integrierte Gebietsentwicklung. Die Sozialverträglichkeit der Maßnahmen muss gesichert sein.

Konkret gefördert werden die städtebauliche Planung, die Gebietssteuerung, die Beteiligungsverfahren sowie die Umsetzung von Schlüssel- bzw. Impulsprojekten mit zu erwartenden, hohen Effekten für die Gebietsentwicklung. In Berlin werden seit 2002 vorrangig Fördermittel für Aufgaben im öffentlichen Interesse eingesetzt, d. h. die Erneuerung nicht-öffentlicher Gebäude/ Anlagen ist Aufgabe privater Eigentümer.

Mit den im Berliner Doppelhaushaltsplan 2010/ 2011 veranschlagten Mitteln konnte 2011 ein Programmvolumen von insgesamt ca. 92 Mio. € (einschließlich 21 Mio. € aus dem EFRE-Strukturfonds und 25 Mio. € Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung) in den Gebieten Soziale Stadt, Stadtumbau, Sanierung, Aktive Zentren und Städtebaulicher Denkmalschutz umgesetzt werden. Davon flossen ca. 25 % der Mittel in die Gebiete der Sozialen Stadt.

Die Städtebauförderung konnte sich auch im Berichtszeitraum hinsichtlich der Erneuerungsstrategien und Verfahren an die sich permanent wandelnde Bedarfe anpassen.

Sie ist ein investives Kernelement der sozialen Stadtentwicklung Berlins und übernimmt vor allem als räumlich-quartiersbezogener Ansatz eine Leitfunktion zur Bündelung mit anderen Finanzierungsmitteln.

In stadträumlichen Handlungsschwerpunkten geht es um die Impulsgeberfunktion der öffentlichen Hand. Es wird ein konzeptioneller, organisatorischer und finanzieller Rahmen geschaffen, um einerseits Prozesse anzustoßen, andererseits Aufwertungsstrategien sozialverträglich zu steuern.

Neben der Steuerungsfunktion leistet die Städtebauförderung in sozial schwierigen Quartieren sowohl für den baulich-investiven als auch sozio-integrativen Bereich einen Beitrag im Sinne

der ganzheitlichen Aufwertungsstrategie. Sie hat geholfen, Quartiere zu stabilisieren, diese als Orte des lebenswerten Miteinanders zu bewahren. Hierbei muss jedoch zur Kenntnis genommen werden, dass für einzelne Stadtteile aufgrund der besonderen und dauerhaften Integrationsleistungen ein längerfristiger oder wiederkehrender Förderbedarf besteht.

### **Aktuelle Schlüsselaufgaben nachhaltiger Stadtteilentwicklung**

Herausforderungen der künftigen sozialen Stadtentwicklung Berlins sind der demografische Wandel, die räumliche Konzentration sozialer Benachteiligung, auch von Menschen mit Migrationshintergrund, die energetische Sanierung mit Blick auf den Klimawandel.

Demnach ergeben sich folgende künftige Handlungsschwerpunkte in Berlin:

Der soziale Zusammenhalt der Stadtteile ist in den aktuellen Leitlinien der Regierungspolitik eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklungspolitik. Soziale Entmischungsprozesse drohen sich aufgrund wachsender Fluktuation und Migration sowie des spürbar werdenden demographischen Wandels in bestimmten Stadtquartieren weiter zu verschärfen und zu beschleunigen. Stabilisierungsprozesse sind erforderlich um die Abkopplung von Stadtquartieren mit schwierigen baulichen, einseitigen sozialen und unattraktiven städtebaulichen Bedingungen zu verhindern. Gerade auch nicht-investive Projekte helfen innovative Konzepte im Stadtteil zu erproben. Hier leistet das Programm Soziale Stadt wichtige Unterstützung.

Um den Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu entsprechen, werden künftig verstärkt Maßnahmen zum behutsamen ökologischen Umbau von Gebäuden und Quartieren im Fokus der Stadterneuerungs- und Stadtumbauaktivitäten stehen. Zukunftsorientierte, klimagerechte Strukturen zu schaffen, ist eine Aufgabe, die die Städtebauförderung nicht allein leisten kann - andere öffentliche und private Finanzierungsquellen müssen den quartiersbezogenen Erneuerungsprozess unterstützen und hierfür räumlich fokussiert werden. Die notwendigen energieeinsparenden und klimaschützenden Investitionen sind wirtschaftlich und vor allem sozialverträglich durchzuführen.

Das neue Förderprogramm der KfW zur „Energetischen Stadtsanierung“ soll ab 2012 in fünf Gebieten auf seine Möglichkeiten hin erprobt werden, die Maßnahmen der Stadterneuerung und des Stadtumbaus sinnvoll zu ergänzen.

Um Stadtquartiere mit hohem Identifikationswert zu sichern, geht es um eine starke Verankerung des Werts der baukulturellen Identität in der Stadtentwicklung, in dem die historischen Stadt- und Baustrukturen nachhaltig erhalten und entwickelt werden. Leitprogramm ist dabei in ausgewählten Bereichen der städtebauliche Denkmalschutz.

Stadträumlich liegen die Handlungsschwerpunkte der Städtebauförderung in westlichen und südlichen Innenstadtrandbereichen mit vorwiegend gründerzeitlichen Strukturen, in den

Großsiedlungsbereichen am östlichen und westlichen Stadtrand und auf großen innerstädtische Brachen.

Als ein Thema mit hoher Relevanz für die Stadtstruktur gilt auch die Stärkung der Zentren entlang der radial verlaufenden Einkaufstraßen mit erheblichen Vitalitätsdefiziten.

### **Strategische Handlungsfelder**

Ein zentrales Element der Städtebauförderung ist die aktivierende Funktion, der Dialog mit den Gebietsakteuren und deren Beratung. Ob als Quartiersmanagement im Kontext der „Sozialen Stadt“ oder in den Aktiven Zentren als Prozesssteuerung bezeichnet: Wichtig ist ein Management und die Unterstützung des Prozesses der integrierten Stadtentwicklung. Gerade Bündelungseffekte stellen sich nicht automatisch ein, der integrierte Handlungsansatz, der Synergien ermöglicht, muss im Prozess „akquiriert“ werden. Ohne eine Prozessorganisation, ohne Beratungsangebote oder kontinuierliche Rückkopplung mit den parlamentarischen Gremien, betroffenen Eigentümern und handlungswilligen Initiativen stellen sich die Erfolge von Programmen nicht ein. Gebietsmanagement sichert eine hohe Prozessqualität und eine starke Vernetzung im Stadtteil.

Verfügungsfonds oder Quartiersbudgets tragen erheblich dazu bei, Partizipation und Engagement wirkungsvoll zu stärken.

Eine wichtige Aufgabe für die Zukunftsperspektive der Quartiere wird weiterhin sein, öffentliche und private Bildungs-, Ausbildungs- und Fortbildungsstätten zu vernetzen und Bildungseinrichtungen zu integrierten Bestandteilen der Stadtentwicklung zu machen.

Städtebauförderung kann auch bei der energetischen und demografiegerechten Erneuerung von öffentlichen Einrichtungen in den Quartieren helfen.

Einen großen Beitrag zur Lebensqualität und Standortattraktivität der Quartiere leisten gut gestaltete und nutzbare innerstädtische Freiräume. Insbesondere von Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und Zugänglichkeit profitieren nicht nur die Bewohner, sondern auch Besucher und Nutzer. Die Alltagstauglichkeit des öffentlichen Stadtraums in den Stadtquartieren kann durch die Anlage von „barrierearmen Wegeketten“ maßgeblich verbessert werden.

Berlin hat vor dem Hintergrund dieser Aufgaben 2011 sieben neue, große Stadterneuerungsgebiete beschlossen. Die Voruntersuchungen belegen, dass ein erheblicher städtebaulicher Investitionsbedarf besteht, um den strukturellen Mängeln, Funktionsschwächen und Abwärtstendenzen zu begegnen. Die geschätzten Kosten zur Erreichung der wesentlichen Planungsziele betragen rund 216 Mio. €. Die in den Gebieten vorgesehenen Leitprogramme der Städtebauförderung „Aktive Zentren, Städtebaulicher Denkmalschutz und Stadtumbau“ - verstärkt durch Mittel des EFRE-Strukturfonds - bieten hierbei in den nächsten 10 Jahren die wichtigste



Finanzierungsgrundlage. Dabei wirken sie nicht nur als Investitionsprogramme, sondern als Chance einen sozialverträglichen Prozess zu ermöglichen und privatwirtschaftliches sowie zivilgesellschaftliches Engagement zu stärken.

Zur Lösung spezifischer Stadtentwicklungsaufgaben ist Städtebauförderung nach wie vor das richtige Instrument: Gerade in der Verbindung von städtebaurechtlichen Instrumenten, finanziellem Anreizsystem und räumlicher Steuerung wird die größte Stärke gesehen. Bei der Abwägung unterschiedlicher Belange - dem Interessenausgleich - und der sozialverträglichen Umsetzung von Stadtentwicklungsmaßnahmen bietet die Städtebauförderung in Verbindung mit dem besonderen Städtebaurecht eine solide Grundlage.



## 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. Der Schwerpunkt waren die großen Sanierungsgebiete in Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain. 19 der 22 Sanierungsgebiete sind zwischen 2007 und 2011 beendet worden. Im Berichtszeitraum wurden acht Gebiete mit zwei Rechtsverordnungen aufgehoben:

Mit der „Elften Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“ vom 08.06.2010 (In Kraft getreten am 11.07.2010) wurden folgende vier Sanierungsgebiete aus dem Sanierungsstatus entlassen:

- Neukölln – Wederstraße
- Treptow-Köpenick – Oberschöneeweide
- Friedrichshain-Kreuzberg – Traveplatz/Ostkreuz
- Pankow – Komponistenviertel

In den Gebieten waren nach durchschnittlich 15 Jahren die Erneuerungsziele erreicht und die Quartiere städtebaulich deutlich aufgewertet.

Die **Wederstraße** ist heute ein gestärktes Gebiet mit eigener Identität. Der städtebauliche Einschnitt durch die Autobahntrasse wurde behoben und in den Randbereichen fanden verstärkt Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen statt. Der eigenständige Charakter des Gebietes konnte durch überwiegenden Erhalt und behutsame Ergänzung des Wohnungsbestandes gestärkt werden. 89 % der Altbauwohnungen wurden umfassend erneuert und mit einem zeitgemäßen Standard ausgestattet. „Neubritz“ ist heute ein erfolgreich umstrukturierter Standort mit verbesserter Lebensqualität, der sich in Form des neu gestalteten Gewerbegebietes „Juliushof“, einer verbesserten Altbauwohnsubstanz, der Aufwertung der Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, wie z.B. dem neu geschaffenen „Carl-Weder Park“ auf dem Autobahntunnel, der erneuerten und erweiterten Zürich-Grundschule und einem neu eingerichteten Jugendberatungshaus in einem ehemaligen Gewerbegebäude, präsentiert.

Das Sanierungsgebiet **Oberschöneeweide** hat sich vom ehemals industriegeprägten, verkehrlich hoch belasteten Standort zu einem stabilen, neustrukturierten Gebiet mit einem Mix aus Wohnen, Arbeiten und Kreativwirtschaft entwickelt. Durch die umfassende Sanierung von 82 % des Altbaubestandes wurde der Wohnungsleerstand beseitigt, die historische Bausubstanz erhalten und modernisiert. Das Stadtbild wurde deutlich aufgewertet und mit Neubauten in Baulücken ergänzt.

Eine verträgliche Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe und ein attraktives Angebot an Infrastruktureinrichtungen wie Kitas, Schulen, Sport- und Jugendeinrichtungen charakterisieren

das Sanierungsgebiet Oberschöneweide als begehrtes Wohngebiet für Familien. Der Spree-raum wurde durch den neu errichteten Stadtplatz mit Uferwegen wieder erlebbar gemacht und es entstand die wichtige Fußgänger- und Radfahrerbrücke „Kaisersteg“ über die Spree, die nun wieder Ober- und Niederschöneweide verbindet. Zur Belebung des Viertels hat die Ansiedlung eines Teiles der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) in die erneuerten Industriebauten entlang der Spree beigetragen.

Das Gebiet **Traveplatz-Ostkreuz** ist heute aufgrund seiner innerstädtischen Lage, des Angebotes an sanierten Wohnungen und des Infrastrukturangebotes ein von jungen Familien begehrtes Wohngebiet. Mit der umfassenden Sanierung der meisten Wohnungsbauten sowie der Erneuerung und Erweiterung von Gemeinbedarfseinrichtungen konnte der Charakter des Gebietes als Wohngebiet mit untergeordnetem, überwiegend anwohnerorientiertem Gewerbe bewahrt werden. Fast 80 % der Wohnungsgebäude sind erneuert worden, davon über die Hälfte mit öffentlichen Förderungsmitteln.

Ein Teil der kriegsbedingten Baulücken konnte durch Neubauten geschlossen werden. Deutliche Verbesserungen der stadträumlichen Situation erfolgten auch durch die Neugestaltung von öffentlichen Freiflächen, wie beim Lenbachplatz oder bei der Freifläche der Grundschule am Traveplatz.

Auch das **Komponistenviertel** hat sich seit Beginn der Sanierung zu einem, besonders für junge Familien, beliebten Wohngebiet entwickelt. Die Zahl der Einwohner erhöhte sich von 1994 bis 2008 um fast 40 %. Die städtebauliche Struktur wurde erhalten und behutsam ergänzt. Insgesamt konnten 61 Baulücken am Blockrand mit Wohnungsneubauten und 3 mit Gewerbenbauten geschlossen werden. Der Schwerpunkt lag dabei im Bereich des Antonplatzes. Auch in den Blockinnenbereichen wurden Neubauten zum Wohnen errichtet bzw. Gewerbebauten zum Wohnen umgenutzt.

Mit der baulichen Aufwertung des Antonplatzes, der Erneuerung der öffentlichen Grünfläche Antonplatz-Süd und den Maßnahmen im Straßen- und Gleisbau der Straßenbahn in der Berliner Allee konnte das Stadtteilzentrum „Berliner Allee“ weiterentwickelt und gestärkt werden. Seit Beginn der Sanierung wurden fast 61 % der Altbausubstanz modernisiert und instandgesetzt. 763 Wohnungen wurden neu errichtet, davon 117 Wohnungen in Dachgeschossen.

Der Senat hat am 12.04.2011 vier der letzten sieben Sanierungsgebiete des Ersten Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramms für beendet erklärt. Die vier Gebiete liegen in Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow. Die vom Senat beschlossene Rechtsverordnung (RVO), wurde in der Ausgabe des GVBl. Nr. 11 vom 27. April 2011 veröffentlicht und trat somit am 28.04.2011 in Kraft.

Mit der „Zwölften Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“ wurden die Sanierungsgebiete

- Friedrichshain-Kreuzberg – Warschauer Straße
- Pankow – Winsstraße
- Pankow - Bötzowstraße
- Pankow – Wollankstraße

aus der Sanierung entlassen.

