

Der Senat von Berlin
- Stadt IV C 1 / IV C 16
Telefon: 90139 (9139) 4910 / 4919

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

Vorlage
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin
Dreizehnte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung
von Sanierungsgebieten

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen,
dass der Senat die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Dreizehnte Verordnung
zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten
Vom 12. Feb. 2013

Auf Grund des § 162 Absatz 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, in Verbindung mit § 24 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) geändert worden ist, wird verordnet:

Artikel I

Die Zehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994 (GVBl. S. 472), die zuletzt durch Artikel I der Verordnung vom 12. April 2011 (GVBl. S. 170) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 1 Nummer 3 wird aufgehoben.
 - b) Absatz 3 Satz 1 erhält folgende Fassung: „Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist in der Übersichtskarte der Anlage 7 dargestellt.“
2. § 2 Absatz 1 Nummer 3 wird aufgehoben.
3. Die Anlage 3 zu § 1 Absatz 3 wird aufgehoben.

Artikel II

- (1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss
 1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
 2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
 3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,in den Fällen der Nummern 1 und 2 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 3 innerhalb von zwei Jahren nach Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in den Nummern 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Mängel gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.
- (2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

Artikel III

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung

a) Allgemeines:

Die Verordnung sichert die Beendigung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Sanierungsgebiet.

b) Einzelbegründung:

1. Zu Artikel I und II

1.1 Notwendigkeit der Aufhebung der förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten

1.1.1 Gebiet

Für das Sanierungsgebiet

Pankow: Teutoburger Platz (10. RVO)

ist mit dieser Verordnung die Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten aufgehoben. Einzelheiten sind dem als Anlage 1 beigefügten Bericht zur Begründung der Aufhebung des Gebietes zu entnehmen.

1.1.2 Ausgangslage

Das Gebiet gehörte zum Ersten Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramm, das der Senat zwischen 1993 und 1995 mit der 9. bis 11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten beschlossen hat. Neunzehn Gebiete wurden bereits mit fünf Rechtsverordnungen zwischen 2007 und 2011 durch Senatsbeschlüsse aus der förmlichen Festlegung entlassen.

Der in dem unter 1.1.1 genannten Gebiet weit fortgeschrittene Stand der Sanierung begründet die Beendigung der Sanierung (vgl. hierzu Bericht, Anlage 1).

1.1.3 Sanierungsrechtliche Beurteilung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung

Die Sanierungsrechtsverordnung ist nach § 162 Absatz 1 BauGB aufzuheben, wenn

1. die Sanierung durchgeführt ist oder
2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
4. die nach § 142 Absatz 3 Satz 3 oder 4 BauGB für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Die Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes erfolgt gemäß § 162 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 24 Absatz 1 AGBauGB durch Rechtsverordnung für das gesamte Sanierungsgebiet.

Für 21 Grundstücke in dem in 1.1.1 genannten Sanierungsgebiet hat das Bezirksamt auf Antrag der Eigentümer durch Verwaltungsakt nach § 163 BauGB die Sanierung bereits für abgeschlossen erklärt (Stand: 31.12. 2012).

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet ist aufzuheben, wenn durch Behebung städtebaulicher Missstände ein Gebiet wesentlich verbessert wurde und eine geordnete weitere städtebauliche Entwicklung und Erneuerung auch ohne die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist. Eine vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände ist rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten.

„Eine wesentliche Gebietsverbesserung i. S. des § 136 BauGB und damit des städtebaulichen Sanierungsziels ist erreicht, wenn die Erneuerungsmaßnahmen auf etwa 60% der Grundstücke durchgeführt und die wesentlichen Infrastrukturprojekte erneuert bzw. realisiert sind. Dieses gilt vorrangig für Einrichtungen zur Versorgung der Gebietsbevölkerung und zur Aufwertung des öffentlichen Raumes.

Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen sind Bestandteil künftiger städtebaulicher Entwicklung.“¹

Das unter 1.1.1 genannte Gebiet ist im Sinne des § 136 BauGB rechtlich und tatsächlich aufgewertet und die wesentlichen Sanierungsziele sind erreicht. Der erreichte Stand der Sanierungszielumsetzung ist zum 31.12.2011 dokumentiert. Einzelne abschließende Bau- und Ordnungsmaßnahmen sind in der Durchführung bzw. vertraglich und finanziell gesichert.

Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 162 Absatz 2 BauGB ist der Sanierungsvermerk in den Grundbüchern zu löschen. Berlin ersucht das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen.

1.1.4 Grunddaten und Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2011

Grunddaten des Sanierungsgebietes									
Sanierungsgebiet		Rechtsverordnung	Grundstücke	Fläche in ha	Wohnungen		Einwohnerinnen und Einwohner		
					Beginn	31.12.2011	Beginn	31.12.11	Änderung in %
Pankow	Teutoburger Platz	10. RVO 18.11.1994	316	49,7	4.423	4.835*	6.456	8.400	30

*tlw. Neubauten 2012 im Bau

In dem Gebiet Teutoburger Platz sind die Sanierungsziele erreicht. Die geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur sowie zur Aufwertung des öffentlichen Raums sind durchgeführt und insgesamt 76 % der Wohnungen, zum Teil mit öffentlicher Förderung, modernisiert und instandgesetzt. Berlin und der Bund haben insgesamt rd. 109 Mio. € für Investitionen zur städtebaulichen Aufwertung und funktionalen Stärkung des Gebietes, für notwendige Aufwendungen für Grunderwerb, Planung, Steuerung und weitere Ordnungsmaßnahmen eingesetzt.

Bilanz des Sanierungsgebietes zum 31.12.2011

Sanierungsgebiet	Ausgaben und Verpflichtungen in Mio. €							
	Gesamt	gesetzliche Aufgaben ²⁾		Infrastruktur		öffentliches Wohnumfeld		Mod/Inst Wohnraum
Teutoburger Platz	109,2	19,6	18 %	20,4	19 %	18,4	17 %	50,8 46 %

²⁾ weitere Vorbereitung und Abschluss von Gesamtmaßnahmen, Ordnungsmaßnahmen (wie Bodenordnung, Grunderwerb, Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken), Verlagerung oder Änderung von Betrieben, Sozialplanung, Sanierungsbeauftragte Berlins und Mieterberatungsgesellschaften.

¹ vgl. Leitsätze zur Stadterneuerung für die Sanierungsgebiete in Berlin (09. bis 11. RVO) Vom Senat von Berlin am 1. Februar 2005 zustimmend zur Kenntnis genommen (Senatsbeschluss Nr. 2334/05)

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk: **Pankow**
 Sanierungsgebiet/Gesamtmaßnahme: **Prenzlauer Berg - Teutoburger Platz S0418**
 Berichtsjahr: **2011**
 Kapitel/Titel: **4610/89831, 88305; 1295 und 1240/89831, 89856, 89848, 89824, 89812, 88305; Fachhaushalt**

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

Angaben in €

KGR		Kosten- schätzung i.V.m. RVO	Kosten- schätzung neu	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2010	Restkosten		Finanzplanung (Verteilung Restkosten Spalte 7)			
					gesamt (Sp. 4 - 5)	davon im Sanierungszeitraum finanzierbar	2012	2013	2014	2015
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Vorbereitung der Sanierung									
11	vorbereitende Untersuchungen									
12	Weitere Vorbereitung	2.190.886	3.100.000	2.742.242	357.758	300.000	240.000	60.000		
125	Abschluß der Gesamtmaßnahme		350.000		350.000	350.000		100.000	100.000	150.000
	Ordnungsmaßnahmen				588.097 ¹⁾	497.000 ¹⁾	387.000	20.000	10.000	80.000
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	16.887.971	1.010.000	948.637	61.363	60.000	60.000			
221	Umzug, Härteausgleich, Entschädig. Bew.	19.199.010	2.400.000	2.358.146	41.854	25.000	15.000	10.000		
222	Härteausgleich, Entschädigung Betriebe		181.533	181.533						
23	Freilegung von Grundstücken		3.000.000	2.640.328	359.672	300.000	300.000			
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanlagen	14.405.649	19.637.000	16.451.000	3.186.000	750.000	750.000			
251	Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall		1.370.000	1.244.792	125.208	112.000	12.000	10.000	10.000	80.000
252	Sonstige Maßnahmen	7.183.651	129.599	129.599						
	Ausgaben für Baumaßnahmen									
311+312	ModInst von Wohngebäuden	62.540.400	46.637.925	46.637.925						
313	ModInst gewerbl. genutzter Gebäude/-teile	89.000 m²	50.000 m²	10.000 m²						
314	ModInst aufgrund vertraglicher Vereinbarung		4.206.602	4.206.602						
32	Neubauten und Ersatzbauten	835 WE	946 WE	457 WE						
332	Grünanlagen und Spielplätze		2.518.000	1.958.000	560.000					
33	Errichtung/Änderung Gemeinbed.-u. Folgeeinr.	123.475.455	27.660.000	20.358.600	7.301.400	6.701.000	2.846.000	3.855.000		
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	1.789.522	350.000	327.227	22.773	10.000	10.000			
35	Sonstige Maßnahmen		91.922	91.922						
	Ausgaben für Sonstige Maßnahmen	3.067.751								
4	Vor- und Zwischenfinanzierung									
	Aufgabenerfüllung für Berlin	7.232.735	9.650.000	8.968.986	681.014	670.000	250.000	180.000	120.000	120.000
51	Vergütung von Sanierungsträgern			898.319						
52	Vergütung v. Sanierungsbeauftragte + Mieterber.			8.070.667						
	SUMME	257.973.030	122.292.580	109.245.538	13.047.042	9.278.000	4.483.000	4.215.000	230.000	350.000

rote Zahlen: Infrastruktur und Wohnumfeld

1) Summe KGR 2 ohne KGR 24

1.2 Wirkung der Aufhebung der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete

Die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes bewirkt, dass

- die sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte nach §§ 144, 145 BauGB zur Sicherung der Sanierungsziele entfallen,
- die Ausgleichsbeträge nach §§ 154, 155 BauGB festzusetzen und zu erheben sind,
- die förderrechtliche Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme (§ 149 Absatz 2 BauGB) gegenüber dem Bund fällig ist, um auf deren Grundlage
 1. gemäß Artikel 104 b des Grundgesetzes für die Gesamtmaßnahme als Vorauszahlungen empfangenen Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung abschließend zu Darlehen oder Zuschüssen zu bestimmen oder diese durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen und
 2. über die Notwendigkeit der Berechnung nach § 156 a BauGB zu entscheiden.

1.2.1 Beendigung der Finanzierung der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen

Mit dem Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme durch Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ist auch die Finanzierung der Gesamtmaßnahme (§ 149 Absatz 2 BauGB) beendet.

Für die abgeschlossene Gesamtmaßnahme ist deshalb die Leistung weiterer Ausgaben Berlins beschränkt auf die Abwicklung noch bestehender Verpflichtungen und die durch den Maßnahmeabschluss bedingten Aufgaben Berlins (Ausgleichsbetragserhebung, abschließende Kosten- und Finanzierungsübersicht zwecks Rechnungslegung, Auflösung und Beendigung der Verträge mit den Sanierungsbeauftragten, Abschluss begonnener Maßnahmen mit noch erforderlichem Handlungs- und Finanzierungsbedarf).

Entsprechend beschränkt sich die Möglichkeit, Finanzhilfen nach Artikel 104 b GG im Zuge von Bundesprogrammen der Städtebauförderung für die abgeschlossene Gesamtmaßnahme zu erhalten und zu verwenden.

1.2.2 Vertrag mit Sanierungsbeauftragten nach § 157 BauGB

Für das aufgehobene förmlich festgelegte Sanierungsgebiet gemäß 1.1.1 besteht mit der Sanierungsbeauftragten S.T.E.R.N. ein Vertrag nach § 157 BauGB.

1.2.3 Bestimmung der Vorauszahlungsmittel

Für die in der Finanzierung von Baumaßnahmen gebundenen Vorauszahlungen der Städtebauförderung ist entsprechend der Regelungen der Richtlinien bzw. Förderverträge Berlins zu bestimmen, ob sie abschließend als Darlehen oder Zuschüsse gewährt werden oder durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind (vgl. Nr. 19 der Ausführungsvorschriften über die Finanzierung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, AV StBauF 08).

1.2.4 Abrechnung der Sanierungsgebiete als Gesamtmaßnahmen

Die Schlussabrechnung gem. Nr. 17 AV StBauF 08 bildet die Grundlage für abschließende Entscheidungen über die endgültige Förderung der Gesamtmaßnahme. Sie ist insbesondere dafür maßgebend, in welchem Umfang als Vorauszahlung des Bundes bewilligte Finanzhilfen zu Zuschüssen oder Darlehen bestimmt werden oder alsbald zurückzuzahlen oder zur Finanzierung anderer Gesamtmaßnahmen des Bund-Länder-Programms umzuschichten sind.

1.3 Finanzierungsaufwand in dem aufzuhebenden Sanierungsgebiet

Der abschließende Gesamtaufwand wird im Rahmen der Schlussabrechnung festgestellt. Bis zum 31.12.2011 wurden für das Sanierungsgebiet bereits Gesamtausgaben in Höhe von

rd. 109 Mio. € geleistet, in denen die Ausgaben aus Verpflichtungen Berlins aus Förderverträgen und Bewilligungen vorangegangener Programmjahre enthalten sind (vgl. 1.1.4 Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht). In der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2011 für das Gebiet sind auch die noch erforderlichen Ausgaben 2012 bis 2015 in Höhe von zusammen 9,278 Mio. € enthalten. Zu den Ausgaben 2012 liegen noch keine zusammenfassenden Zahlen vor. Es wird aber eingeschätzt, dass die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2011 enthaltenen Planungen für 2012 eingehalten werden konnten.

Die nach Aufhebung der Sanierung durch das Bezirksamt Pankow von Berlin zu erhebenden Ausgleichsbeträge werden vom Bezirk auf insgesamt ca. 15 Mio. € geschätzt (Kapitel 4610, Titel 34192):

Sanierungsgebiet	betroffene Grundstücksfläche in m²	Durchschnittliche Bodenwerterhöhung in €/m²	Schätzung Ausgleichsbeträge in €
Teutoburger Platz	226.651	67	15.084.414

Bis 31.12.2012 wurden 3,63 Mio. € Ausgleichsbeträge vereinnahmt, die zur Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen wieder eingesetzt wurden und werden.

2. Zu Artikel II

Nach § 215 Absatz 2 BauGB ist bei der Bekanntmachung von Satzungen auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hinzuweisen. Die Aufnahme der Vorschrift in die Rechtsverordnung ist durch § 24 Absatz 2 AGBauGB geregelt.