Das Gebiet **Warschauer Straße** ist heute aufgrund seiner innerstädtischen Lage, des Angebotes an sanierten Wohnungen und des Infrastrukturangebotes ein von jüngeren, gut ausgebildeten und einkommensstärkeren Bevölkerungsgruppen begehrtes Quartier. Mit der umfassenden Sanierung der meisten Altbauten sowie der Erneuerung und Erweiterung von Gemeindebedarfseinrichtungen konnte der Charakter des Gebietes als gemischt genutztes Gebiet mit Wohnen am Blockrand und anwohnerorientiertem Gewerbe im Blockinnenbereich überwiegend bewahrt werden. 64 % der Altbauten sind erneuert worden, davon über die Hälfte mit öffentlichen Förderungsmitteln. Seit 2003 ist die Bevölkerungszahl durch das zunehmende Angebot an modernisiertem Wohnraum und die 697 neu erstellten Wohnungen in Neubauten, ausgebauten Dachgeschossen, sowie Loftwohnungen in ehemaligen Fabrikgebäuden um 26 % gestiegen. Deutliche Verbesserungen der stadträumlichen Situation erfolgten auch durch die Neugestaltung der Mittelpromenade der Warschauer Straße, die Entsiegelung und Begrünung privater Hofflächen und die Ergänzung von Straßenbäumen.

Die Gebiete **Winsstraße** und **Bötzowstraße** haben sich zu, besonders für Familien, beliebten, citynahen Wohngebieten mit einem attraktiven Stadtbild entwickelt. Die charakteristische städtebauliche, spätgründerzeitliche Struktur wurde erhalten und behutsam ergänzt. Rund 63 % der Wohngebäude sind umfassend modernisiert und instandgesetzt.

Über 1.000 Wohnungen sind in neuen Gebäuden, Dachgeschossen und alten Gewerbebauten entstanden, darunter ein richtungweisendes generationsübergreifendes Wohnprojekt, ein Seniorenwohnhaus und zahlreiche Wohnprojekte von Baugruppen.

Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wurden aufgewertet und ausgebaut und Spiel- und Freiflächen neu angelegt und gestaltet. Die Gebiete wurden verkehrsberuhigt und die Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer verbessert.

Das Gebiet **Wollankstraße** zeigt sich heute als attraktives Zentrum für Pankow und ist ein begehrtes Wohngebiet besonders für junge Familien. Die historische und städtebauliche Struktur wurde erhalten und behutsam ergänzt. 71 % des Altbaubestandes wurden modernisiert und instandgesetzt und 833 Wohnungen neu gebaut. Lebten zu Beginn der Sanierung ca. 6.000 Menschen im Gebiet, so sind es heute 7.500. Dementsprechend wurden die Schulen, Kitas und Jugendeinrichtungen umfassend modernisiert und es sind zahlreiche neue Spiel-

plätze und Grünanlagen entstanden. In der Alten Mälzerei wurden historische Fabrikgebäude zu 130 neuen, barrierefreien Wohnungen umgenutzt.

In den Gebieten sind nach durchschnittlich 16 Jahren die Erneuerungsziele erreicht und die Quartiere städtebaulich deutlich aufgewertet. Berlin, der Bund und die EU haben im Sanierungszeitraum in den vier Gebieten rund 120 Mio. € in die Aufwertung und den Ausbau von Schulen, Kitas, Kultureinrichtungen und die Verbesserung des Wohnumfeldes investiert. Insgesamt sind 65 % der Wohnungen mit hohem Anteil öffentlicher Förderung modernisiert und instandgesetzt. Die mit der öffentlichen Förderung verbundene Begrenzung der Miethöhe und die Belegungsrechte durch die Bezirke haben zu einer Stärkung der Wohnnutzung geführt. Insgesamt sind rund 324 Mio. € für Investitionen zur städtebaulichen Aufwertung und funktionalen Stärkung in die Gebiete geflossen.

**Abb. 1 - Bilanz Erstes Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramm zum 31.12.2010 (in Mio. €)**

Kostenarten	Gesamtausgaben für 22 Gebiete	davon Ausgaben für 19 beendete Gebiete	davon Ausgaben für 3 laufende Gebiete
Gesetzliche Aufgaben	409,3	322,9	86,4
soziale/kulturelle Infrastruktur und Brücken	490,9	417,6	73,3
Grün- und Freiflächen	57,4	50,2	7,2
öffentlicher Straßenraum	96,1	74,5	21,6
Modernisierung/ Instandsetzung von Wohnraum	882,6	675,7	206,9
<b>Summe</b>	<b>1.936,3</b>	<b>1.540,9</b>	<b>395,4</b>

### Kosten- und Finanzierungsübersicht 2010

Die zusammenfassende, jährliche Kosten- und Finanzierungsübersicht, über die dem Abgeordnetenhaus von Berlin 2011 berichtet wurde (rote Nr. 0074), bezieht sich auf die sieben noch verbliebenen Sanierungsgebiete der 9. bis 11. Rechtsverordnung zum 31.12.2010.

**Abb. 2 - Grunddaten der sieben Sanierungsgebiete**

Sanierungsgebiet		Grunddaten								
		Grundstücke	Fläche in ha	Wohnungen		Einwohner				
				Beginn	2005	Beginn der Sanierung	12/2000	Änderung in %	12/2010	Änderung in %
Frh-KrzbG	Warschauer Straße	227	38,0	5.110	5.441	6.798	6.291	-7,5	8.832	29,9
Pankow	Helmholtzplatz	560	81,9	13.338	13.350	18.923	17.172	-9,3	21.141	11,7
Pankow	Teutoburger Platz	316	49,7	4.423	4.940	6.456	6.214	-3,7	8.126	25,9
Pankow	Winsstraße	219	34,7	4.850	4.970	7.781	7.399	-4,9	8.898	14,4
Pankow	Bötzowstraße	191	29,0	3.072	3.200	5.125	4.682	-8,6	6.147	19,9
Pankow	Wollankstraße	338	68,3	3.386	3.414	6.018	6.124	1,8	7.719	28,3
Trep-Köp	Niederschöneweide	97	37,4	799	833	1.340	1.123	-16,2	1.368	2,1
		<b>1.948</b>	<b>339</b>	<b>34.978</b>	<b>36.148</b>	<b>52.441</b>	<b>49.005</b>	<b>-6,6</b>	<b>62.231</b>	<b>18,7</b>

Durch die deutliche städtebauliche Aufwertung und die familienfreundliche Quartiersentwicklung der Sanierungsgebiete stieg die Einwohnerzahl bis Ende 2010 weiter an.

### Zusammenfassung (Anlagen 1.1 bis 1.3)

Aus der Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersichten (Anlage 1.1) ergibt sich zur Erreichung der fortgeschriebenen Planungsziele ein Finanzierungsbedarf von rund 2.131 Mio. € für das Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramm bzw. für alle 22 Sanierungsgebiete. Das sind rund 1.500 Mio. € weniger als die geschätzten Gesamtkosten von 3.647 Mio. € zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung (Abb. 3).

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 2010 wurden Gesamtausgaben in Höhe von 1.936 Mio. € geleistet, in denen die Ausgaben aus Verpflichtungen Berlins aus Förderverträgen und Bewilligungen vorangegangener Programmjahre enthalten sind. Die rechnerischen Restkosten für die verbliebenen sieben Gebiete von 195 Mio. € ergäben sich bei einer Umsetzung aller fachlich begründeten Planungsziele zu 100 %. Nach kritischer Überprüfung aller Maßnahmen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auf Basis der von den Bezirken gesetzten Prioritäten sind ab 2011 noch Förderprogramme mit Volumina von zusammen rund 54 Mio. € zur Finanzierung der wesentlichen und dringenden Sanierungsziele 2011 und 2012 erforderlich, davon

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

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.

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

**Abb. 3- Kostenübersicht in Mio. €**

in Mio. €	RVO	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Gesamtkosten</b>	3.650	2.166	2.162	2.164	2.155	2.160	2.119	2.131
<b>Ausgaben (kumuliert)</b>		1.576	1.648	1.709	1.770	1.816	1.868	1.936
<b>rechnerische Restkosten</b>		590	514	455	385	344	252	195
<b>erforderliche Restkosten</b>		307	252	210	159	116	79	54

Die Finanzierung der erforderlichen Restkosten von rund 54 Mio. € aus Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung, Mitteln des EU-Strukturfonds EFRE, Landesmitteln und zweckgebundenen Einnahmen der Städtebauförderung unterstellt für die Jahre 2011 und 2012 ein Programmvolumen von zusammen ca. 37 Mio. € für Maßnahmen der sozialen und kulturellen Infrastruktur und des Wohnumfeldes (Anlage 1.3). Hinzu kommen für 2011 rd. 7 Mio. € und für 2012 bis 2014 rd. 10 Mio. € für gesetzliche Aufgaben bei der weiteren Vorbereitung, Durchführung und beim Abschluss der Sanierung (Anlage 1.4). 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.

Dieses Volumen entspricht den im Doppelhaushaltsplan 2010/2011 und im Doppelhaushaltsplan 2012/2013 vorgesehenen Ausgaben zuzüglich der zweckgebundenen Einnahmen. Darüber hinaus sind in der Kosten- und Finanzierungsplanung Ausgaben des Schul- und Sportstätten-sanierungsprogramms und die in den Globalhaushalten der Bezirke bis 2012 geplanten Maßnahmen in den Gebieten enthalten.

### Infrastruktur und Wohnumfeld

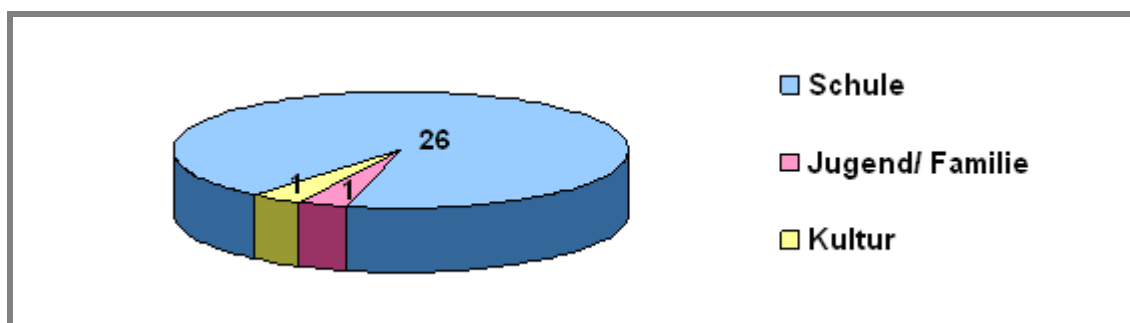
Die Verbesserung der öffentlichen Anlagen (Infrastruktur und Wohnumfeld) ist seit 2000 Schwerpunkt der Stadterneuerungsausgaben. Fortschritte in diesen Arbeitsfeldern werden öffentlich besonders wahrgenommen.

### Soziale und kulturelle Infrastruktur

Bis 2010 wurden für Investitionen zur Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur 438 Mio. € (KGR 33 ohne Verkehrsanlagen) verausgabt, das sind rund 82 % des geplanten Investitionsvolumens von 536 Mio. €. Damit ist die städtebauliche Aufwertung der Gebiete überwiegend erreicht.

Die Begrenzung auf die Umsetzung der wesentlichen und für den Sanierungserfolg erforderlichen Ziele ergibt noch einen Investitionsbedarf 2011 und 2012 von insgesamt 28 Mio. €, der bei Weiterführung des Niveaus der Programme der Städtebauförderung bis 2012 finanzierbar ist (Abb. 4).

Abb. 4- Verteilung des Finanzbedarfs von 28 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 2010 wurden für die Verbesserung und Aufwertung des Wohnumfeldes rund 153 Mio. € (KGR 24 und 332 – Anlage 1.1) verausgabt, davon 96 Mio. € für die Erneuerung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen und 57 Mio. € für die Erneuerung und die Neuanlage von Grünflächen und Spielplätzen. Das sind rund 70 % des Finanzbedarfs zur Umsetzung aller Sanierungsziele von 219 Mio. € (KGR 24 und 332 – Anlage 1.1). Von dem rechnerischen Bedarf werden durch Prioritätensetzung 162 Mio. € (74 %) als zwingender Erneuerungsbedarf verfolgt. Noch zu finanzieren sind im Zeitraum 2011 und 2012 insgesamt 9 Mio. €, davon ca. 7 Mio. € zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraums und ca. 2 Mio. € für die Aufwertung und Ergänzung öffentlicher Grünanlagen. Beides ist für den Sanierungserfolg in den hoch verdichteten innerstädtischen Quartieren unerlässlich (Anlage 1.3).

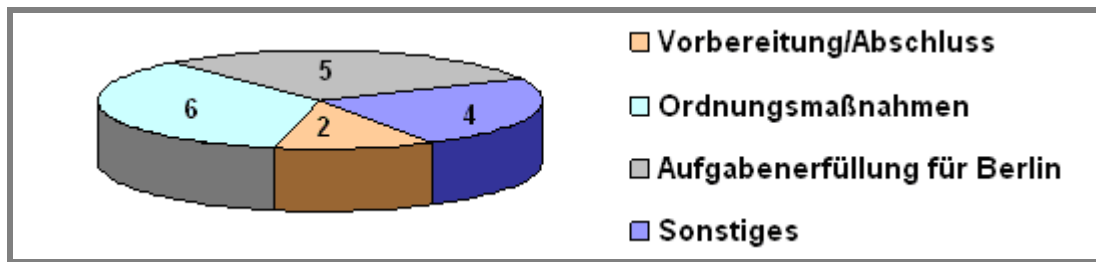
## **Gesetzliche Aufgaben nach dem Baugesetzbuch (BauGB) (Anlage 1.4)**

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht beinhaltet die noch notwendigen Aufwendungen 2011 bis 2014, die Berlin nach dem BauGB 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 2010 wurden Ausgaben in Höhe von 409 Mio. € geleistet, noch zu finanzieren sind im Zeitraum 2011 bis 2014 insgesamt 17 Mio. € (vgl. Abb. 5).

Die Kosten- und Finanzierungsplanung sichert die Ausgaben über Kapitel 1240, Titel 89831 „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und über Kapitel 4610, Titel 89331 der Bezirke und unterstellt bis 2015 das in der Finanzplanung 2011 bis 2015 eingestellte jährliche Finanzvolumen aus Landesmitteln und Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen.

**Abb. 5- Verteilung der Kosten für gesetzliche Aufgaben von 17 Mio. €**

### Ausgleichsbeträge

Nach Angaben der Bezirke ergäben sich bei der ermittelten durchschnittlichen Bodenwerterhöhung von 45 €/m<sup>2</sup> Gesamteinnahmen von rund 211 Mio. €. Bis zum 31.12.2011 wurden von den Bezirken bereits Ausgleichsbeträge von rund 68 Mio. €, überwiegend in den innerstädtischen Gebieten, vereinnahmt. Diese Ausgleichsbeträge verbleiben als Einnahme im Bezirkshaushalt und sind während der Dauer der Sanierung zur Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen in den Gebieten einzusetzen. Der Großteil der Ausgleichsbeträge wird in den Jahren 2012 bis 2015 erwartet.

### Bearbeitungsstand (Abb. 6)

Die Ausgleichsbeträge sind innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Sanierung abgeschlossen wurde, festzusetzen. Für sechs aufgehobene Sanierungsgebiete endete diese Frist am 31. Dezember 2011. Nach Angaben der Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Treptow-Köpenick wurden für diese sechs Gebiete alle Bescheide innerhalb der Frist erteilt.

Für die noch verbleibenden 14 Gebiete im umfassenden Verfahren sind nach Angaben der Bezirke bisher für insgesamt 33 % der betroffenen Grundstücke die Ausgleichsbeträge festgesetzt, bzw. vertraglich vereinbart: Insgesamt sind noch auf 2.718 Grundstücken die Ausgleichsbeträge zu erheben.