Grundsätzlich ist das Sanierungsrecht nach dem Baugesetzbuch nicht über die Aufhebung der förmlichen Gebietsfestlegung hinaus anzuwenden. Der Fortfall der Rechtswirkungen tritt allerdings dort nicht ein, wo Maßnahmen über den Abschluss der Sanierung hinausgreifen oder erst mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung eingeleitet werden. Hierzu gehören insbesondere nach § 156 a BauGB die Ermittlung und Verteilung von etwaigen Überschüssen an die Eigentümer der Grundstücke für den Fall, dass aus der Sanierung erzielte Einnahmen die Ausgaben der Sanierung übersteigen.

3. Zu Artikel III

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten der Rechtsverordnung.

B. Rechtsgrundlage

§ 162 Absatz 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, in Verbindung mit § 24 Absatz 1 Sätze 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) geändert worden ist.

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Mit dem Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist die Festsetzung und Geltendmachung der Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB zu bewirken.

D. Gesamtkosten

Keine.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Einnahmen

Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB	geschätzte Einnahmen von bis zu 16 Mio. € innerhalb von 4 Jahren nach Aufhebung, Kapitel 4610, Titel 34192
------------------------------------	--

Ausgaben

Erforderliche Ausgaben der gesetzlichen und rechtlichen Beendigung der Sanierung	1.827.000 € 2012 bis 2015 bei Kapitel 4610/1240, Titel 89331/89831
--	--

Abschluss/Weiterführung begonnener Maßnahmen, die zum Abschluss der Sanierung zwingend erforderlich sind.	7.451.000 € 2012 - 2013 Kapitel 4610, Titel 89831 und 88305 Kapitel 1240, Titel 89848
--	--

Die Ausgaben sind im Doppelhaushaltsplan 2012/2013 und durch vorhandene zweck-
gebundene Einnahmen der Städtebauförderung gesichert.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine. Der sich aus der Abwicklung der Gesamtmaßnahmen in dem Bezirksamt ergebende
Personalbedarf kann dort durch den Personalminderbedarf bei der Durchführung der Sanie-
rung ausgeglichen werden.

Berlin, den 12. Feb. 2013

Der Senat von Berlin

Klaus Wowereit

.....

Regierender Bürgermeister

Michael Müller

.....

Senator für Stadtentwicklung und Umwelt

Bericht zur Begründung der Aufhebung des Gebietes (zu 1.1 der Begründung)

1. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg–Teutoburger Platz

1.1 Historische Entwicklung

Das Gebiet um den Teutoburger Platz wurde im Zeitraum zwischen 1850 und 1905 bebaut. Es dokumentiert deutlich den Beginn der nördlichen Stadterweiterung Berlins. Die städtebauliche Struktur des Gebietes wurde wesentlich von vorhandenen Verkehrs- und Feldwegen geprägt, die noch in den heutigen Straßenzügen erkennbar sind. Grundlage der weiteren städtebaulichen Entwicklung war der Fluchtlinienplan von James Hobrecht aus dem Jahr 1862.

Bereits ab 1826 begann die Parzellierung des Grund und Bodens entlang der Schönhauser Allee. Hier befanden sich bis zur ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts bis zu dreißig Windmühlen. Ab 1840 entstanden mehrere Brauereistandorte, die die topographischen Gegebenheiten des Prenzlauer Bergs als Möglichkeit für die erforderlichen Kühlkeller nutzten. Beispiele hierfür sind die Brauerei Pfeffer (1841) sowie die Königstadt- und die Schultheiss-Brauerei, die ihren Biergarten an der Kastanienallee, dem heutigen Berliner Prater (1905) etablierte.

Die Bebauung des Gebietes mit Wohnhäusern erfolgte zunächst in den Baublöcken rund um den Teutoburger Platz. Etwas später folgte die Bebauung nördlich der Schwedter Straße. Die unterschiedlich dimensionierte Geometrie der Baublöcke führte dazu, dass die Grundstücksgrößen im südlichen Teil des Gebietes zwischen 200 und 600 m² und im nördlichen Teil des Gebietes überwiegend zwischen 600 und 900 m² betragen. Entsprechend ist im nördlichen Bereich teilweise eine Grundstücksbebauung aus Vorderhaus und bis zu drei Quergebäuden möglich, während sie sich im südlichen Teil zumeist auf Vorderhaus und Seitenflügel beschränkt.

Bis 1905 war das Gebiet vollständig bebaut. Durch Zerstörungen im 2. Weltkrieg wurde insbesondere im Bereich nordöstlich der Schwedter Straße das geschlossene Straßenbild durch Baulücken beeinträchtigt. In den 1950er-Jahren sind, neben Wohngebäuden, zwei Schulen und zwei Kindertagesstätten und in den 1970er-Jahren eine weitere Schule und eine Kaufhalle am Teutoburger Platz errichtet worden.

Als wesentliche, das Stadtbild prägende historische Gebäude sind das Pfefferberg-Areal (ab 1841), das Stadtbad an der Oderberger Straße (1899-1902) und der Prater mit anschließendem Biergarten (ab 1837) an der Kastanienallee zu nennen. Ortsbildprägend sind zudem die katholische Herz-Jesu-Kirche (1897/98) an der Fehrbelliner Straße, die evangelische Segenskirche (1905-1908) an der Schönhauser Allee und das Elisabeth-Stift (1876/77) an der Eberswalder Straße.

1.2 Gebietsdaten

Das Gebiet Teutoburger Platz wurde am 18. November 1994 mit der „Zehnten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“ als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren festgelegt (veröffentlicht im GVBl. vom 03.12.1994, S. 472).

In West-Ost-Richtung erstreckt es sich zwischen Choriner Straße / Schwedter Straße und Schönhauser Allee. Im Süden begrenzen Abschnitte der Lottumstraße (westlich -) und Fehrbelliner Straße (östlich der Christinenstraße) das Gebiet, im Norden die Eberswalder Straße.

Das Sanierungsgebiet Teutoburger Platz in Zahlen:

Grunddaten	1994	2011
Fläche in ha	49,7 ha	49,7 ha
Grundstücke	315	316
Wohneinheiten (WE)	4.423 WE	4.835 WE
Einwohner	6.456 EW	8.400 EW

Die Zahl der Einwohner ist seit Beginn der Sanierung um 30 % gestiegen. Ursache hierfür ist insbesondere eine große Zahl neu errichteter Wohnungen auf in Folge von kriegsbedingten Zerstörungen bis in die 1990er Jahre wenig genutzten Grundstücken.

1.3 Ziele der Sanierung

Städtebauliche Ziele

Wesentliches Ziel war es, das Sanierungsgebiet Teutoburger Platz als zentrumsnahes Wohngebiet in seiner typischen Mischung aus Wohnen, Arbeiten und sozialer Infrastruktur zu erhalten und zu stärken. Mit der Sanierung sollten der gründerzeitliche Stadtgrundriss respektiert, eine erhaltende, sozialverträgliche Erneuerung durchgeführt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Gleichzeitig waren behutsame Anpassungen an Anforderungen, die aus der Bestandsentwicklung und überörtlichen Funktionsanpassung resultieren, vorzunehmen.

Zur Stärkung des sozial durchmischten, für Familien zunächst nur eingeschränkt geeigneten Quartiers, sollten alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, das Wohnumfeld zu verbessern und die Versorgung mit sozialen und kulturellen Einrichtungen sicherzustellen. Baulücken, die sich für Grünflächen, Spielplätze oder soziale Einrichtungen eigneten, sollten zur Behebung der infrastrukturellen Defizite genutzt werden.

Das Sanierungsziel für das städtebaulich neu zu ordnende, größte im Gebiet gelegene Grundstück, Schwedter Str. 37-40, wurde mehrfach angepasst. So musste das ursprüngliche Ziel „Schulstandort (kombinierte Haupt- und Realschule)“ aufgrund der rückläufigen Schülerzahlen in den 1990er Jahren aufgegeben werden. Eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks wurde mangels Nachfrage verworfen und das Sanierungsziel Wohnen mit einer öffentlich zugänglichen privaten Grünfläche definiert. Im Jahr 2009 begann die bauliche Entwicklung des Areals als Wohnstandort.

Eine Reduzierung der Verkehrsbelastung, die Erhöhung der Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger und Radfahrer und die Qualifizierung des Straßenraumes sollte allen Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmern gleichermaßen zugute kommen.

Bauliche Ziele

Die flächendeckende Grundinstandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz sowie die Beseitigung des Leerstands in Wohn- und Gewerbebauten hatten hohe Priorität. Stadtbildprägende Elemente und denkmalgeschützte Anlagen sollten dabei erhalten, erneuert bzw. wieder hergestellt werden, der Wohnungsneubau sich in seiner Maßstäblichkeit in die vorhandene Bebauung einfügen und in Abwägung mit Freiflächen- und Infrastrukturansprüchen erfolgen.

I. Wohnen

Eine zentrale Aufgabe der Sanierung war die sozialverträgliche und umfassende Erneuerung der gründerzeitlichen Wohnbebauung. Die Altbausubstanz war häufig von Grund auf zu erneuern. Die Anpassung an zeitgemäße Standards erforderte den Neubau von Bädern und eine flächendeckende Umstellung auf energiesparende und umweltentlastende Heizsysteme. Grundrissveränderungen sollten sich auf das notwendige Maß und veränderte Haushaltsgrößen der Bewohner beschränken. Die Selbsthilfebereitschaft von Bewohnern und Bewohnergruppen war zu fördern und für den Erneuerungsprozess zu nutzen. Wohnungswünsche und Anforderungen spezifischer Gruppen sollten im Erneuerungsprozess angemessen Berücksichtigung finden.

Wohnungsneubau sollte in erster Linie dem Ausgleich von Wohnungsverlusten durch Zusammenlegung von Kleinstwohnungen oder Umnutzung von nicht mehr zum Wohnen geeigneten Flächen dienen. Die Wohnungsanzahl im Gebiet sollte sich durch die Sanierung nicht wesentlich erhöhen.

II. Soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen

Die vorhandenen Schulen und Kindertagesstätten sollten durch die Beseitigung von baulichen und technischen Mängeln sowie durch Flächenerweiterungen an einen zeitgemäßen Standard angepasst werden. Dies betraf insbesondere die Grundschule Templiner Straße 1 / Schwedter Straße und die Förder- und Grundschule Schönhauser Allee 165. Der Standort Kastanienallee 82, der als Haupt- und Realschulstandort genutzt wurde, wies ebenfalls einen überdurchschnittlich hohen Erneuerungsbedarf auf. Zur Reduzierung des Defizits an Kita-Plätzen waren ein Neubau auf dem Grundstück Schwedter Straße 41-43 und ein Ersatzbau für den Standort Choriner Straße 25 vorgeschlagen.

Als kulturell und kulturhistorisch bedeutsame Einrichtung sollte der Berliner Prater erneuert werden. Auch das Stadtbad an der Oderberger Straße sollte saniert und wieder einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Ein soziokulturelles Zentrum sollte in der ehemaligen Pfefferberg-Brauerei eingerichtet werden.

III. Grün- und Freiflächen

Der Versorgung mit Grün- und Spielflächen kam aufgrund des hohen Defizits besondere Bedeutung zu. Die Funktion des Gebietes als Wohnquartier sollte durch die Qualifizierung vorhandener Grün- und Spielflächen und die Anlage neuer Grünflächen und Spielplätze gestärkt und seine Attraktivität insbesondere für Familien mit Kindern erhöht werden. Zur Gewinnung zusätzlicher Flächen waren Baulücken und Brachen vorrangig auf ihre Eignung als Grün- und Spielfläche hin zu prüfen. In Planung und Gestaltung sollten die Bewohner weitgehend einbezogen werden.

Um alle Potenziale zu nutzen, waren die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität der Schulhöfe und Kita-Freiflächen zu verbessern und eine Doppelnutzung der Schulhöfe außerhalb der Unterrichtszeiten als öffentliche Spielflächen anzustreben.

Ergänzend sollten die privaten Grundstücksfreiflächen entsiegelt, begrünt und von Pkw-Stellplätzen frei gemacht werden.

IV. Gewerbe

Die kleinteilige Mischung von Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistungen sollte erhalten und weiter entwickelt werden. Vorhandene Nutzungskonflikte sollten abgebaut, die Gebäude umfassend erneuert, gewerbliche Emissionen reduziert und Altlasten saniert werden.

V. Verkehr

Eine Reduzierung der Verkehrsbelastung im Gebiet, die Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer, die Gewinnung von Straßenraum als nutzbaren Freiraum und Verbesserung der Infrastruktur für Fahrradfahrer waren die wichtigsten Sanierungsziele im Bereich Verkehr, die im Laufe des Sanierungsprozesses weiter konkretisiert wurden.

Kreuzungsumbauten und Querungshilfen wurden als wesentliche Maßnahmen festgelegt. In den Wohngebietsstraßen sollte flächendeckend Tempo 30 gelten. Für einzelne Straßenabschnitte in unmittelbarem Umfeld von Schulen, Kitas und Spielplätzen, insbesondere um den Teutoburger Platz, war die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches oder eine bauliche Umgestaltung des Straßenraums zur Verkehrsberuhigung geplant.

Für die Choriner Straße sollte die Einbahnstraßenregelung aufgehoben und diese in die Tempo-30-Zone integriert werden.

Als zentrale Straßenerneuerungsmaßnahmen zur Reduzierung der Konflikte zwischen den einzelnen Gruppen von Verkehrsteilnehmern sind im Gebiet Teutoburger Platz die denkmalgerechte Erneuerung der Oderberger Straße und der Kastanienallee zu nennen.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs war die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung zu prüfen.

Soziale Ziele

Vorrangiges Ziel war es, Stadterneuerung als demokratischen Prozess der Bewohnerbeteiligung zu organisieren und die Erneuerungsmaßnahmen sozialverträglich durchzuführen. Den Bewohnerinnen und Bewohnern sollte es damit grundsätzlich ermöglicht werden, im Gebiet zu verbleiben. Mit Sozialplanverfahren auch bei privat finanzierten Erneuerungsmaßnahmen sollten individuelle Härten bei Sanierungsbetroffenen vermieden und der Beschleunigung von Segregationsprozessen entgegen gewirkt werden. Durch die Förderung von Eigeninitiative, Beteiligung an Entscheidungen und die Ausschöpfung des vorhandenen Selbsthilfepotenzials sollten eine starke Quartiersbindung und der Erhalt der vorhandenen Bewohnerstruktur erreicht werden.

1.4 Planungsrechtlicher Status

VI. Allgemeines Planungsrecht

Bauvorhaben waren im Sanierungszeitraum - neben den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalten - überwiegend nach den Maßgaben der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt den überwiegenden Teil des Sanierungsgebiets als Wohnbaufläche W1 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) über 1,5 dar. Entlang der Schönhauser Allee sind nördlich der Torstraße und südlich der Eberswalder Straße jeweils begrenzte Abschnitte als gemischte Baufläche M2 dargestellt.