**Abb. 6- Übersicht über noch abzurechnende Ausgleichsbeträge ab 01.01.2012**

Angaben in T€						
Bezirk	Sanierungsgebiet	Gebietsaufhebung	betroffene Grundstücke	offene Grundstücke	festgesetzte und vertraglich vereinbarte Ausgleichsbeträge bis 31.12.2011	zu erhebende Ausgleichsbeträge ab 01.01.2012
Mitte	Rosenthaler Vorstadt	28.01.2009	390	159	8.426,6	12.532,9
Pankow	Kollwitzplatz	28.01.2009	389	183	9.346,6	19.997,3
Lichtenberg	Weitlingstraße <sup>1)</sup>	28.01.2009	253	39	2.400,0	650,0
Friedrichshain-Kreuzberg	Traveplatz-Ostkreuz	11.07.2010	207	166	3.411,0	3.542,0
Pankow	Komponistenviertel	11.07.2010	455	334	1.799,0	6.992,6
Neukölln	Wederstraße	11.07.2010	164	99	1.573,0	1.882,1
Treptow-Köpenick	Oberschöneeweide	11.07.2010	248	201	876,6	3.387,1
Friedrichshain-Kreuzberg	Warschauer Straße	28.04.2011	262	217	2.742,8	4.498,3
Pankow	Winsstraße	28.04.2011	225	186	2.590,1	10.876,3
Pankow	Bötzowstraße	28.04.2011	241	152	1.615,1	10.033,6
Pankow	Wollankstraße	28.04.2011	315	238	8.234,2	7.400,6
Pankow	Helmholtzplatz	2012	530	451	5.164,9	24.529,9
Pankow	Teutoburger Platz	2012	303	252	3.250,0	13.171,6
Treptow-Köpenick	Niederschöneeweide <sup>1)</sup>	2012	46	41	3.190,9	12.475,7
<b>14 Gebiete</b>			<b>4.028</b>	<b>2.718</b>	<b>54.620,8</b>	<b>131.970,0</b>

1) teilweise vereinfachtes Verfahren (ohne Ausgleichsbeträge)

## 1.2 Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten – Einsatz zweckgebundener Einnahmen

Die vorhandenen Mittel bei Kapitel 1240, Titel 88305 - Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten- resultieren aus der Abrechnung der „alten“ unternehmerischen Sanierungsträger des Ersten und Zweiten Berliner Stadterneuerungsprogramms (Kapitel 1240, Titel 34192 –zweckgebundene Rückführung von Sanierungsförderungsmitteln sowie Abführung von Finanzierungsbeiträgen).

Das Programm Infrastrukturmaßnahmen in Stadterneuerungsgebieten 2009, 2010 und 2011 umfasst 34 Maßnahmen mit Ausgaben in Höhe von rund 25 Mio. € (Abb. 7). Die Maßnahmen sind Bestandteil der abgestimmten Kosten- und Finanzierungsübersichten der Sanierungsgebiete und für den Sanierungserfolg unabdingbar. Die Hälfte der Mittel werden für

dringend notwendige Investitionen an Schulen verwandt. Die andere Hälfte fließt in die Verbesserung von Grünflächen und die fußgänger- und radfahrerfreundliche Umgestaltung von Straßen. Damit wird die positive Entwicklung der innerstädtischen Gebiete als attraktiver Wohnort für Familien, insbesondere auch mit kleinen Kindern, weiter unterstützt.

**Abb. 7 - Bilanz der Programmdurchführung 2009-2011 in T€**

Bezirk	Fördergebiet	geförderte Vorhaben	Förderung	PJ 2009	PJ 2010	PJ 2011
	Warschauer Str.	2	2.547		2.547	
	Traveplatz Ostkreuz	2	1.260		1.260	
<b>Friedrichshain-Kreuzberg</b>		<b>4</b>	<b>3.807</b>		<b>3.807</b>	
	Helmholtzplatz	2	2.089	172		1.917
	Kollwitzplatz	3	2.438			2.438
	Teutoburger Platz	1	54	54		
	Winsstraße	4	1.857	335		1.522
	Bötzowstraße	4	2.195	780	1.250	165
	Komponistenviertel	4	4.636	547	3.225	864
	Wollankstraße	4	3.923	1.669	2.254	
<b>Pankow</b>		<b>22</b>	<b>17.192</b>	<b>3.557</b>	<b>6.729</b>	<b>6.906</b>
	Wederstraße	2	599		599	
<b>Neukölln</b>		<b>2</b>	<b>599</b>		<b>599</b>	
	Niederschöneweide	3	1.645	345	1.300	
	Oberschöneweide	3	1.410		1.410	
<b>Treptow-Köpenick</b>		<b>6</b>	<b>3.055</b>	<b>345</b>	<b>2.710</b>	
<b>Berlin insgesamt</b>		<b>34</b>	<b>24.653</b>	<b>3.902</b>	<b>13.845</b>	<b>6.906</b>

### 1.3 Festlegung neuer Sanierungsgebiete

Die Stadterneuerung ist ein wirksames Instrument zur Stärkung der Innenstadt, des Innenstadtrandes und der Stadtteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion und hat sich als ein Baustein der integrierten Stadtentwicklung Berlins bewährt. Zur Weiterführung dieser erfolgreichen Strategie hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2009/2010 für insgesamt 6 Gebiete vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch durchgeführt (Senatsbeschluss Nr. S-1914/2009 vom 03.03.2009):

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

Darüber hinaus wurden seit 2007 in der Karl-Marx-Straße in Neukölln vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, die wegen der umfangreichen Diskussionen zur künftigen Gestaltung

der Karl-Marx-Straße längere Zeit in Anspruch nahmen (Senatsbeschluss Nr. S-397/2007 vom 22.05.2007). Für das Gebiet nördliche Luisenstadt erarbeitete der Bezirk Mitte parallel zu den vorbereitenden Untersuchungen (mit finanzieller Unterstützung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt) gemeinsam mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ein integriertes Entwicklungskonzept. Gesonderte vorbereitende Untersuchungen waren daher nicht mehr erforderlich, da das Entwicklungskonzept nach § 141 Abs. 2 BauGB ausreicht, um über die Festsetzung eines Sanierungsgebietes zu entscheiden.

Für alle acht 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 Entwicklungsziele und die wichtigsten Schlüsselmaßnahmen vorgestellt. Die bezirklichen Fachressorts und die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen belegen, dass ein erheblicher Investitionsbedarf für Maßnahmen 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. Für vier Gebiete steht die Entwicklung der Geschäftsstraße im Fokus. Hierbei geht es um Maßnahmen, die die Akteure miteinander vernetzen, die das Image und die Geschäftsstraßenfunktion verbessern und die im öffentlichen Straßenland Aufenthaltsqualität und klimafreundliche Mobilität positiv entwickeln.

Der Zustand der vorhandenen Wohn- und Gewerbegebäude ist in allen Gebieten überwiegend gut bis befriedigend. Die Verbesserung der Energiebilanz ist jedoch in weiten Bereichen erforderlich.

Der Senat hat am 15. März 2011 mit der 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten (GVBl S. 90 vom 31.03.2011) Folgendes beschlossen:

#### **1. Folgende Gebiete werden als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt**

- A) Sanierungsgebiet Mitte - Turmstraße
- B) Sanierungsgebiet Mitte - Wedding/Müllerstraße
- C) Sanierungsgebiet Mitte - Nördliche Luisenstadt
- D) Sanierungsgebiet Friedrichshain-Kreuzberg - Südliche Friedrichstadt
- E) Sanierungsgebiet Spandau - Wilhelmstadt
- F) Sanierungsgebiet Neukölln - Karl-Marx-Straße/Sonnenallee
- G) Sanierungsgebiet Lichtenberg - Frankfurter Allee Nord.

## 2. Für die Sanierungsmaßnahmen gelten die festgelegten Fristen sowie die Verfahrensart und der Einsatz der Städtebauförderprogramme (Abb. 8)

Abb. 8- Fristen / Verfahrensart / Städtebauförderprogramme

Gebiet	Sanierungs-dauer	Sanierungsverfahren	Leitprogramm
Turmstraße	15 Jahre	umfassendes Verfahren	Aktive Zentren
Wedding/ Müllerstraße	15 Jahre	umfassendes Verfahren, Teilgebiet vereinfachtes Verfahren	Aktive Zentren
Nördliche Luisenstadt	15 Jahre	umfassendes Verfahren	Städtebaulicher Denkmalschutz
Wilhelmstadt	15 Jahre	umfassendes Verfahren, Teilgebiet vereinfachtes Verfahren	Aktive Zentren
südliche Friedrichstadt	10 Jahre	vereinfachtes Verfahren	Städtebaulicher Denkmalschutz
Karl-Marx-Straße/ Sonnenallee	15 Jahre	umfassendes Verfahren, Teilgebiet vereinfachtes Verfahren	Aktive Zentren
Frankfurter Allee Nord	10 Jahre	umfassendes Verfahren	Stadtumbau

## 3. Gebietsübergreifend gelten folgende Schwerpunkte der integrierten Gebietesentwicklung

### Wohnstandorte an künftige Lebensansprüche anpassen

Städtisches Leben für Jung und Alt erfordert qualitätsvolle öffentliche Räume und eine ausreichende wohnungsnaher Ausstattung mit sozialer und kultureller Infrastruktur. Mit gezielten Maßnahmen soll die Wohn- und Lebensqualität sozial verträglich aufgewertet werden.

### Bezirks- und Stadtteilzentren stabilisieren und entwickeln

Das Zusammenspiel von Dienstleistungen, Handel, Kultur, Wohnen und Arbeiten macht die Vitalität und Funktionsfähigkeit von zentralen Stadträumen aus. Die Bezirks- und Stadtteilzentren haben als zentrale Stadträume eine Leitfunktion für die Zukunft der Stadt, in dem ihre Attraktivität durch funktionale, soziale und bauliche Vielfalt gestärkt wird. Neue Potenziale sollen gemeinsam mit den Partnern vor Ort entwickelt werden.

### Sozial schwierige Gebiete nachhaltig stabilisieren und aufwerten

Gebiete mit hoher sozialer Problemdichte sind nachhaltig zu stabilisieren und aufzuwerten. Eine hohe Qualität und breite Verfügbarkeit von guten Bildungs-, Freizeit-, Sport-, und kulturellen Angeboten verbessern das Image und sollen die Kommunikation und das Zusammenleben der Menschen unterschiedlicher Herkunft fördern.

### Historisch wertvolle Stadtquartiere und Ensembles revitalisieren

Die Sicherung und Entwicklung des baukulturellen Erbes hat eine große Bedeutung für die Schönheit und das Image Berlins und schafft lokale Identität. Die historischen Quartiere sollen

als lebendige Orte für alle Lebensbereiche, wie Wohnen, Arbeiten, Handel, Kultur und Freizeit gestärkt werden. Die Förderung soll dazu beitragen historische Gebäude, Straßen und Plätze, aber auch die bauliche und strukturelle Eigenart der Gebiete zu erhalten und weiter zu entwickeln.

### **Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung**

Die Förderung soll einen städtebaulichen und baulichen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung der Quartiere leisten, der aus dem örtlichen Bestand heraus zu entwickeln ist.

### **Aktive Beteiligung, Zusammenarbeit und Eigeninitiative fördern**

Beteiligung, Mitwirkung und die Förderung von Eigeninitiative und ehrenamtlichem Engagement ist wichtiges Anliegen der Stadterneuerung. Nur partnerschaftliche Stadtentwicklung, Partizipation, Einbindung der Zivilgesellschaft und der Wirtschaftsakteure ermöglichen es, Projekte zielgenau umzusetzen.

**Abb. 9- Grunddaten der Sanierungsgebiete**

Sanierungsgebiet		Grundstücke	Fläche in ha	Einwohner (30.6.2010)
Mitte	Turmstraße	476	93	13.598
Mitte	Wedding/Müllerstraße	350	108	13.279
Mitte	Nördliche Luisenstadt	119	26	1.470
Friedrichshain-Kreuzberg	Südliche Friedrichstadt	157	63	6.215
Spandau	Wilhelmstadt	591	104	12.215
Neukölln	Karl-Marx-Straße/ Sonnenallee	740	120	25.762
Lichtenberg	Frankfurter Allee Nord	102	25	2.129
<b>Anzahl der Gebiete: 7</b>		<b>2.535</b>	<b>539</b>	<b>74.668</b>

Kernaufgaben der öffentlichen Hand sind:

- die erforderlichen städtebaulichen Planungen mit einem integrierten Ansatz,
- die Steuerung der integrierten Gebietsentwicklung,
- die räumliche Koordination aller Einzelmaßnahmen,
- die Sicherung der Finanzierung der Schlüsselmaßnahmen,
- der Dialog mit den Gebietsakteuren und deren Beratung und
- die Verantwortung für einen sozialgerechten Ablauf.

Die geschätzten Kosten nach § 149 BauGB zur Erreichung der wesentlichen Planungsziele betragen rund 216 Mio. € (Abb. 10). In dieser Summe sind keine Kosten für die Modernisierung

und Instandsetzung von Wohn- und Gewerbegebäuden enthalten. Baumaßnahmen an diesen Gebäuden, wie energetische Maßnahmen und die Anpassung des Wohnungsbestandes sind Aufgaben der privaten Eigentümer und Investoren, denen in Sanierungsgebieten erhöhte steuerliche Abschreibungen gewährt werden. Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks können nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) Modernisierungs- und Instandsetzungskosten innerhalb von 12 Jahren steuerlich absetzen.

**Abb. 10 - Zusammenfassung der Kosten (T€)**

Kostengruppen	Turmstraße	Wedding/ Müllerstraße	Nördliche Luisen- stadt	Südliche Friedrich- stadt	Wilhelmstadt	Karl-Marx- Straße/ Sonnenallee		Frankfurter Allee Nord
						Sonnenallee	Karl-Marx- Straße	
Vorbereitung, Abschluss, Ordnungsmaßnahmen, sonstige Maßnahmen	2.450	1.333	1.940	3.100	1.600	3.450	3.525	3.360
Steuerung, Aktivierung, Beteiligung	4.600	4.300	1.400	1.200	1.980	2.800	5.750	1.300
soziale/ kulturelle Infrastruktur	9.614	19.051	2.800	10.304	14.055	15.750	5.240	13.690
öffentlicher Raum	15.858	11.125	7.260	12.120	9.780	3.780	14.605	6.692
<b>Summe: 215.812</b>	<b>32.522</b>	<b>35.809</b>	<b>13.400</b>	<b>26.724</b>	<b>27.415</b>	<b>25.780</b>	<b>29.120</b>	<b>25.042</b>

Zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen werden Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung, Mittel des EU-Strukturfonds EFRE, Landesmittel und zweckgebundenen Einnahmen der Städtebauförderung eingesetzt. In der Haushalts- und Finanzplanung enthaltene Finanzierungsquellen werden herangezogen:

- Programme der Städtebauförderung (Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Aktive Zentren, Städtebaulicher Denkmalschutz West, Stadtumbau Ost),
- Zukunftsinitiative Stadtteil, Teilprogramm Stadterneuerung,
- Infrastruktur in Sanierungsgebieten (zweckgebundene Einnahmen der Städtebauförderung),
- Schul- und Sportanlagenanierungsprogramm,
- Globalhaushalte der Bezirke.