Bebauungspläne

Im Sanierungsgebiet und unmittelbar angrenzend sind fünf Bebauungsplan-Verfahren zur Sicherung öffentlicher Infrastruktur oder zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung eingeleitet worden, von denen sich vier noch im Verfahren befinden und einer festgesetzt ist.

Der B-Plan 3-24 soll die bauliche Entwicklung des größten noch unbebauten Grundstücks im Gebiet, das derzeit als Parkplatz genutzt wird, ermöglichen und die baulichen Zielvorgaben definieren.

Mit dem B-Plan 3-31 B soll versucht werden, die bauliche Nachverdichtung im Block 110 001 in einem städtebaulich verträglichen Maß zu halten.

B-Plan	Geltungsbereich	Planungsziel	Verfahrensstand
B-Plan IV–10	Choriner Str.21,25-Schwedter Str. 15, Schönhauser Allee 165	Spielplatz, Kita, Schule WA	Im Verfahren

B-Plan IV-32	Zehdenicker Str. 29,30. Christinenstr. 41	öffentlicher Spielplatz	festgesetzt
B-Plan 3-24, §13a	Kastanienallee 97-99 Schönhauser Allee 148	Mischgebiet	Im Verfahren
B-Plan 3-25, §13a	Oderberger Str. 19 Kastanienallee 10-12	öffentlicher Spielplatz, Grünfläche, Nachbarschaftshaus	im Verfahren
B-Plan 3-31 B	Kastanienallee	Steuerung der Nachver- dichtung	Im Verfahren

1.5 Aktueller Stand der Sanierung

Die Ziele der Sanierung konnten im Wesentlichen erreicht werden. Die Festlegungen im städtebaulichen Rahmenplan wurden letztmalig 2007 konkretisiert, abgestimmt und durch einen Bezirksamtsbeschluss als Sanierungsziele bestätigt.

Der Schwerpunkt der Sanierung lag zunächst in der – öffentlich geförderten – Erneuerung des Wohnungsbestandes und der Leerstands-beseitigung. Ab 2000 wurde das Gewicht auf die Finanzierung der Erneuerung der öffentlichen Infrastruktur (Schulen, Kitas, Grünflächen, öffentlicher Raum) verlagert.

Das Gebiet konnte als innenstadtnahes Wohngebiet etabliert und gestärkt, Leerstand und Ausstattungsmängel im Altbaubestand beseitigt werden. Die Mischung von Wohnen und Arbeiten konnte beibehalten werden, allerdings sind die gewerblichen Arbeitsplätze dem Dienstleistungssektor gewichen. Die Erneuerung der Wohn- und Gewerbebauten ist zu etwa 75 % abgeschlossen. Das Sanierungsgebiet hat sich als Wohnstandort etabliert, der gern von Familien nachgefragt wird. Dazu trägt entscheidend die (gebietsübergreifende) Qualifizierung des öffentlichen Raums sowie der sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen bei.

Zum 31.12.2011 verzeichnet das Sanierungsgebiet deutlich mehr Bewohner als zu Beginn der Sanierung. Die Zahl der unter 6-jährigen stieg dabei von 290 am 31.12.1997 auf 798 zum 31.12.2011 und illustriert eindrucksvoll, dass sich das Gebiet zu einem bei Familien beliebten Wohnquartier entwickelt hat. Mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahl ist zu rechnen, da im Gebiet nach wie vor vereinzelte Neubaupotenziale vorhanden sind.

Die Ausstattung mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen stößt v. a. im schulischen Bereich an Kapazitätsgrenzen. Aus diesem Grund wird die Kooperative Schule Am Senefelderplatz parallel zur Regelgrundschule weiterentwickelt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht 2011 in T€

	RVO	Planungsziele	Sanierungsziele	erreichter Stand 31.12.2011
Infrastruktur	122.223	27.660 100 %	27.060 98 %	20.359 72 %
Wohnumfeld	15.658	22.155 100 %	19.159 86 %	18.409 83 %

Gesamt	137.881	49.815	46.219	38.768
---------------	----------------	---------------	---------------	---------------

Mod/Inst Wohnraum	4 174 WE	4 535 WE 100 %		3 444 WE 76 %
------------------------------	----------	-------------------	--	------------------

1.6 Sanierungsergebnisse

Städtebauliche Ergebnisse

Das Gebiet Teutoburger Platz hat sich im Laufe der Sanierung zu einem attraktiven und nachgefragten Wohngebiet entwickelt. Die gründerzeitliche Wohnbebauung konnte erhalten und die Mischung von Wohnen, Arbeiten und Sozialer Infrastruktur weiterentwickelt werden. Die zu Beginn der Sanierung zu verzeichnenden Funktionsmängel des Gebietes wie Wohnungsleerstand, defizitäre Ausstattungsqualität und die Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum konnten beseitigt werden.

Blockrandschließungen und Dachausbauten fügen sich überwiegend gut in die Umgebungsbebauung ein. Eine besondere Herausforderung stellen die Folgen der Entwicklung der Grundstückspreise dar, die auf die Lagegunst des Gebietes zurückzuführen ist. Diese führen in Zusammenhang mit der hohen Nachfrage nach Wohnraum dazu, dass in vielen Fällen eine hohe Grundstücksausnutzung realisiert wird. Die städtebauliche Verträglichkeit dieses Prozesses ist nach der Aufhebung des Sanierungsrechts über das Allgemeine Planungsrecht zu sichern.

Das Sanierungsgebiet sowie die angrenzenden südlichen Blöcke der Gebietskulisse Teutoburger Platz wurden zudem nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 als Erhaltungsgebiet zum Schutz der städtebaulichen Eigenart festgesetzt und in der Folge auch Programmgebiet für das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Dies ermöglicht die Sanierung bauhistorisch wertvoller Gebäude sowie die denkmalgerechte Erneuerung des öffentlichen Raums.

Bauliche Ergebnisse:

Wohnen

Von den bei Sanierungsbeginn erneuerungsbedürftigen 4.535 Wohnungen konnten bis Ende 2011 insgesamt 3.444 Wohnungen (76 %) umfassend modernisiert und instand gesetzt werden. Davon wurden etwa 575 WE in den Programmen Bauliche Selbsthilfe und Soziale Stadterneuerung gefördert und unterliegen einer Belegungs- und Mietpreisbindung. Ca. 490 WE weisen noch einen umfassenden Erneuerungsbedarf auf. Das zentrale Ziel, die Sanierung der gründerzeitlichen Wohnbebauung zügig durchzuführen, konnte somit erreicht werden.

Durch Grundrissveränderungen im Wohnungsbestand und durch Wohnungsneubau wurden familienfreundliche größere Wohnungen geschaffen.

Im Wohnungsneubau sind die freifinanzierten Projekte Schwedter Str. 37-40, Schwedter Str. 41-43 sowie Schönhauser Allee 162 A und Schönhauser Allee 168 A -170 hervorzuheben. Hier entstanden etwa 212 überwiegend familienfreundliche Wohneinheiten. Das Projekt „Marthashof“ an der Schwedter Str. 37-40 geriet dabei in den Fokus der öffentlichen Debatte, da der hier entstandene Wohnraum als Einzeleigentum vermarktet wurde und sich das Angebot überwiegend an zahlungskräftige Haushalte richtet.

Soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen

Die umfassende Erneuerung der sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen trägt wesentlich dazu bei, dass das Gebiet auch langfristig über den Sanierungszeitraum hinaus seine Funktion als Wohngebiet, insbesondere auch für Familien, erfüllen kann. Damit hat die Sanierung wesentlich dazu beigetragen, die Berliner Innenstadt für das Wohnen

von Familien mit Kindern weiter zu qualifizieren und dem Prozess der Stadtrandwanderung entgegenzuwirken.

Die Kindertagesstätte in der Choriner Straße 25 wurde als Ersatzneubau in Trägerschaft des Waldorf Kindergarten Prenzlauer Berg e.V. mit öffentlichen Fördermitteln, Spenden und Eigenmitteln errichtet. Das alte Gebäude wurde aufgrund vorhandener Asbest-Belastungen abgerissen. Der Kindergarten Eberswalder Straße 12 / 13 (Kindergarten am Hirschhof) wurde unter der Regie des Trägers Netzwerk Spiel/Kultur ebenfalls überwiegend mit öffentlichen Mitteln erneuert. Im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“, mit Mitteln des Programms „Zweckgebundene Einnahmen der Städtebauförderung“ sowie aus weiteren Sonderprogrammen wurde der (Schul)Standort Schönhauser Allee 165 erneuert, der auch die Kita „Tigerenten“ in Trägerschaft des städtischen Trägers Kindergarten NordOst und die Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „GO“ umfasst.

Mit der Grundschule am Teutoburger Platz an der Templiner Str. 1 und der Schule Am Senefelderplatz an der Schönhauser Allee 165 befinden sich zwei Grundschulstandorte im Gebiet, deren umfassende Sanierung inkl. Umbau für den Ganztagsbetrieb im Sanierungszeitraum durch den Einsatz unterschiedlicher Förderprogramme gesichert werden konnte. Die Grundschule Templiner Str. 1 wurde darüber hinaus durch einen Ergänzungsbau räumlich erweitert und energetisch modernisiert.

Die Erneuerung und der Umbau des Berliner Prater an der Kastanienallee musste im Jahr 2010 aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse unterbrochen werden.

Das Stadtbad an der Oderberger Straße konnte hingegen bisher nicht erneuert werden. Es wurde zunächst vom Land Berlin an eine eigens gegründete Genossenschaft übertragen, die die Sanierung und Wiederinbetriebnahme des gründerzeitlichen Bades realisieren wollte. Sowohl die Genossenschaft als auch der spätere Eigentümer, die Stiftung Denkmalschutz Berlin, scheiterten jedoch an den hohen Sanierungskosten und an nicht tragfähigen Entwicklungs- und Finanzierungskonzepten. Ende 2011 wurde das Grundstück an einen privaten Investor veräußert, der in der Nachbarschaft bereits ein größeres Umnutzungs- und Sanierungsvorhaben realisiert hat und hier ein Erneuerungskonzept vorgelegt hat, das u. a. eine öffentliche Nutzung des Bades nach Erneuerung vorsieht. Der Baubeginn ist 2013 geplant.

Grün- und Freiflächen

Das zentrale Projekt der Grün- und Spielplatzflächenversorgung ist die Sicherung des sog. „Hirschhofs“ in der Oderberger Straße. Die historisch bedeutsame Grünfläche auf Teilen der Grundstücke Kastanienallee 10-12 befindet sich in Privateigentum und soll für die öffentliche Nutzung gesichert und erworben werden. Die Erweiterungsfläche auf dem angrenzenden Grundstück Oderberger Str. 19 befindet sich inzwischen im Eigentum des Bezirkes Pankow. Die gewerbliche Nutzung des Grundstücks wurde beendet und die Altlasten saniert. Die neue Grün- und Spielfläche konnte im Sommer 2012 an die Öffentlichkeit übergeben werden. Die Planung und Umgestaltung der Freifläche erfolgte in Kooperation mit der Betroffenenvertretung und unter besonderer Beteiligung von Kindern, Jugendlichen und Anwohner/innen.

Weitere Grün- und Spielplatzflächen befinden sich angrenzend an die Schulfreifläche auf dem Grundstück Choriner Str. 21 und - als Neuanlage – an der Choriner Str. 47 / 48. Die Grünanlage Teutoburger Platz wurde umgestaltet und das ehemalige „Milchhäuschen“ auf dem Platz zum Nachbarschaftstreff umfunktioniert. Mit dem Verein „Leute am Teute e.V.“ wurde ein Nutzungsvertrag geschlossen.

Die Erneuerung privater Höfe entspricht in etwa der des Wohnungsbestandes.

Gewerbe

Vereinzelte Konflikte, die aus der Mischnutzungsstruktur resultierten, wurden bewältigt. Festzustellen ist, dass die zu Beginn der Sanierung noch vorhandenen Handwerksbetriebe oder Kleingewerbebetriebe – häufig aufgrund der Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung, aber auch aufgrund der Entwicklung der Gewerbemieten - durch Dienst-

leistungsbetriebe ersetzt wurden. Die Mischung aus dem Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Sozialer Infrastruktur/ Kultureinrichtungen konnte jedoch erhalten werden. Aus dem Block 110 001 wurden auf der Grundlage der Sanierungsziele zwei Betriebe umgesetzt. Ein Galvanikbetrieb fand in einem Gewerbegebiet in Marzahn einen neuen Standort und eine Kfz-Werkstatt zog auf einen nahe gelegenen Gewerbehof um. Das Areal der ehemaligen Brauerei Pfeffer (Pfefferberg) wurde schrittweise saniert und hat sich über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren als Standort für Galerien bzw. Kultureinrichtungen, Gastronomie und Beherbergung etabliert.

Verkehr

Bereits zu Beginn des Sanierungsprozesses sind die Straßen rund um den Teutoburger Platz verkehrsberuhigt und fußgängerfreundlich erneuert worden. In Umsetzung der Sanierungsziele Verkehr wurden weitere Maßnahmen wie Gehwegvorstreckungen in der Schwedter Straße und der Choriner Straße realisiert sowie ein Fußgängerüberweg in der Fehrbelliner Straße angeordnet. Die Hauptverkehrsstraßen Schönhauser Allee und Eberswalder Straße wurden im Rahmen von Investitionsmaßnahmen Berlins grundlegend erneuert. Die Seitenräume der Lottumstraße und der angrenzenden Angermünder Straße sind erneuert worden. Die Erneuerung weiterer Gehwegabschnitte in der Templiner Straße, Schwedter Straße und der Christinenstraße ist geplant.

Die denkmalgerechte Erneuerung der wichtigsten Straßen innerhalb des Quartiers - Kastanienallee und Oderberger Straße- wurde nach Protesten aus der Anwohnerschaft in einem umfangreichen Beteiligungsprozess überarbeitet und umgesetzt. Bis Ende 2013 sollen die Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Mit der Ausweisung der Choriner Straße als Fahrradstraße, der Anlage eines Fahrradstreifens in der Kastanienallee und der Aufstellung von mehr als 250 Fahrradbügeln im Gebiet wurde die Infrastruktur für Radfahrer spürbar verbessert.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs wurde Ende 2010 eine Parkraumbewirtschaftung eingeführt.

Soziale Sanierungsergebnisse:

Mit Förderprogrammen wurde im Sanierungsgebiet Teutoburger Platz ein Pool von 575 miet- und belegungsgebundenen Wohnungen für sanierungsbetroffene Mieter aus Prenzlauer Berg geschaffen. Dieses Angebot steht für einkommensschwächere Haushalte weiterhin zur Verfügung. Die öffentlich geförderte Modernisierung von Wohnungen trägt wesentlich dazu bei, dass weiterhin eine sozial gemischte Bevölkerung im Gebiet wohnt und dass die Verdrängung von Gebietsbewohnern durch die Sanierungsmaßnahmen vermindert wurde.

Die freifinanzierte Erneuerung wurde mit Sozialplanverfahren begleitet. In diesen wurden die Belange und Interessen von Mietern und Eigentümern nach Möglichkeit zum Ausgleich gebracht. Verbleibende finanzielle Härten konnten durch Härteausgleichszahlungen gemildert werden.

Im Sanierungsprozess wurde durch die Arbeit der gewählten Betroffenenvertretung, des Sanierungsbeirats als Forum des Dialogs zwischen Bewohnervertretung, Politik und Verwaltung sowie die projektbezogene Partizipation unterschiedlicher Bewohnergruppen und Initiativen an Planung und Realisierung von Spielplätzen oder bei Verkehrsprojekten eine kontinuierliche Bewohnerbeteiligung gewährleistet.

1.7 Sicherung der Sanierungsergebnisse

Bis jetzt sind ca. 24 % des Wohnungsbestandes noch nicht umfassend modernisiert und instand gesetzt worden. In vielen dieser Wohnungen wurden jedoch Teilmaßnahmen umgesetzt. Zur Vermeidung von Verdrängung im Zuge weiterer Sanierungsmaßnahmen, insbesondere von einkommensschwachen Familien und Alleinerziehenden, sollte das bezirkliche Belegungsmanagement mietpreisgebundener Wohnungen über den Sanierungszeitraum hinaus weitergeführt werden.

Die Attraktivität des Quartiers Teutoburger Platz als familienfreundlicher und citynaher Wohn- und Arbeitsort hat den Nachfragedruck in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht. Infolge dessen werden die noch vorhandenen Verdichtungspotenziale (Dachausbau, Aufstockung, Verdichtung in hinteren Grundstücksbereichen sowie Neuordnungsbereiche) zunehmend wahrgenommen und ausgeschöpft. Das Mietpreinsniveau vor allem bei Neuvertragsmieten und die Eigentumsquote sind deutlich gestiegen. Die weitere Steuerung einer (sozial)verträglichen städtebaulichen Entwicklung zur Aufrechterhaltung insbesondere der Wohnfunktion des Gebietes auch für einkommensschwächere Haushalte wird daher empfohlen; geeignete planungsrechtliche Instrumente sind entsprechend zu prüfen und ggf. einzusetzen.

Zur Umsetzung der Sanierungsziele ist die Fortführung und Festsetzung des B-Plans 3-25 für eine Sicherung der öffentlichen Nutzung der Freiflächen des historischen Hirschhofs auf Teilflächen der Grundstücke Oderberger Straße 10, 11 und 12 von besonderer Bedeutung. Die Entwicklung des Grundstücks Kastanienallee 97-99 / Schönhauser Allee 148 („Praterparkplatz“) soll durch die Weiterführung des B-Plans 3-24 gesteuert werden.

1.8 Notwendiger Handlungs- und Finanzierungsbedarf

Die erforderliche Fortführung und Beendigung der denkmalgerechten Erneuerung des Praters, Kastanienallee 7-9, kann erst nach einer verbindlichen Entscheidung über das Eigentum erfolgen. Hierfür wird eine weitere Finanzierung aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ erforderlich.

Anlage 2 der Abgeordnetenhausvorlage

I. Gegenüberstellung der Verordnungstexte

Alte Fassung	Neue Fassung
<p>Zehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungs- gebieten Vom 18. November 1994</p> <p>Zuletzt geändert durch die Zwölfte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 12. April 2011 (GVBl. S. 170)</p>	<p>Zehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungs- gebieten Vom 18. November 1994</p> <p>Zuletzt geändert durch die Dreizehnte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 2013 (GVBl. S. ...)</p>
<p>Auf Grund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit § 15 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241), wird verordnet:</p>	<p>(unverändert)</p>
<p>§ 1</p> <p>(1) Die folgenden Gebiete werden als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (aufgehoben) 2. (aufgehoben) 3. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg-Teutoburger Platz 4. (aufgehoben) 5. (aufgehoben) 6. (aufgehoben) 7. Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide 8. (aufgehoben) 9. (aufgehoben) 10. (aufgehoben) 11. (aufgehoben) <p>(2) Ein Auszug aus der Karte 1 : 1000 mit der flurstücks- genauen Abgrenzung der Sanierungsgebiete ist zur kostenfreien Ansicht während der Dienststunden im Landesarchiv Berlin, Eichborndamm 115 - 121, 13403 Berlin, niedergelegt.</p> <p>(3) Die Abgrenzung der Sanierungsgebiete ist in den Übersichtskarten der Anlagen 3 bis 5, 7 und 11 dargestellt. Im Zweifelsfall bestimmt sich die Abgrenzung nach Absatz 2.</p>	<p>§ 1</p> <p>(1) Die folgenden Gebiete werden als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (aufgehoben) 2. (aufgehoben) 3. (aufgehoben) 4. (aufgehoben) 5. (aufgehoben) 6. (aufgehoben) 7. Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide 8. (aufgehoben) 9. (aufgehoben) 10. (aufgehoben) 11. (aufgehoben) <p>(unverändert)</p> <p>(3) Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist in der Übersichtskarte der Anlage 7 dargestellt. Im Zweifelsfall bestimmt sich die Abgrenzung nach Absatz 2.</p>
<p>§ 2</p> <p>(1) Die Sanierungsmaßnahmen werden in den einzelnen Sanierungsgebieten und- gebietsteilen in folgendem Verfahren durchgeführt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (aufgehoben) 2. (aufgehoben) 3. Prenzlauer Berg-Teutoburger Platz: umfassendes Verfahren 4. (aufgehoben) 	<p>§ 2</p> <p>(1) Die Sanierungsmaßnahmen werden in den einzelnen Sanierungsgebieten und- gebietsteilen in folgendem Verfahren durchgeführt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. (aufgehoben) 2. (aufgehoben) 3. (aufgehoben) 4. (aufgehoben)

Alte Fassung	Neue Fassung
<p>5. (aufgehoben) 6. (aufgehoben) 7. Treptow-Niederschöneweide: teilweise umfassendes Verfahren teilweise vereinfachtes Verfahren 8. (aufgehoben) 9. (aufgehoben) 10. (aufgehoben) 11. (aufgehoben)</p> <p>(2) Für die Abgrenzung der Gebiete und Gebietsteile, in denen die Sanierung im umfassenden oder vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, gilt § 1 Abs. 2 und 3 entsprechend.</p> <p>(3) Für die Gebiete und Gebietsteile, in denen die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a des Baugesetzbuchs Anwendung.</p> <p>(4) Für die Gebietsteile, in denen die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a des Baugesetzbuchs ausgeschlossen.</p>	<p>5. (aufgehoben) 6. (aufgehoben) 7. Treptow-Niederschöneweide: teilweise umfassendes Verfahren teilweise vereinfachtes Verfahren 8. (aufgehoben) 9. (aufgehoben) 10. (aufgehoben) 11. (aufgehoben)</p> <p>(unverändert)</p> <p>(unverändert)</p> <p>(unverändert)</p>
<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>Für alle Gebiete finden die Vorschriften der §§ 144 und 145 des Baugesetzbuchs über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge Anwendung.</p>	<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>(unverändert)</p>
<p style="text-align: center;">§ 4</p> <p>(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die in dem Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres und 2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dazulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich. <p>(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.</p>	<p style="text-align: center;">§ 4</p> <p>(unverändert)</p>
<p style="text-align: center;">§ 5</p> <p>Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.</p>	<p style="text-align: center;">§ 5</p> <p>(unverändert)</p>