## **2. Städtebaulicher Denkmalschutz**

### **2.1 Städtebaulicher Denkmalschutz Ost und West**

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

Das Programm gehört zu den erfolgreichsten Instrumenten der Städtebauförderung und hat eine Vorbildwirkung bei der Erneuerung städtebaulicher Strukturen und historischer Bausubstanz. Die hohe bauliche Qualität setzt dabei Maßstäbe. Die Entwicklung stadtgeschichtlich bedeutsamer Orte erfolgt unter der Maßgabe, die historische Stadt zu rekonstruieren, sie dabei aber gleichzeitig den veränderten Nutzungsanforderungen anzupassen. Schwerpunkt ist der öffentliche Raum, der 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 sowie baulichem und städtebaulichem Handlungsbedarf in den Stadterweiterungsgebiete des 19./ 20. Jahrhunderts in der Innenstadt, 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.

Die räumliche Festlegung der Förderkulissen (Anlage 2) erfolgte als Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bzw. auch als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, zu dessen Sanierungszielen die Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz gehört.

### **2.2 Bilanz der Förderung in den Gebieten**

Das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz umfasste im Zeitraum 2010/2011 insgesamt 10 aktive Fördergebiete. 2011 kam die Südliche Friedrichstadt in Friedrichshain-Kreuzberg neu hinzu. In sechs Gebieten (Kietz-Vorstadt, Altstadt Köpenick, Friedrichshagen, Kaskelstraße / Victoriastadt, Friedrich-Wilhelm-Stadt und Dorotheenstadt, Friedrichstadt) sind die Entwicklungsziele mittlerweile erreicht, so dass diese Gebiete aus der Förderung entlassen wurden.

Die Anzahl der Fördergebiete im Westteil der Stadt hat sich durch die Aufnahme des Sanierungsgebietes Südliche Friedrichstadt (in Kreuzberg) im Jahr 2011 auf drei Gebiete erhöht. Die Förderkulisse Luisenstadt wurde mit dem Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt vergrößert. Das erweiterte Erhaltungsgebiet um die Graefestraße / Landwehrkanal wurde in diesem Zusammenhang in Urbanstraße umbenannt.

## 2.3 Förderbilanz

Seit 1991 wurden in den Fördergebieten 621 Maßnahmen mit einem Fördervolumen von rund 340 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 verstärken die städtebaulich flächendeckende Wirkung.

**Abb. 11 - Bilanz der Programmdurchführung von 1991 bis 31.12.2011 in Mio. €**

Fördergebiet	ab / bis*	geförderte Vorhaben insgesamt	davon in 2010/2011	Förderung insgesamt	davon in 2010/2011
Rosenthaler Vorstadt	ab 2000	44	7	21,3	3,0
Spandauer Vorstadt	1991 - 2011	192	1	127,3	0,4
Friedrich-Wilhelm-Stadt	2006 - 2009	7	0	7,1	0
Dorotheenstadt / Friedrichstadt	2007-2009	5	0	5,0	0
Müllerstraße	ab 2009	4	3	4,6	3,6
Luisenstadt	ab 2005	32	11	18,1	7,8
Südliche Friedrichstadt	ab 2011	2	2	2,3	2,3
Urbanstraße	ab 2009	4	2	2,9	1,4
Teutoburger Platz	ab 2005	14	0	6,6	0
Ostseestraße/Grellstraße	ab 2007	5	1	3,9	1,1
Humannplatz	ab 2009	10	8	12,9	11,2
Kaskelstraße / Viktoriastadt	1998 - 2006	33	0	20,2	0
Oberschöneweide	1999 - 2010	29	1	12,4	0,3
Altstadt Köpenick	1991 - 2008	42	0	26,3	0
Kietz-Vorstadt	1991 - 2005	30	0	11,9	0
Friedrichshagen	1991 - 2005	168	0	56,0	0
<b>Berlin insgesamt</b>		<b>621</b>	<b>36</b>	<b>338,8</b>	<b>31,1</b>

\* - In diesem Förderjahr wurde das letzte Fördervorhaben im Fördergebiet finanziell gesichert

Die Fördermittel der Programmjahre 2010 und 2011 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“ vom 15. April 2008 regelt die Mittelverwendung und das Förderverfahren.

## 3. Aktive Zentren

Der Bund hat 2008 das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren als ein auf konkrete Problemlagen in städtischen Zentren fokussiertes Städtebauförderprogramm eingeführt. Mit dem Senatsbeschluss zur Festlegung der Fördergebiete vom 04.11.2008 wurde das Programm Aktive Zentren im Land Berlin mit fünf Fördergebieten gestartet.

2010 konkretisierten vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB die städtebaulichen Entwicklungsziele in den Gebieten Turmstraße, Müllerstraße und Karl-Marx-Straße. Mit Senats-

beschluss vom 15.05.2011 wurden die fünf Fördergebiete in ihrer Abgrenzung ergänzt, ein neues Fördergebiet, die Wilhelmstadt- und vier Gebiete als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Somit unterstützt das Programm Aktive Zentren seit dem Programmjahr 2010 in sechs Gebieten die Geschäftsstraßen und –zentren, um diese wirtschaftlich zu stärken und sie zu Mittelpunkten der jeweiligen Stadtteile zu entwickeln (Anlage 3).

**Abb. 12 - Fördergebiete**

Bezirk	Gebiet	Größe (ha)	Einwohner (30.06.2011)	Durchführungsinstrument
Mitte	Turmstraße	105	18.029	Sanierungsgebiet § 142 BauGB
Mitte	Müllerstraße	114	13.708	Sanierungsgebiet § 142 BauGB
Charlottenburg-Wilmersdorf	City West	156	10.854	Erhaltungsgebiet § 172 BauGB
Spandau	Wilhelmstadt	104	12.485	Sanierungsgebiet § 142 BauGB
Neukölln	Karl-Marx-Straße	55	9.137	Sanierungsgebiet § 142 BauGB
Marzahn-Hellersdorf	Marzahner Promenade	35	2.638	Stadtumbaugebiet § 171 b Abs. 2 BauGB
<b>Fördergebiete gesamt</b>		<b>569</b>	<b>66.851</b>	

### 3.1 Herausforderung und Programmziele

Die Schwerpunkte des Mitteleinsatzes 2010 und 2011 liegen in der Umgestaltung der öffentlichen Räume (rund 2/3 der eingesetzten Mittel), gefolgt von Erneuerungsmaßnahmen an Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur (rund 20 %). Flankierende und steuernde Maßnahmen wie Beteiligung, Öffentlichkeitsarbeit, Prozesssteuerung und Geschäftsstraßenmanagement bilden mit jeweils rund 20 % der eingesetzten Mittel ergänzende Schwerpunkte.

**Abb. 13 - Anzahl der Fördervorhaben und Programmmittel 2010 und 2011**

Fördergebiete	Anzahl der Fördervorhaben (Maßnahmenswerpunkte)		Förderung (T€)		Summe (T€)
	2010	2011	2010	2011	
Turmstraße	5	6	1.879	2.187	4.066
Müllerstraße	4	4	3.220	1.488	4.708
City West	4	4	1.117	1.340	2.457
Wilhelmstadt	5	4	878	904	1.782
Karl-Marx-Straße	5	5	969	1.536	2.505
Marzahner Promenade	5	6	2.549	881	3.430
<b>Gesamt</b>	<b>28</b>	<b>29</b>	<b>10.612</b>	<b>8.336</b>	<b>18.948</b>

#### 4. **Stadtumbau in Berlin**

Die Förderprogramme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West sind nach § 171 a Baugesetzbuch (BauGB) auf die Anpassung der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse des demografischen und wirtschaftlichen Wandels sowie des Klimaschutzes und der -anpassung ausgerichtet.

Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass

- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert,
- nicht mehr bedarfsgerechte Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt oder abgerissen,
- freiwerdende Flächen/Brachen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zugeführt,
- quartiersbezogene Konzepte und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung erarbeitet und umgesetzt werden.

Berlin ist aufgrund seiner historischen Entwicklung die einzige Stadt in Deutschland, in der die Städtebauförderprogramme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West gleichzeitig eingesetzt werden.

Derzeit sind 15 Gebiete (Anlage 4) als aktive Fördergebiete des Stadtumbaus festgelegt, in denen bei insgesamt rund 6.000 ha Fläche rund 610.000 Menschen leben.

Die Förderkulisse zeigt folgende typologische Differenzierung:

- **Stadtumbau Ost (9 Gebiete):**
  - **Großsiedlungen:**  
Marzahn-Hellersdorf, Neu-Hohenschönhausen, Fennpfuhl, Friedrichsfelde, Buch
  - **Gründerzeit-Gebiete:**  
Prenzlauer Berg, Ostkreuz (Teilgebiete Lichtenberg & Friedrichshain),  
Frankfurter Allee Nord
- **Stadtumbau West (6 Gebiete):**
  - **Großsiedlungen:**  
Märkisches Viertel, Falkenhagener Feld
  - **Gewerblich und durch Brachflächen geprägte Gebiete:**  
Tiergarten-Nordring/Heidestraße, Schöneberg-Südkreuz, Neukölln-Südring,  
Kreuzberg-Spreeufer

In den Berliner Großsiedlungen wird durch den Stadtumbau die Anpassung der Siedlungen an die demografischen Veränderungen (in einigen Gebieten war in den vergangenen 20 Jahren ein erheblicher Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen) gefördert. Konkret wurden Abrisse von Wohnungen und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Umnutzungen, Sanierungen und in

Ausnahmefällen auch Neubauten von Schulen, Kitas und sozialen Stadtteilzentren finanziert. Aufgrund der in den letzten Jahren steigenden Bevölkerungs- und Geburtenzahlen stehen die Aufwertung und Anpassung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Vordergrund. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Aufwertung des öffentlichen Raums (Parks, Grünflächen, Plätze, Wege), um die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Großsiedlungen für viele Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.

In den Gründerzeitgebieten des Stadtumbaus Ost stehen diese Fördergegenstände auch im Mittelpunkt, aber unter den Vorzeichen des Bevölkerungswachstums, insbesondere der überdurchschnittlichen Zunahme von Kleinkindern. Hier werden die innerstädtischen Bezirke bei der Bereitstellung von Kita- und Grundschulplätzen unterstützt und mit einigen Projekten dazu beigetragen, die Sicherheit im Straßenraum (Schulwegsicherung) zu erhöhen.

In den gewerblich geprägten Berliner Stadtumbau-West-Gebieten nehmen neben Aufwertungen im öffentlichen Raum Konzepte zur Brachflächenrevitalisierung einen großen Stellenwert ein. Zur Weiterentwicklung der Standorte und der damit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird die Gründung von Eigentümerstandortgemeinschaften und Unternehmensnetzwerken unterstützt. Die Förderprogramme des Stadtumbaus sind wichtige Impulsgeber der Stadtentwicklung sowie bedeutsame Zukunfts- und Investitionsprogramme, die auch private Mittel anstoßen. Der Stadtumbau ist seit 2007 Teil der „Zukunftsinitiative Stadtteil“ (ZIS).

#### **4.1 Stadtumbau Ost**

Mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ wurde ab 2002 ein neues Kapitel in der Stadtentwicklungspolitik eröffnet. Dieses Bundesprogramm hat zum Ziel, die Attraktivität ostdeutscher Städte und Gemeinden zu sichern und zu erhöhen. Erstmals wurde der Abriss von Wohnungen gefördert. Das betraf in Berlin hauptsächlich die Großsiedlungen in Marzahn und Hellersdorf.

Durch den gezielten Einsatz von Rückbau- und Aufwertungsmitteln sollte eine weitere Leerstandskonzentration bei Wohnungen und Infrastruktur vermieden, die Wohnungswirtschaft stabilisiert und ein qualitätsvolles Wohnumfeld gesichert werden.

Berlin unterscheidet sich nicht nur durch seine Größe von anderen „Programmstädten“; strukturelle Veränderungen finden im Wesentlichen kleinräumlich konzentriert ihren Niederschlag. In Berlin ist der Wohnungsleerstand vergleichsweise niedrig, der Stichtagsleerstand zum Juli 2010 betrug 5,9 % und der längerfristige Leerstand (länger als sechs Monate) 5,0 %.

In Berlin wurden 4.450 Wohnungen abgerissen, die Möglichkeiten des Wohnungsrückbaus sind ausgeschöpft. Der bisherige Wohnungsrückbau hatte deutliche, positive Auswirkungen auf den lokalen, teilräumlichen 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.

Anpassungen und Sanierungen der sozialen Infrastruktureinrichtungen (v.a. Kindertagesstätten und Schulen), Wohnumfeldverbesserungen sowie die Qualifizierung des öffentlichen Raumes sind von weitaus größerer Bedeutung als in manch anderen Stadtumbaukommunen, in denen aufgrund massiver Schrumpfungsprozesse auf gesamtstädtische Anpassungs- und Umstrukturierungserfordernisse zu reagieren ist.

Die Berliner Fördergebiete des Stadtumbaus liegen in den Großsiedlungen im Berliner Nordosten und den innerstädtischen Bereichen Friedrichshains und Prenzlauer Bergs.

Die folgende Tabelle (Abb. 14) zeigt die Verteilung der Fördermittel der Programmjahre 2010 und 2011 auf die einzelnen Fördergebiete.

**Abb. 14- Stadtumbau Ost: Verteilung der Fördermittel 2010 / 2011 nach Gebieten (in €)**

Fördergebiete	2010	2011	Summe
Marzahn-Hellersdorf	13.671.611	4.752.000	18.423.611
Neu-Hohenschönhausen	1.602.000	1.607.500	3.209.500
Fennpfuhl	1.413.000	582.000	1.995.000
Friedrichsfelde	425.000	1.272.000	1.697.000
Frankfurter Allee Nord		1.088.000	1.088.000
Ostkreuz			
Teilgebiet 1-Lichtenberg	380.000	100.000	480.000
Teilgebiet 2-Friedrichshain	2.759.755	3.366.000	6.125.755
Prenzlauer Berg	2.580.095	2.450.000	5.030.095
Buch	2.470.653	1.765.000	4.235.653
übergreifende Maßnahmen	99.118	307.500	406.618
Aktionsraum plus Nord-Marzahn / Nord-Hellersdorf	512.322	710.000	1.222.322
<b>Summen</b>	<b>25.913.554</b>	<b>18.000.000</b>	<b>43.913.554</b>

Eine enge und gute Zusammenarbeit besteht in den Großsiedlungen mit den Wohnungseigentümern, den Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften. Durch diese öffentlich-private Zusammenarbeit wird eine wesentliche Attraktivitätssteigerung der Großsiedlungen erreicht. Dabei investieren die Wohnungsunternehmen erhebliche Summen, um marktfähige Wohnungen zu schaffen. Unter anderem werden Wohnungen senioren- und behindertengerecht ausgebaut, Balkone und Fahrstühle angebaut und der Ausstattungsstandard der Wohnungen erhöht, um auch einkommensstärkere Bewohnergruppen anzusprechen. Die Themen Mehrgenerationen-Wohnen und gemeinschaftliches Wohnen gewinnen ebenfalls zunehmend an Bedeutung.

Der Stadtumbau nimmt sich auch der Familien an. Als zwei von mehreren Vorhaben wurden im Mai 2011 das Familienzentrum „Juli“ in Friedrichshain-Kreuzberg und im September 2011 das Familienzentrum Ribnitzer Straße in Neu-Hohenschönhausen eröffnet. Hier wurden eine ehemalige Kegelbahn bzw. eine ehemalige Schule für vielfältige Beratungs- und Freizeitangebote für Kinder und ihre Eltern saniert und umgebaut.

#### **4.2 Stadtumbau West**

Im Jahr 2004 wurde das Förderprogramm Stadtumbau West in die Städtebauförderung des Bundes aufgenommen. Mit diesem Programm gibt es, komplementär zu dem seit 2002 laufenden Programm Stadtumbau Ost, eine Bund-Länder-Förderung - und ab dem Programmjahr 2007 auch eine EU-Förderung - zur Bewältigung städtischer Transformationsprozesse. Ziel des Programms Stadtumbau West ist, die zunehmend erkennbaren und spürbaren Funktionsmängel, die einhergehen mit einschneidenden Veränderungen in der Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur, zu beheben oder zu mindern. Im Stadtumbau West hat die Verbesserung der Qualität der städtischen Umwelt eine besondere Bedeutung.

Als Fördergebiete des Stadtumbau West wurden im November 2005

- Kreuzberg-Spreeufer,
- Tiergarten-Nordring/Heidestraße,
- Neukölln-Südring,
- Schöneberg-Südkreuz,
- Spandau-Falkenhagener Feld und
- im Januar 2009 wurde das Märkische Viertel als sechstes Fördergebiet festgelegt.

Die erstgenannten vier gewerblich geprägten Gebiete sollen aufgrund ihrer zentralen stadträumlichen Lage (innerstädtische Lage, Wasserlage und/oder Anbindung an übergeordnete Verkehrsinfrastruktur) als Standorte zukunftsfähiger Arbeitsplätze qualifiziert und städtebaulich aufgewertet werden. Bei diesen vier Gebieten stehen vor allem folgende Aufgaben im Vordergrund:

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

Planungen und Maßnahmen zur Umstrukturierung und Aufwertung in den Gebieten werden gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern, Grundstückseigentümern und Investoren umgesetzt.

In den beiden Großsiedlungen Spandau-Falkenhagener Feld und Märkisches Viertel geht es vordringlich darum, Lösungsansätze für die zukunftsfähige Entwicklung der Großsiedlung zu erarbeiten. In Zusammenarbeit mit den Quartiersverfahren der Sozialen Stadt, den Wohnungsbau-Gesellschaften, Eigentümern, Gewerbetreibenden, Vereinen, Initiativen, Bürgerinnen und Bürgern werden Projekte zur Anpassung des Wohnungsangebotes und der Infrastruktur an künftige Bedarfe entwickelt und umgesetzt, um auf den demographischen Wandel zu reagieren. Zugleich wird im Märkischen Viertel durch die energetische Sanierung der Wohnungsbestände und die Umstellung des Heizkraftwerks auf Biomasse ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

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 folgende Tabelle (Abb. 15) zeigt die Verteilung der Fördermittel der Programmjahre 2010 und 2011 auf die einzelnen Fördergebiete.

**Abb. 15 - Stadtumbau West: Verteilung der Fördermittel 2010 / 2011 nach Gebieten (in €)**

<b>Fördergebiete</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>Summe</b>
Kreuzberg - Spreeufer	2.596.200	0	2.596.200
Tiergarten - Nordring/Heidestraße	2.176.303	2.130.000	4.306.303
Neukölln - Südring	2.550.480	1.375.000	3.925.480
Spandau - Falkenhagener Feld	2.927.259	4.104.587	7.031.846
Schöneberg - Südkreuz	2.739.000	3.186.000	5.925.000
Reinickendorf - Märkisches Viertel	2.814.996	4.541.000	7.355.996
SenStadtUm / übergreifende Maßnahmen*	106.965	1.136.700	1.243.665
Aktionsraum plus Spandau	900.000	954.800	1.854.800
<b>Summen</b>	<b>16.811.203</b>	<b>17.428.087</b>	<b>34.239.290</b>

\* Anteil im Programmjahr 2011 höher, da die Mittel für Projekte vorgesehen sind, bei denen die rechtlichen Grundlagen noch geklärt werden müssen.

Der Stadtumbau West konzentriert sich auf folgende Handlungsschwerpunkte:

### **Aufwertung innerstädtischer Standorte**

Die in oder am Rand von Gründerzeitgebieten gelegenen innerstädtischen Stadtumbaugebiete in Tiergarten, Kreuzberg und Neukölln profitierten bisher von der teilweise kräftigen Entwicklung der Berliner Innenstadt in geringerem Maße oder stehen in Teilen noch zu sehr „im Wind-



schatten“ der Entwicklung. In diesen Fällen bilden jedoch die potenziell gesamtstädtische Bedeutung des Teilraums, vorhandene Strukturen mit Entwicklungspotenzial sowie die Überschaubarkeit der jeweiligen Problemlage und des erforderlichen Maßnahmenumfanges wichtige Voraussetzungen für einen erfolversprechenden Einsatz der Programmmittel. In Tiergarten, Schöneberg und Neukölln wird dies u.a. durch die Bildung von Unternehmensnetzwerken und Eigentümerstandortgemeinschaften deutlich, in Kreuzberg durch die Hinwendung des Stadtteils zum Fluss, seine Öffnung als Wohn-, Arbeits- und Erlebnisraum.

### **Überwindung unterbrochener Stadtstrukturen**

Die Stadtumbaugebiete haben teilweise erhebliche strukturelle Probleme, die auf die ehemalige Rand- oder Grenzlagen zurückzuführen sind. Neben den bekannten und physisch wahrnehmbaren städtebaulichen und infrastrukturellen Barrieren wie Bahnanlagen, übergeordnete Straßen, Wasserflächen sind es auch die noch nicht überwundenen Brüche durch die ehemalige Teilung der Stadt. Dies betrifft die Übergänge von

- Moabit / Mitte (alt) / Heidestraße: heute aussichtsreicher Entwicklungsraum nördlich des neuen Hauptbahnhofs,
- Schöneberg - Tempelhof über die Barrieren Potsdamer und Anhalter-/Dresdener Bahn und den Entwicklungsraum im Bereich des neuen Bahnhofs Südkreuz,
- Friedrichshain - Kreuzberg über die auf Kreuzberger Seite vormals grenzbedingt verfestigten Nutzungsstruktur, die Spree und den Entwicklungsraum im angrenzenden Bereich von Friedrichshain

### **Nutzung neuer Verkehrsinfrastrukturprojekte**

Der neue Nord-Süd-Fernbahntunnel mit den neuen Fernbahnhöfen Hauptbahnhof und Südkreuz bringt absehbar neue Entwicklungsbeziehungen in Nord-Süd-Richtung und Impulse für ihr jeweiliges Umfeld mit sich. Die beiden neuen Bahnhofsstandorte lösen Urbanisierungsprozesse aus.

### **Kultur als Partner des Stadtumbaus**

Gleichzeitig werden neue Akteure und Einrichtungen im Bereich der Kultur in die Projekte des Stadtumbaus einbezogen. In Tiergarten ist es der Kunstcampus am Hamburger Bahnhof als gesamtstädtisch bedeutsames Projekt und am Südkreuz die geplante Gewerbe- und Kulturkaserne General-Pape-Straße.

### **Flächenpotenziale für die Entwicklung nutzen**

Die Einbeziehung großer Flächenpotenziale in den Stadtumbau (Heidestraße, Südkreuz) erfolgte, um auch an diesen Standorten realistische Einschätzungen zum Entwicklungshorizont zu gewinnen und um überfällige Entwicklungen einzuleiten. Der Grundstücksmarkt war über Jahre von einer schwachen Nachfrage und einem großen Flächenangebot geprägt. In den

letzten Jahren zog die Nachfrage wieder an, neue und attraktive Standorte speziell in der Innenstadt haben zunehmend bessere Entwicklungschancen. Der Stadtumbau nutzt als ein Impulsgeber der Stadtentwicklung diese veränderten Rahmenbedingungen.

### **Eigentümerstandortgemeinschaften und Unternehmensnetzwerke**

Die städtebauliche und wirtschaftliche Aufwertung der Gebiete erfolgt im Stadtumbau West in engem Zusammenwirken öffentlicher und privater Investitionen. Besondere Impulse in der Zusammenarbeit sind mit der Bildung der Unternehmensnetzwerke Moabit West in Tiergarten - Nordring / Heidestraße und dem Netzwerk Neukölln - Südring sowie Eigentümerstandortgemeinschaften in Schöneberg-Südkreuz verbunden. Ziel ist, hierüber ein passgenaues Ineinandergreifen von Projekten der Privatwirtschaft und der öffentlichen Hand zu erreichen. Neben der Umsetzung konkreter Projekte ist die Standortprofilierung und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit über die Mobilisierung privater Ressourcen für die Quartiersentwicklung ein besonderes Interesse des Stadtumbaus.

### **4.3 Ausblick: Perspektiven des Stadtumbaus in Berlin**

Zur Bewältigung der Herausforderungen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels hat der Stadtumbau einen entscheidenden Beitrag geleistet. Es wird erwartet, dass auch künftig hier wie auch im Rahmen der erforderlichen Anpassung an eine klimagerechte Stadt- und Quartiersentwicklung dem Stadtumbau eine wichtige Funktion zukommt. Der Stadtumbau setzt deutliche Impulse für private Investitionen.

Die hohe wirtschaftliche Bedeutung des Programms belegen auch die Ergebnisse einer vom Bund im Juni 2011 vorgelegten Studie, nach der das Programm Stadtumbau überdurchschnittlich hohe Bündelungs- und Anstoßeffekte auf private und andere öffentliche Mittel hat.

### **Anpassung an demografischen und wirtschaftlichen Wandel**

Die Bewältigung der Herausforderungen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels steht auch künftig im Mittelpunkt des Stadtumbaus in Berlin. Dabei stellt sich die demografische Entwicklung in den einzelnen Gebieten 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.

In den innenstadtnahen Großsiedlungen im Osten haben sich die Bevölkerungszahlen weitgehend konsolidiert, der Anteil der älteren und alten Bevölkerung nimmt jedoch zum Teil stark zu. Damit verbunden ist die Notwendigkeit, bedarfsgerechte Anpassungen der Wohnungen, im Wohnumfeld und bei den sozialen Infrastruktureinrichtungen vorzunehmen.

In den randstädtischen Großsiedlungen wird aufgrund der in letzter Zeit verzeichneten Bevölkerungszunahme und der Zunahme der Kinder die Anpassung der sozialen Infrastruktur im Mittelpunkt stehen.

Für die Gebiete im Stadtumbau West, die durch den wirtschaftlichen Wandel einen Funktionsverlust erlitten haben, geht es weiterhin darum, neue Nutzungsmöglichkeiten zu erschließen, um die großen Potenziale der Flächen im stadträumlichen Gefüge adäquat auszuschöpfen.

### **Ausschöpfung von Synergien der Förderprogramme „Aktionsräume plus“**

Seit 2010 werden die Programme der Städtebauförderung, zu denen der Stadtumbau Ost und der Stadtumbau West gehören, in Berlin noch stärker vernetzt und in fünf problematischen Gebieten konzentriert. Als 'Aktionsräume plus' stehen diese Gebiete, in denen etwa ein Viertel der Berliner Bevölkerung lebt, im besonderen Fokus der Stadtentwicklung. Zu den 'Aktionsräumen plus' gehören die Stadtumbaugebiete Marzahn-Hellersdorf, Neukölln -Südring, Kreuzberg-Spreeufer, Tiergarten-Nordring/Heidestraße und Spandau-Falkenhagener Feld. Unter dem neuen Dach der 'Aktionsräume plus' werden die Aktivitäten in den Quartieren (Förderkulissen) fortgeführt, besser vernetzt und auf größere Stadtgebiete ausgeweitet. Durch die Bündelung von Fördermitteln verschiedener Programme und Ressorts sollen die öffentlichen Mittel noch effizienter eingesetzt werden. Angesichts der zunehmend komplexeren Herausforderungen bieten die 'Aktionsräume plus' eine neue Plattform, um ressort- und quartiersübergreifend eine stärkere Vernetzung der bestehenden Fördergebiete anzugehen.

### **Klimagerechte Stadtentwicklung**

Die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung werden künftig stärker im Fokus der Stadtentwicklung und des Stadtumbaus stehen.

Das Land Berlin hat mit der Erarbeitung des Energiekonzepts 2020 und des Stadtentwicklungsplans Klima hier erste Schritte unternommen. Auf Bundesebene hat der Gesetzgeber ebenfalls reagiert und u.a. das Ziel der klimagerechten Quartiers- und Stadtentwicklung in das Baugesetzbuch aufgenommen. Mit den Änderungen im Besonderen Städtebaurecht werden das Thema Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere beim Stadtumbau ihre Umsetzung finden.

Künftig sollen im Rahmen des Stadtumbaus nicht nur einzelne Gebäude, sondern ganze Quartiere energieeffizienter werden. Mit diesem neuen quartiersbezogenen Ansatz werden wichtige Impulse für eine klimagerechte Stadtentwicklung gesetzt, auch als Anstoßfunktion für eine sinnvolle Bündelung von unterschiedlichen Förderprogrammen.

Als Pilotprojekte werden den Stadtumbaugebieten Falkenhagener Feld, Frankfurter Allee Nord und Moabit West integrierte Stadtteilkonzepte erarbeitet mit den Schwerpunkten Energieeffizienz und -einsparung, erneuerbare Energien, Wasser- und Abfallwirtschaft sowie Verkehr. Daneben soll die Entwicklung eines "klimaangepassten" öffentlichen Raums im Fokus stehen.

## **5. Soziale Stadt**

Das Berliner Quartiersmanagement (QM) ist die berlinspezifische Anwendung des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ und des „Operationellen Programms des Landes Berlin für den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)“ der Prioritätsachse „Integrierte Stadtentwicklung und Umwelt“. Das Quartiersmanagement in Berlin hat eine komplexe Verfahrensstruktur; sie beruht einerseits auf dem breiten Förderansatz, der bauliche und sozio-integrative Maßnahmen zusammenführt, andererseits auf besonderen Beteiligungs- und Verfahrensregelungen.

### **5.1 Strategie des Berliner Quartiersmanagements**

Quartiersmanagement in Berlin bedeutet eine stark partizipative Ausrichtung der Interventionsstrategie auf lokaler Ebene, die alle Möglichkeiten der fachübergreifenden und integrierten Arbeit einbezieht: vom kommunalen Regelangebot bis zu soziokulturellen und stadträumlichen Projekten) um:

- neues Verantwortungsbewusstsein für das Zusammenleben im Stadtteil zu fördern (Gemeinsinn),
- das nachbarschaftliche Miteinander im Quartier zu stärken (Gemeinwesenorientierung),
- die Lebensbedingungen und -perspektiven der Bewohnerschaft eines Stadtteils zu verbessern.

Somit werden Strukturen verbessert, um gesellschaftliche Exklusionstendenzen von Stadtteilen einzudämmen. Mit dem QM werden Netzwerke und Kooperationen innerhalb eines Stadtteils, zwischen Verwaltung und Stadtteil etabliert sowie innerhalb der Verwaltung ressortübergreifende Arbeit verbessert. Dabei setzt es eine kleinräumlich integrierende Strategie durch, die Menschen im Stadtteil motiviert, die lokale Entwicklung der Stadt mit zu gestalten. QM fördert solidarische Nachbarschaftsstrukturen, die die Folgen gesellschaftlicher Benachteiligung mildern helfen. Die im Rahmen des QM geförderten Projekte suchen die strukturellen Schwächen des Gebietes zu mindern und seine Potentiale zu fördern. In Berlin beziehen sie sich seit der Neuausrichtung des QM im Jahr 2005 gezielt auf die Verbesserung von Lebensperspektiven der lokalen Bevölkerung durch Förderung von Bildung, Erwerbstätigkeit, und sozialer sowie ethnischer Integration. Die lokal ausgerichtete Zielsetzung ist in neun Teilziele gegliedert: Mehr Chancen auf dem Arbeitsmarkt, Mehr Fort- und Weiterbildung, bessere Qualität des Wohn- und Lebensraums, nachfragegerechte soziale Infrastruktur, bewohneradäquate Stadteilkultur, besseres Gesundheitsniveau, besseres Sicherheitsniveau und Steigerung des Sicherheitsempfindens, mehr soziale und interkulturelle Integration sowie mehr Partizipation der Bewohnerschaft und der örtlichen Verbände und Initiativen.

Investive Maßnahmen verbessern zudem die soziale Infrastruktur, geben der Bürgerschaft neue Räume und erfüllen gleichzeitig eine aktivierende Funktion auf Ortsebene. Diese Ausrichtung

veranschaulicht den Unterschied zur herkömmlichen Gemeinwesenarbeit, die Fall- und Zielgruppenorientiert wirkt, deren Aufgabe es jedoch nicht ist, Strukturen zu schaffen, in denen Gemeinsinn lebbar wird.

Das Quartiersmanagement ist in 34 Gebieten eingerichtet (Anlage 5.1), in denen die kommunale Regelversorgung eine chancengerechte Entwicklung des Stadtteils und seiner Bewohnerschaft nicht hinreichend gewährleistet (Exklusionsgefahr). Die Gebiete sind durch eine hohe Konzentration sozial schwieriger Lebensbedingungen wie Arbeitslosigkeit und strukturelle Benachteiligung am Arbeitsmarkt, Armutsgefährdung und Abhängigkeit von Transfereinkommen gekennzeichnet. Die örtliche Überlagerung verschiedener gesellschaftlicher Problemlagen trägt zudem zur Potenzierung negativer Folgen bei. Daraus kann ein sich selbst verstärkender negativer Prozess entstehen, der bei bloßer Betrachtung der Einzelbenachteiligung verschiedener Bevölkerungsgruppen verborgen bliebe, jedoch durch die Zusammenschau auf kleinräumlicher Ebene besser erkennbar ist.

**Zusammenfassende Charakteristik der Berliner Gebiete der Sozialen Stadt <sup>1</sup>**  
(jeweils bezogen auf die Gesamteinwohnerschaft):

<b>Anteil der Transfereinkommensbezieher</b>	
Spanne der QM-Gebiete zwischen 27 % bis 61 %	
Durchschnitt der QM-Gebiete:	38 %
Durchschnitt von Berlin:	15 %
<b>Anteil der Arbeitslosen</b>	
Spanne der QM-Gebiete zwischen 7 % bis 12 %	
Durchschnitt der QM-Gebiete:	10 %
Durchschnitt von Berlin:	7 %
<b>Anteil der Migrantinnen und Migranten</b>	
Spanne der QM-Gebiete zwischen 12 % bis 78 %	
Durchschnitt der QM-Gebiete:	50 %
Durchschnitt von Berlin:	25 %

## 5.2 Stand der Perspektiven

Zur Vermeidung bzw. Verminderung negativer Folgen der Überlagerung sozialer Benachteiligung setzt Berlin die folgenden Verfahrensbestandteile ein:

- eine lebensweltlich orientierte Gebietsabgrenzung, wobei die Größe eines Gebiets den Nachbarschaftsbezug berücksichtigt;
- eine verwaltungsexterne Gebietsbetreuung durch Vor-Ort-Beauftragte als Ansprechpartner und Entwickler der Stabilisierungsstrategie im Quartier;
- eine ämterübergreifende Zusammenarbeit mit Sozialraumbezug;

<sup>1</sup> Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 2010.

- ein integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) als gemeinsame Arbeitsgrundlage für Haupt- und Bezirksverwaltung unter Einbindung Starker Partner im Gebiet (z.B. Wohnungsbaugesellschaften);
- stadtteilnahe Projekte, die innovative Problemlösungen herausarbeiten und die den Regelkanon kommunaler Daseinsvorsorge ergänzen und nicht ersetzen;
- integrierende Netzwerke, um Partner im Gebiet mit Eigeninteresse an stabilen Nachbarschaften und ihre Ressourcen (Finanzmittel, Infrastruktur, Wissen) in die Strategie einzubinden;
- Beteiligung der Bewohnerschaft auf Stadtteilebene, z.B. durch Quartiersräte mit
- Budget (Fonds) zur Umsetzung von Projekten sowie für Kommunikation und Netzwerkbildung.

### Beteiligung

Die Beteiligung der lokalen Bürgerschaft ist ein wesentliches Querschnittsziel des Berliner Quartiersmanagements. Die Partizipation vollzieht sich - den jeweiligen Projektausrichtungen entsprechend - sehr differenziert: Sie reicht von der Aktivierung über informelle Kiezversammlungen bis hin zum Quartiersrat als verfasstes Gremium der Gebietsentwicklung. Die Quartiersräte in den Gebieten der Sozialen Stadt sind zum einen Gremien der lokalen Bewohnerschaft (zu 51 %) sowie zum anderen der lokalen Verbände und Initiativen (zu 49 %). Sie beraten über Entwicklungsschwerpunkte für das jeweilige Gebiet, diskutieren Projektideen aus der Mitte des Quartiers und bringen selbst Vorschläge ein. Kernaufgabe der Quartiersräte ist es, auf der Grundlage der Handlungskonzepte und in Abstimmung mit den bezirklichen Fachämtern über den Einsatz der im Rahmen von Quartiersfonds dem Gebiet zur Verfügung gestellten Finanzmittel mit zu entscheiden (Anlage 5.2).

### Finanzierungsstruktur:

Mittel der Europäischen Union, Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE)	50 %
Landesmittel Berlin	37 %
Bundesmittel nach dem Bund-Länderprogramm Soziale Stadt	13 %

### Investiertes Finanzvolumen 2010 und 2011 (Mio. €):

	2010	2011
Europäische Union (EFRE)	9.240.000	8.180.000
Bundesrepublik Deutschland	5.367.048	2.200.000
Berlin	10.772.952	13.086.000
Insgesamt	25.380.000	23.466.000

**Gesamtinvestitionen 1999 bis 2011 (Mio. €):**

Europäische Union (EFRE)	83.464.000
Bundesrepublik Deutschland	40.414.000
Berlin	109.612.000
Insgesamt	233.490.000

**Kontinuierliche Arbeit im Land Berlin trotz Mittelkürzungen des Bundes**

Nach der Kürzung der Städtebauförderungsmittel um rund 72 % durch die Bundesregierung zum Haushaltsjahr 2011 hat der Senat von Berlin beschlossen, die Kontinuität der Politik der Sozialen Stadt in Berlin zu gewährleisten. Die fehlenden Bundesmittel wurden aus dem Landeshaushalt kompensiert. Damit sind in Berlin auch neben baulich-stadträumlichen weiterhin auch soziokulturelle Projekte finanzierbar. So konzentrieren sich die Projekte der Sozialen Stadt weiterhin schwerpunktmäßig auf die Verbesserung der Lebenschancen, die Förderung von Bildung, soziale und ethnische Integration sowie Erwerbsarbeit. Flankierend bleiben die baulich-räumlichen Aufwertungen wichtig.

**Ausblick**

Die Aufgabe des Quartiersmanagements wird weiterhin darin bestehen, Nachbarschaft, Kiezeinrichtungen, Vereine, Religionsgemeinschaften in enger Kooperation mit der Verwaltung für gemeinsame Ziele zu begeistern. Eine intensive Bürgerbeteiligung, u.a. in Quartiersräten, wird dabei sicherstellen, dass das lokale Wissen der Bürgerschaft den Stadtteilen weiterhin zugutekommt.

Gleichwohl gilt: Das Quartiersmanagement ist ein zeitlich begrenztes Programm. Daher wird kontinuierlich zu untersuchen sein, welche der 34 Gebiete weiterhin einer Intervention durch das Quartiersmanagement bedürfen. Wo festgestellt werden kann, dass ein hinreichendes Maß an stabilen sozialen Beziehungen und institutionalisierter Zusammenarbeit im Sinne eines solidarischen Gemeinwesens initiiert werden konnte, wird im Rahmen eines angemessenen Zeitraumes die Reduzierung der Intervention im Stadtteil unter Erhaltung der geschaffenen Netzwerke vorzubereiten sein (Prozess der Verstärkung).

**6. Initiative „Aktionsräume plus“**

Mit der Einrichtung der „Aktionsräume plus“ im Jahr 2010 reagierte der Senat auf 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, welche die Zukunftschancen der Bewohner stark beeinträchtigen (siehe 27. Bericht über die Stadterneuerung: 40 ff.). Im Monitoring soziale Stadtentwicklung 2010 findet sich diese räumliche Konzentration von Gebieten mit einem „sehr niedrigen“ bis „niedrigen Entwicklungsindex“ in den fünf „Aktionsräumen“ bestätigt.

In den „Aktionsräumen plus“ konzentrieren Senat und Bezirke daher ihre Aktivitäten, um die sozialräumliche und städtebauliche Entwicklung zu verbessern. Ziel ist es, den Bewohnerinnen und Bewohnern der benachteiligten Gebiete bessere Zukunftschancen zu erschließen. Das Thema Bildung hat dabei Priorität, um insbesondere jungen Menschen neue Perspektiven zu eröffnen. Mit den „Aktionsräumen plus“ verbindet sich darüber hinaus das grundsätzliche Ziel, durch verbesserte Vernetzung, Kommunikation und Koordinierung auf Ebene des Senats und der Bezirke urbane Problemfelder schneller und präziser zu identifizieren und Lösungswege auf fachübergreifender Basis mit allen Beteiligten zu finden.

Mit diesem Ansatz gehört Berlin bundesweit zu den Vorreitern einer sozialen und integrierten Stadtentwicklungspolitik. Für die Umsetzung der Initiative „Aktionsräume plus“ nutzt die Stadt als erstes Bundesland die Innovationsklausel der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung.

Im Berichtszeitraum wurden die strategischen Ansätze der Initiative verfeinert sowie die Arbeit in den „Aktionsräumen“ intensiviert. Die Abgrenzung der Gebiete entspricht weiterhin der Festlegung des Senats vom Juni 2010 (siehe Karte, Anlage 6). Dabei handelt es sich um die fünf „Aktionsräume plus“:

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

## **6.1 Strategischer Ansatz**

Zur Bewältigung der Problemlagen in den „Aktionsräumen plus“ setzt der Senat auf eine integrierte Stadtpolitik (ressort- und ebenenübergreifende Planung), die Ressourcen fokussiert, bündelt und die Vernetzung der am Lösungsprozess Beteiligten stärkt. Dies umfasst insbesondere abgestimmtes Planen und Durchführen im Sinne einer sozialräumlichen Ausrichtung der beteiligten Verwaltungsebenen. Die „Aktionsräume plus“ sind wesentlicher Bestandteil der strategischen Neuausrichtung der sozialen Stadtentwicklung in Berlin; in ihnen wird die Sozialraumorientierung (SRO)<sup>2</sup> pilothaft umgesetzt.

Besonders deutlich zeigt sich dieser Ansatz in der Betrachtung der aktuellen Gebietskulissen der Städtebauförderung. Ein hoher Anteil der Fördermittel wird in den „Aktionsräumen plus“ konzentriert, was einen hohen Abstimmungsbedarf nach sich zieht. Die Initiative fördert und verbessert diese Abstimmungen. Ziel ist einen noch effizienteren Mitteleinsatz zu erreichen (u. a. durch Synergieeffekte).

---

<sup>2</sup> Vgl.: Handbuch zur Sozialraumorientierung, Hrsg. v. d. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin 2009.



## 6.2 Stand der Umsetzung in den fünf „Aktionsräumen“

Als Grundlage für die weitere Entwicklung der fünf Berliner „Aktionsräume plus“ wurden im Herbst 2009 durch beauftragte Planungsbüros in Zusammenarbeit mit den betroffenen Bezirksämtern und in Abstimmung mit lokalen Akteuren der bestehenden Fördergebiete jeweils „Integrierte Stadtteilentwicklungskonzepte“ (INSEK) erarbeitet. Diese INSEK enthalten Leitbilder, Handlungsfelder und Schwerpunkte der künftigen Entwicklung sowie Empfehlungen zur gebietlichen Abgrenzung der „Aktionsräume plus“. Sie werden aktuell durch die Beauftragten der „Aktionsräume Plus“ weiterentwickelt und überarbeitet.

Über die bisherigen Gebiete der Städtebauförderung hinausgehend, ermöglichen die größeren räumlichen Zusammenhänge der „Aktionsräume“ auch Akteure in den Zwischenräumen der bestehenden Gebietskulissen einzubeziehen. Außerdem können Verwaltungen, Verbände und Unternehmen zur Mitwirkung gewonnen werden, für die die bisherigen Handlungskulissen zu kleinräumlich sind. Die Ergebnisse der Einbeziehung dieser Akteure fließen sowohl in die Fortschreibung der INSEK als auch in die Planungen der Bezirke für konkrete Maßnahmen ein.

Im Rahmen der Initiative konnten vor allem seit Beginn des Jahres 2011 eine Reihe innovativer Maßnahmen initiiert und durchgeführt werden. Beispiele für geförderte Maßnahmen sind Bildungsverbände, der Ausbau von Sport- und Bewegungsangeboten sowie Präventionsangebote aus dem Gesundheitsbereich. Viele der Angebote richten sich ausdrücklich an Kinder und Jugendliche sowie deren Eltern. Ziel ist, eine individuelle Förderung der persönlichen Entwicklung sowie die Unterstützung in Bildung und Berufseinstieg von Kindern und Jugendlichen in den „Aktionsräumen plus“.

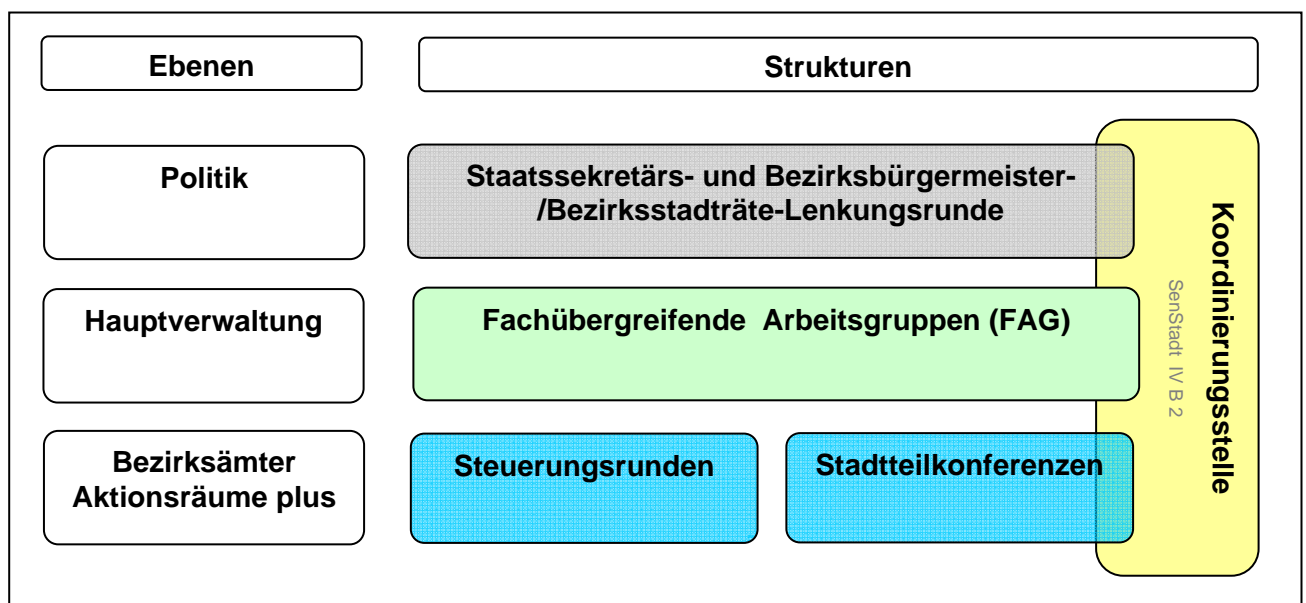
### Kommunikation und Vernetzung

Um den strategischen Ansatz der „Aktionsräume plus“ umzusetzen, bedarf es eines hohen Maßes an Kommunikation und Vernetzung, insbesondere zwischen den verschiedenen Ebenen und Ressorts der Fachverwaltungen in Berlin und den Bezirken. Hierzu wurden folgende Strukturen im Rahmen der „Aktionsräume plus“ erfolgreich implementiert.

- Die *Lenkungsrunde* (Staatssekretäre und Bezirksbürgermeister/ Bezirksstadträte) ist ein Gremium hoher politischer Anbindung, in dem sich die Verwaltungsspitzen der Senatsressorts mit jenen der Bezirke austauschen und die Umsetzungsschritte festlegen.
- Die *Fachübergreifenden Arbeitsgruppen* (FAG) dienen der Vernetzung der Hauptverwaltung untereinander sowie mit relevanten Vertretern aus den Bezirksämtern und den „Aktionsräumen“ (bspw. von Verbänden). Inhaltliches Ziel der FAG ist es, übergeordnete Themenbereiche mit spezifischem Bezug zu den „Aktionsräumen plus“ zu erörtern. Dabei sollen die FAG nicht in die fachliche Verwaltungsarbeit eingreifen,

sondern vielmehr als Austauschforen und Arbeitsverbände fungieren. Die FAG haben im Berichtszeitraum mehrfach unter großer Beteiligung der fachlich Zuständigen getagt. Folgende FAG wurden eingerichtet:

- Bildung, Jugend und Ausbildung
  - Arbeit und Wirtschaft
  - Kultur, Gemeinwesen und Integration & Soziales und Gesundheit
  - Quartiere und öffentlicher Raum
- Die *Steuerungsunden* agieren auf bezirklicher Ebene. Sie fördern – teilweise erstmals – die Zusammenarbeit von Fachämtern sowie der Beauftragten der Städtebauförderungsprogramme. Daneben bieten
  - Stadtteilkonferenzen die Möglichkeit in einem größeren Forum ressortübergreifend fachliche Inhalte auszutauschen, Strategien zu entwickeln und Projekte zu initiieren. In die Stadtteilkonferenzen werden darüber hinaus auch weitere zivilgesellschaftliche Akteure sowie Bürgerinnen und Bürger einbezogen.



### Finanzierung

Im Rahmen der Maßnahmenanmeldung für die Mittel der Städtebauförderungsprogramme konnten eine bessere gegenseitige Abstimmung der beteiligten Stellen und eine Festlegung auf prioritäre Maßnahmen erreicht werden. Des Weiteren werden Programmplanungen und Umsetzungen, vor allem der Programme der Städtebauförderung, derzeit systematisch erfasst, um die Zielorientierung und Bündelung der Städtebaufördermittel durch einen Gesamtblick weiter verbessern zu können.

Im Rahmen der Initiative „Aktionsräume plus“ stehen Mittel zur Durchführung innovativer und experimenteller Projekte zur Verfügung.

Folgende Finanzmittel stehen in den „Aktionsräumen“ zur Verfügung (T €):

	PJ 2010	PJ 2011	PJ 2012
„Aktionsräume plus“ mit dem Leitprogramm Soziale Stadt			
1 - Wedding/ Moabit	900	900	900
2 - Kreuzberg-Nordost	900	900	900
3 - Neukölln-Nord	900	900	900
„Aktionsräume plus“ mit dem Leitprogramm Stadtumbau West			
4 - Spandau-Mitte	900	900	900
„Aktionsräume plus“ mit dem Leitprogramm Stadtumbau Ost			
5 - Nord-Marzahn/ Nord-Hellersdorf	900	900	900

Hinzu kamen zusätzliche Finanzmittel durch die Beteiligung Dritter. So wurden einerseits Programmmittel anderer Verwaltungen mit denen der „Aktionsräume plus“ gebündelt. Beispielhaft stehen hierfür die Kooperationen innerhalb der bezirklichen Bündnisse für Wirtschaft und Arbeit und den wirtschaftsdienlichen Maßnahmen (WDM) sowie mit dem Regierenden Bürgermeister von Berlin (Senatskanzlei - Kulturelle Angelegenheiten). Andererseits beteiligten sich private Sponsoren an der Finanzierung der Maßnahmen der „Aktionsräume plus“ zum Beispiel im Rahmen von Sportprojekten.

### 6.3 Ausblick

Die Initiative „Aktionsräume plus“ wird derzeit evaluiert.

Ziel ist es, durch die in den „Aktionsräumen plus“ gesammelten Erfahrungen die Chancengerechtigkeit in der Stadt durch eine integrierte sozialraumorientierte Stadtentwicklungspolitik nachhaltig zu verbessern. Grundlage dafür sind die in den Fortschreibungen der INSEK entwickelten Leitbilder für den jeweiligen „Aktionsraum“. Darin werden zudem Vorschläge entwickelt, wie die aufgebaute Struktur der „Aktionsräume plus“ dauerhaft implementiert, d.h. verstetigt werden kann. Die „Aktionsräume plus“ sind „Motor und Plattform“ zugleich, um mit den anderen Senatsverwaltungen zusammen inhaltliche und finanzielle Synergien zu schaffen und stellen einen ressortübergreifenden und gesamtstädtisch bedeutenden Ansatz dar, der die wichtigsten Themenstellungen der Stadt einbezieht. Hiervon können auch die Gebiete außerhalb der „Aktionsräume plus“ profitieren. Auch aus diesem Grunde hat der Senat beschlossen, in den „Aktionsräumen plus“ die Sozialraumorientierung pilothaft umzusetzen.

## 7. Investitionspakt

Die energetische Erneuerung der sozialen Infrastruktur ist ein zentraler Aspekt der Instandsetzung im Hinblick auf Klimaschutz durch Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Minderung.

Dazu hat der Bund gemäß Artikel 104 b des Grundgesetzes den Ländern 2008 und 2009 Finanzhilfen zur energetischen Erneuerung der sozialen Infrastruktur in den Kommunen

gewährt. 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. € (für Berlin 8,87 Mio. €) und für 2009 insgesamt 300 Mio. € Bundesfinanzhilfen (für Berlin 13,56 Mio. €) 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. € und 2009 ein Programmvolumen von 40,68 Mio. ergab.

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

- 24 Schulen (geschätzte Kosten 29,7 Mio. €),
- 16 Schulsporthallen (geschätzte Kosten 14,7 Mio. €),
- 26 Kitas (geschätzte Kosten 13,8 Mio. €),
- 2 Hallenbädern (geschätzte Kosten 6,8 Mio. €) und
- 2 Jugendausbildungszentren (geschätzte Kosten 2,2 Mio. €)

mit einem Gesamtvolumen von 67,2 Mio. €. Diese verteilen sich auf die Bezirke wie in Anlage 7 dargestellt.

Es war beabsichtigt, alle Maßnahmen des Investitionspaktes 2008 und 2009 im Hinblick auf die konjunkturellen Auswirkungen im Wesentlichen bis Ende 2011 durchzuführen. Dies ist gelungen, d.h. bis Ende 2011 wurden im Investitionspakt 2008 Projekte mit einem Volumen in Höhe

von 25,88 Mio. €; im Investitionspakt 2009 in Höhe von 36,81 Mio. € energetisch saniert. Lediglich vier Projekte werden in 2012 fertig gestellt. Die Investitionsmittel wurden und werden den Trägern zur auftragsweisen Bewirtschaftung (Bezirke) bzw. durch Zuwendungsbescheide (Freie Träger und Eigenbetriebe Berlins) von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in den Jahren 2008 bis 2012 zugewiesen.

#### **8. Investitionsprogramm „Nationale UNESCO Weltkulturerbestätten“**

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat 2009 und 2010 im Rahmen des Maßnahmenpakets der Bundesregierung für „Beschäftigungssicherung und Wachstumsstärkung“ des neue Programm „Förderung von Investitionen in nationale UNESCO Welterbestätten“ aufgelegt. Das Programm leistet einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung der Welterbestätten und soll gleichzeitig Impulse für Beschäftigung und Wachstum in der Region geben. Gefördert werden vor allem Maßnahmen zur Sicherung, Instandsetzung, Restaurierung und Sanierung von Welterbestätten, aber auch konzeptionelle Beiträge zur welterbeverträglichen Stadtentwicklung.

Förderfähig sind öffentliche und private Objekte. Der Bund beteiligt sich mit bis zu zwei Dritteln an den förderfähigen Kosten.

In Berlin befinden sich drei der 33 in Deutschland gelisteten UNESCO–Welterbestätten:

- Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft mit ihren Schlössern und Gärten (aufgenommen 1990)
- Berliner Museumsinsel (aufgenommen 1999)
- sechs Siedlungen der Berliner Moderne (aufgenommen 2008)

Der Senat hat am 24.03.2009 beschlossen, dass sich Berlin an dem Programm beteiligt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat mit dem Landesdenkmalamt Berlin die Siedlungen ausgewählt, in denen der größte Handlungsbedarf bei öffentlichen und privaten Maßnahmen besteht. Zu den ausgewählten Siedlungen gehören der Schillerpark in Mitte, die Großsiedlung Britz (Hufeisensiedlung) in Neukölln, die Großsiedlung Siemensstadt (Ringsiedlung) in Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau, die Weiße Stadt in Reinickendorf und die Gartenstadt Falkenberg in Treptow-Köpenick.

Der Bund hat am 29.09.2009 und am 16.11.2010 für 14 Berliner Projekte insgesamt 14.984.000 € Fördermittel zugesagt, der Förderanteil Berlins beträgt 8.055.000 Mio. € (Abb. 16). Insgesamt werden Investitionen von rund 46 Mio. € umgesetzt, die privaten Wohnungseigentümer beteiligen sich mit 20,5 Mio. €. Der größte Teil der Fördermittel (19 Mio. €) kommt den Siedlungen der Moderne zugute. Zusätzlich finanziert Berlin aus Landesmitteln in Höhe von 2.500.000 € die Ergänzung der Friedrichsbrücke, um die ursprüngliche Breite und den Bezug zur Museumsinsel wiederzugewinnen.

Es werden Maßnahmen gefördert, die beispielhaft und vorbildlich das Bekenntnis der Berliner Denkmalpflege zur Erhaltung der Welterbestätten bezeugen. Dabei werden bewusst Maßnahmen priorisiert, die die Vereinbarkeit von baulicher Verbesserung, Energieeffizienz und Denkmalschutz selbst an hoch sensibeln Bauten der Klassischen Moderne und Welterbestätten beispielhaft und vorbildlich demonstrieren. Teil der Programms zur touristischen Erschließung der Berliner Welterbesiedlungen ist die Einrichtung von Informations- und Dokumentationszellen vor Ort, etwa in Kiosken, Ladenlokalen, Gewerbeeinheiten oder Wohnungen.

2009 bis 2011 wurden 13.471.907 € und damit rund 50 % der Fördermittel termingerecht und in hoher Qualität umgesetzt.

**Abb. 16 - Programm Förderung von Investitionen in nationale UNESCO Welterbestätten,  
Kapitel 1240, Titel 89801**

weiterbe- stättete	Maßnahmen	Eigen- tümer	Programmi- jahr	Angaben in T€				
				Gesamt- kosten	Eigen - anteil	Förderung		
						Gesamt	Bund	Land
<b>Museums- Insel</b>	Sanierung/ Anpassung Friedrichsbrücke	Berlin	2009	6.500		6.500	2.667	3.833
<b>Alle</b>	Welterbe Erschließungs- und Leitsystem	Berlin	2009	180		180	120	60
<b>Schiller- park</b>	Denkmalgerechte Gestaltung Hofanlagen	1892	2009	930	620	310	207	103
	Denkmalgerechte Gestaltung Schillerpark, Straßenland, Infopavillon	Berlin	2009	2.030		2.030	1.147	883
<b>Hufeisen- siedlung</b>	Instandsetzung und Modernisierung Aussenhüllen, Infohaus/ Musterwohnung, Gartendenkmalgerechte Umgestaltung Siedlungsgrünflächen	Dt. Wohnen	2009	8.810	5.873	2.937	1.958	979
	Gartendenkmalpflegerische Umgestaltung der Grün- und Freiflächen	Berlin	2009	3.412		3.412	2.133	1.279
	Datenbank	Berlin	2009	350		350	233	117
<b>Ring- siedlung</b>	Goebelstr.21-113, Jungfernhaideweg 21-45, Erneuerung Fenster	GSW	2009	3.500	2.334	1.167	778	389
	Goebelstr. 2-10, 12-118, Wiederherstellung und energetische Erneuerung Gebäudehüllen, Infohaus, historische Neugestaltung Vorgärten	Dt. Wohnen	2009	9.446	6.297	3.148	2.098	1.050
	Denkmalgemäße Gestaltung Straßenraum	Berlin	2009	540		540	333	207
	Gartendenkmalpflegerische Umgestaltung Volkspark Jungfernhaid	Berlin	2009	2.400		2.400	1.600	800
<b>Weißer Stadt</b>	denkmalgerechte Wiederherstellung der Mittelpromenade Arosener Allee	Berlin	2010	165		165	110	55
	Sanierung Brückenhauses Arosener Allee, Musterwohnung, historische Wiederherstellung und Erneuerung der Gebäude; Infoladen, Neugestaltung von Siedlungsgrünflächen und Hofflächen	Dt. Wohnen	2010	7.700	5.450	2.250	1.500	750
<b>Falkenberg</b>	denkmalgerechte Instandsetzung Akazienhof	Berlin	2010	150		150	100	50
<b>Summe</b>				<b>46.113</b>	<b>20.574</b>	<b>25.539</b>	<b>14.984</b>	<b>10.555</b>
<b>Anteil der Maßnahmen, bei denen Berlin Eigentümer ist</b>				<b>15.727</b>		<b>15.727</b>	<b>8.443</b>	<b>7.284</b>
<b>Anteil der Maßnahmen, bei denen Private Eigentümer sind</b>				<b>30.386</b>	<b>20.574</b>	<b>9.812</b>	<b>6.541</b>	<b>3.271</b>

## **9. Finanzierung**

### **9.1 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.

#### **9.1.1 Verwaltungsvereinbarungen - Bundesprogramme**

In jährlich zu schließenden Verwaltungsvereinbarungen regeln Bund und Länder den Einsatz der Bundesfinanzhilfen in den Ländern.

Seit 1971 wurden Berlin zur Finanzierung von Maßnahmen der Städtebauförderung bis einschließlich 2011 Bundesfinanzhilfen in Höhe von insgesamt rund 870 Mio. € bereitgestellt (Stand 31.12.2011), hiervon wurden bis Ende 2011 Finanzhilfen in Höhe von rund 781 Mio. € eingesetzt (Anlage 9.1).

Die Verwaltungsvereinbarungen 2010 und 2011 sehen rund 533 Mio. € bzw. rund 454 Mio. € Bundesfinanzhilfen für alle Programmbereiche an die Länder vor (Anlage 9.2).

Auf Berlin entfielen davon 2010 ca. 31 Mio. € und 2012 ca. 23,5 Mio. € (vgl. Abb. 17).

#### **9.1.2 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.

#### **9.1.3 Sicherung der Ausschöpfung der Bundesfinanzhilfen**

Die von Berlin in den Jahren 2010 und 2011 in Anspruch genommenen Bundesfinanzhilfen sind in folgender Abbildung dargestellt.



**Abb. 17 - VV-Städtebauförderung 2010 und 2011 (in €)**

Programm	2010			2011		
	Bund	Land	Summe	Bund	Land	Summe
I. Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	3.131.000	6.262.000	9.393.000	3.553.000	7.106.000	10.659.000
II. Sanierung West	825.000	1.650.000	2.475.000	960.000	1.920.000	2.880.000
III. Sanierung Ost	3.548.000	7.096.000	10.644.000	2.398.000	4.796.000	7.194.000
IV. Soziale Stadt	5.665.000	11.330.000	16.995.000	1.446.000	2.892.000	4.338.000
V. Stadtumbau West	4.067.000	8.134.000	12.201.000	4.166.000	8.332.000	12.498.000
VI. Stadtumbau Ost	6.971.000	13.942.000	20.913.000	5.657.000	11.314.000	16.971.000
VII. Denkmalschutz Ost	5.686.000	8.529.000	14.215.000	4.220.000	6.330.000	10.550.000
VIII. Denkmalschutz West	1.158.000	2.316.000	3.474.000	1.151.000	2.302.000	3.453.000
IX. Kleinere Städte und Gemeinden	0	0	0	0	0	0
Summe	31.051.000	59.259.000	90.310.000	23.551.000	44.992.000	68.543.000

Die im jeweiligen Programmjahr zugeteilten Finanzhilfen werden vom Bund über fünf Jahre kassenmäßig bereitgestellt. Die Ausgaben der Bund-Länder-Programme Sanierung und Entwicklung West / Ost und Denkmalschutz West / Ost sind in den Anlagen 9.3 bis 9.11 dargestellt. Die Bundesfinanzhilfen der Programmjahre 2010 und 2011 wurden den Ländern als Zuschuss gewährt.

#### 9.1.4 Zweckgebundene Einnahmen der Städtebauförderung in Sanierungsgebieten:

Die Einnahmen bei Kapitel 1240 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und bei Kapitel 4610 der Bezirke, jeweils Titel 34192 – Zweckgebundene Rückführungen von Sanierungsförderungsmitteln sowie Abführungen von Finanzierungsbeiträgen – für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 13,02 Mio. € in 2010 und 27,12 Mio. € in 2011 sind für den Berichtszeitraum nach Kostengruppen in den Anlagen 9.12 bis 9.17 dargestellt. Die bezirklichen Einnahmen resultieren im Wesentlichen aus der Erhebung von Ausgleichsbeträgen, bei den Einnahmen bei Kapitel 1240 handelt es sich zum größten Teil um Rückführungen von Städtebauförderungsmitteln, die im Zuge der Abrechnung der Sanierungsverträge ermittelt werden.

**Abb. 18 - Übersicht zweckgebundene Einnahmen in Sanierungsgebieten (in €)**

Einnahmen	2010	2011	Summe
<b>Bezirke</b>	10.440.772	24.411.749	34.852.521
<b>SenStadtUm</b>	2.580.210	2.710.805	5.291.015
<b>Summe</b>	<b>13.020.982</b>	<b>27.122.554</b>	<b>40.143.536</b>

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.

## 9.2 Einsatz von Mitteln der Europäischen Union

Im Rahmen der EU-Strukturfondsförderung erhält Berlin Fördermittel der Europäischen Union. Ziel der EU-Förderperiode 2007 bis 2013 ist es, Berlin in seiner internationalen Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität zu stärken. Dazu sollen im Handlungsfeld „nachhaltige Stadtentwicklung“ sowohl baulich-investive als auch sozi-integrative Maßnahmen beitragen.

### Zukunftsinitiative Stadtteil

Die Mittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für die integrierte Stadtentwicklung werden in Berlin über die Zukunftsinitiative Stadtteil (ZIS) mit den Teilprogrammen „Soziale Stadt“, „Stadterneuerung“, „Bildung im Quartier“ und „Stadtumbau“ ausgereicht. Die ZIS fördert:

- die Verbesserung der Beschäftigungspotentiale in den Quartieren durch lokale Netzworkebildung und wissensorientierte Infrastrukturbildung,
- die Stabilisierung von benachteiligten Bevölkerungsschichten und den Erhalt der sozialen Mischung durch attraktivitätssteigernde sowie der Marktfähigkeit dienende Maßnahmen in Quartieren,
- die Chancengerechtigkeit im Zugangs zu Beschäftigung und öffentlichen Dienstleistungen für alle Bevölkerungsgruppen, unabhängig von Wohnort, sozialem Status und ethnischer Herkunft,
- die Verringerung von Flächenverbrauch sowie die Minderung regionaler Verkehrsbelastungen, u.a. durch Revitalisierung brach gefallener Flächen als (Experimentier-) Räume, insbesondere für Forschung, Gewerbe und Dienstleistungen,
- die Verbesserung der Qualität der städtischen Umwelt.

Dafür stehen in der EU-Förderperiode 2007–2013 insgesamt rund 151 Mio. € bereit. 2010 und 2011 erhielt Berlin folgende Mittel (Abb. 19):

Abb. 19 - EU-Mittel (in €)

EU-Mittel (EFRE)	2010	2011
1. Soziale Stadt	6.000.000	6.500.000
2. Bildung im Quartier	2.500.000	2.500.000
3. Sanierung/ Stadterneuerung	2.500.000	2.500.000
4. Stadtumbau Ost	5.528.500	5.000.000
5. Stadtumbau West	5.437.500	5.000.000
<b>Summe</b>	<b>21.966.000</b>	<b>21.500.000</b>

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

### 9.3 Steuerliche Förderung

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

Die Abb. 20 zeigt, auf welche Investitionssummen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sich die in den Jahren 2010 und 2011 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 2010 und 2011 bescheinigte Investitionsvolumen beträgt rund 149 Mio. € und entspricht einer durchschnittliche Bescheidsumme von ca. 84.000 € pro Wohnung.

**Abb. 20 - Erteilte Bescheinigungen nach § 7 h EStG (2010 bis 2011) in €**

Jahr	Bezirk	Anzahl der Bescheinigungen	Anzahl der Grundstücke	WE	ModInst - Investitionssumme
<b>2010</b>	Friedrichshain-Kreuzberg	24	6	35	3.192.600
	Lichtenberg	45	5	51	2.690.100
	Treptow-Köpenick	9	9	100	6.059.335
	Neukölln	1	1	42	2.824.090
	Pankow	268	32	442	43.539.590
	Mitte	112	15	291	14.594.139
		<b>459</b>	<b>68</b>	<b>961</b>	<b>72.899.854</b>
<b>2011</b>	Friedrichshain-Kreuzberg	178	8	241	21.770.000
	Lichtenberg	3	3	10	444.793
	Treptow-Köpenick	6	6	72	2.657.244
	Neukölln	1	1	34	1.906.450
	Pankow	205	26	374	33.989.858
	Mitte	62	10	72	15.307.421
	Spandau	-	-	-	-
			<b>455</b>	<b>54</b>	<b>803</b>

Die Abb. 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 2010 bis 2011 bescheinigte Investitionsvolumen sind. Die Investitionssumme von rund 425 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 EStG geführt haben**

Bezirk	Anzahl der Vereinbarungen	Anzahl der Grundstücke	WE	ModInst - Investitionssumme
Friedrichshain-Kreuzberg	-	-	-	- €
Lichtenberg	7	7	59	3.847.400 €
Treptow-Köpenick	18	18	205	22.421.325 €
Neukölln	2	2	76	4.755.840 €
Pankow	202	202	2.980	297.000.000 €
Mitte	27	27	385	96.700.000 €
Spandau	2	2	30	740.000 €
	<b>258</b>	<b>258</b>	<b>3.735</b>	<b>425.464.565 €</b>

## 10. Finanzielle Beendigung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen

### 10.1 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 die letzten 11 Gesamtmaßnahmen aus dem Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramm West, 4 Maßnahmen des Programms Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (West) der 9.-11. RVO sowie 13 Einzelmaßnahmen aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (Ost) gegenüber dem Bund abgerechnet.

#### 10.1.1 Abrechnung Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Die Abrechnungsverpflichtung aus dem Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramm umfasste insgesamt 42 Gesamtmaßnahmen (Fördergebiete), davon sind gegenüber dem Bund in den Vorjahren bis 2009 bereits 31 Fördergebiete mit Gesamtkosten in Höhe von rd. 297 Mio. € schlussgerechnet. Im Berichtszeitraum wurden die letzten 11 Fördergebiete aus dem Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramm mit Gesamtkosten von rd. 803 Mio. € abgerechnet.

Darüber hinaus wurden im Berichtszeitraum vier weitere Fördergebiete des Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramms mit rd. 44 Mio. € (Abb. 22) gegenüber dem Bund abgerechnet.

**Abb. 22 - Abgerechnete städtebauliche Sanierungsmaßnahmen 2010 - 2011 in T€**

Bezirk von Berlin	Bezeichnung der Gesamtmaßnahme	Datum Abrechnung	Finanzhilfe Bund	Eigenmittel Berlin	Summe
<b>Tempelhof – Schöneberg</b>					
Schöneberg	<b>Bülowstraße</b>	17.02.2010	34.141,0	84.328,1	118.469,1
	<b>Kolonnenstraße</b>		5.368,6	30.558,9	35.927,5
<b>Friedrichshain – Kreuzberg</b>					
Kreuzberg	<b>Kottbusser Tor</b>	29.04.2010	83.921,2	249.555,8	333.477,0
	<b>Mariannenplatz Nord</b>		1.892,8	4.953,0	6.845,8
	<b>Chamissoplatz</b>		22.961,6	89.695,0	112.656,6
<b>Mitte</b>					
Wedding	<b>Brunnenstraße</b>	10.06.2010	18.814,5	42.808,5	61.623,0
	<b>Exerzierstraße</b>		1.533,9	6.992,6	8.526,5
	<b>Koloniestraße</b>		1.996,0	7.789,6	9.785,6
	<b>Biesentaler Straße</b>		8.129,7	31.148,2	39.277,9
	<b>Stettiner Straße</b>		5.485,0	19.136,7	24.621,7
	<b>Schulstraße</b>		6.594,4	44.904,5	51.498,9
Zwischensumme (11 Gebiete)			190.838,7	611.870,9	802.709,6
<b>Mitte</b>					
Wedding	<b>Soldiner Straße</b>	24.10.2011	141,1	282,3	423,4
Tiergarten	<b>Beusselstraße</b>		4.453,1	11.574,9	16.028,0
	<b>Stephankiez</b>		5.221,7	15.879,6	21.101,3
Neukölln	<b>Kottbusser Damm Ost</b>		1.981,6	4.721,4	6.703,0
Zwischensumme (4 Gebiete)			11.797,5	32.458,2	44.255,7
			<b>202.636,2</b>	<b>644.329,1</b>	<b>846.965,3</b>

### 10.1.2 Abrechnung von städtebaulichen Einzelmaßnahmen im Programm Denkmalschutz Ost

Im Berichtszeitraum wurden von den 14 Einzelmaßnahmen im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz Ost 13 gegenüber dem Bund mit Gesamtkosten von rd. 4,3 Mio. € abgerechnet. (Anlage. 10.1.2)

### 10.2 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 Kenntnisaufnahme über die Aufhebung von Sanierungsgebieten (Drucksache 15/2297) an das Abgeordnetenhaus ausführlich berichtet worden.

#### Grundstücksabrechnungen

Für 570 Sanierungsvertragsgrundstücke wurden 2010 und 2011 die Schlussabrechnungen fertig gestellt und die eingesetzten Vorauszahlungsmittel der Städtebauförderung zu Zuschüssen bzw. Darlehen bestimmt.

Die restlichen Abrechnungen für 34 Grundstücke haben unterschiedliche Bearbeitungsstände und werden 2012 zum Abschluss gebracht.

### Vertragsbeendigungen

Im Berichtszeitraum wurden 13 Verträge bzw. Vertragsteile abgerechnet und einvernehmlich mit den Sanierungsträgern beendet (Einzelaufstellung siehe Abb. 23). Für 2 Sanierungsverträge – II. Grundstücksgesellschaft Kurt Franke mbH -, ehem. Sanierungsgebiete Rollbergstraße und Turmstraße, ist ein originärer Abschluss aufgrund des noch laufenden Insolvenzverfahren nicht mehr möglich. Nach nunmehr sieben Jahren wurde die Forderungssumme Berlins vom Insolvenzverwalter anerkannt und am 16.08.2011 in das Insolvenzregister eingetragen.

Die restlichen 2 noch bestehenden Verträge ,1 Sanierungsvertrag und 1 Rahmenvertrag für das ehemalige Sanierungsgebiet Schöneberg – Bülowstraße, werden 2012 mit dem GEWOBAG Verbund (WIR) abgerechnet sein .

**Abb. 23 - Beendigung von Verträgen/Vertragsteilen mit den Sanierungsträgern in 2010 und 2011**

Träger	Bezirk	Gebiet	Vertragsart	Vertrag	Beendigung
degewo	Mitte - Wedding	Brunnenstraße	Sanierungsvertrag	16.11.1972	09.03.2010
			Sanierungsvertrag		
		Koloniestraße	Vorvertrag	28.10.1974	
			Vorbereitungsvertrag	20.05.1977	
		Biesentaler Straße	Sanierungsvertrag	16.11.1972	29.06.2010
			Vorvertrag	28.10.1974	
Vorbereitungsvertrag	20.05.1977				
GEWOBAG	Friedrichshain-Kreuzberg	Chamissoplatz	Sanierungsvertrag	16.11.1972	20.09.2010
VBV	Mitte – Wedding	Brunnenstraße	Rahmenvertrag	01.12.1964	16.01.2011
			Sanierungsvertrag	16.11.1972	
		Stettiner Straße	Sanierungsvertrag	16.11.1972	
			Vorbereitungsvertrag	27.11.1980	
bewoge	Friedrichshain-Kreuzberg	Kottbusser Tor	Sanierungsvertrag	16.11.1972	21.06.2011
Franke *)	Neukölln	Rollbergstraße	Sanierungsvertrag	04.06.1974	16.08.2011 *)
	Mitte - Tiergarten	Turmstraße	Sanierungsvertrag		

\*) Insolvenz