II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

1. Artikel 104 b Grundgesetz

- (1) Der Bund kann, soweit dieses Grundgesetz ihm Gesetzgebungsbefugnisse verleiht, den Ländern Finanzhilfen für besonders bedeutsame Investitionen der Länder und der Gemeinden (Gemeindeverbände) gewähren, die
 1. zur Abwehr einer Störung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts oder
 2. zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft im Bundesgebiet oder
 3. zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums erforderlich sind.
- (2) Das Nähere, insbesondere die Arten der zu fördernden Investitionen, wird durch Bundesgesetz, das der Zustimmung des Bundesrates bedarf, oder auf Grund des Bundeshaushaltsgesetzes durch Verwaltungsvereinbarung geregelt. Die Mittel sind befristet zu gewähren und hinsichtlich ihrer Verwendung in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Die Finanzhilfen sind im Zeitablauf mit fallenden Jahresbeiträgen zu gestalten.
- (3) Bundestag, Bundesregierung und Bundesrat sind auf Verlangen über die Durchführung der Maßnahmen und die erzielten Verbesserungen zu unterrichten.,

2. Artikel 64 der Verfassung von Berlin

- (1) Durch Gesetz kann der Senat oder ein Mitglied des Senats ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Inhalt, Zweck und Ausmaß der erteilten Ermächtigung müssen im Gesetz bestimmt werden. Die Rechtsgrundlage ist in der Rechtsverordnung anzugeben.
- (2) Zur Festsetzung von Bebauungsplänen und Landschaftsplänen können die Bezirke durch Gesetz ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Die Ermächtigung kann sich auch auf andere baurechtliche Akte, die nach Bundesrecht durch Satzung zu regeln sind, sowie auf naturschutzrechtliche Veränderungsverbote erstrecken. Dies gilt nicht für Gebiete mit außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung. Das Nähere regelt ein Gesetz.
- (3) Die Rechtsverordnungen nach Absatz 1 sind dem Abgeordnetenhaus unverzüglich zur Kenntnisnahme vorzulegen. Verwaltungsvorschriften sind dem Abgeordnetenhaus auf Verlangen vorzulegen.

3. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

§ 136 - Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

- (1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.
- (2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
 2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.
- (3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen
1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung;
 2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.
- (4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass
1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
 2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
 3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
 4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

§ 143 - Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk

- (1) Die Gemeinde hat die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen. Sie kann auch ortsüblich bekanntmachen, dass eine Sanierungssatzung beschlossen worden ist; § 10 Abs. 3 Sätze 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach den Sätzen 1 und 2 ist - außer im vereinfachten Sanierungsverfahren - auf die Vorschriften des Dritten Abschnitts hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.
- (2) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). § 54 Abs. 2 und 3 ist entsprechend an-

zuwenden. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 ausgeschlossen ist.

§ 144 - Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

- (1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
 1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
 2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.
- (2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
 1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
 2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
 3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
 4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
 5. die Teilung eines Grundstücks.
- (3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen.
- (4) Keiner Genehmigung bedürfen
 1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
 2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;
 3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
 4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
 5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

§ 145 Genehmigung

- (1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Im Falle des Satzes 2 ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Bau-

genehmigungsbehörde zu entscheiden; § 22 Abs. 5 Satz 3 bis 6 ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass die Genehmigungsfrist höchstens um zwei Monate verlängert werden darf.

- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.
- (3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger
 1. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für werterhöhende Änderungen, die auf Grund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten;
 2. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 2 oder Abs. 2 Nr. 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die auf Grund dieser Rechte vorgenommen werden.
- (4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.
- (5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.
- (6) § 22 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine Genehmigung allgemein erteilt oder nicht erforderlich, hat die Gemeinde darüber auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis auszustellen.

§ 149 - Kosten- und Finanzierungsübersicht

- (1) Die Gemeinde hat nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Die Übersicht ist mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen.
- (2) In der Kostenübersicht hat die Gemeinde die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen, die ihr voraussichtlich entstehen. Die Kosten anderer Träger öffentlicher Belange für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung sollen nachrichtlich angegeben werden.

- (3) In der Finanzierungsübersicht hat die Gemeinde ihre Vorstellungen über die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme darzulegen. Finanzierungs- und Förderungsmittel auf anderer gesetzlicher Grundlage sowie die Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange sollen nachrichtlich angegeben werden.
- (4) Die Kosten- und Finanzierungsübersicht kann mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Gemeinde beschränkt werden. Das Erfordernis, die städtebauliche Sanierungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen, bleibt unberührt.
- (5) Die Gemeinde und die höhere Verwaltungsbehörde können von anderen Trägern öffentlicher Belange Auskunft über deren eigene Absichten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und ihre Kosten- und Finanzierungsvorstellungen verlangen.
- (6) Die höhere Verwaltungsbehörde kann von der Gemeinde Ergänzungen oder Änderungen der Kosten- und Finanzierungsübersicht verlangen. Sie hat für ein wirtschaftlich sinnvolles Zusammenwirken der Gemeinde und der anderen Träger öffentlicher Belange bei der Durchführung ihrer Maßnahmen zu sorgen und die Gemeinde bei der Beschaffung von Förderungsmitteln aus öffentlichen Haushalten zu unterstützen.

§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

- (1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Satz 3 gilt entsprechend für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135a Abs. 3.
- (2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).
- (2a) Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt. In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 vom Hundert nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen. § 128 Abs. 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

- (3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.
- (4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.
- (5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.
- (6) Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.

§ 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen

- (1) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen,
1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 2 unberührt,
 2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 146 Abs. 3 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 errichtet oder geändert hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen,
 3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.
- (2) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 durchgeführt worden ist.

- (3) Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn
1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
 2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.
- Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.
- (4) Die Gemeinde kann im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch vor Abschluss der Sanierung erfolgen.
- (5) Im Übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden.
- (6) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen oder Kosten für die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen und die Erstattung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde.

§ 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung

- (1) Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt. Entsprechendes gilt für Kosten-erstattungsbeträge im Sinne des § 135a Abs. 3.
- (2) Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in einem Umlegungsverfahren, das sich auf Grundstücke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 Abs. 1 aufgestellt oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 getroffen worden, bleibt es dabei.
- (3) Hat die Enteignungsbehörde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets den Enteignungsbeschluss nach § 113 für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine Einigung nach § 110 beurkundet worden, sind die Vorschriften des Ersten Kapitels weiter anzuwenden.

§ 156a - Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

- (1) Ergibt sich nach der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und der Übertragung eines Treuhandvermögens des Sanierungsträgers auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuss der bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen. Maßgebend sind die Eigentumsverhältnisse bei der Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. Ist nach diesem Zeitpunkt das Eigentum gegen Entgelt übertragen worden, so steht der auf das Grundstück entfallende Anteil dem früheren Eigentümer und dem Eigentümer, der zu einem Ausgleichsbetrag nach § 154 herangezogen worden ist, je zur Hälfte zu.
- (2) Die auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Anteile des Überschusses sind nach dem Verhältnis der Anfangswerte der Grundstücke im Sinne des § 154 Abs. 2 zu bestimmen.

- (3) Die Gemeinde hat bei der Errechnung des Überschusses Zuschüsse abzuziehen, die ihr oder Eigentümern aus Mitteln eines anderen öffentlichen Haushalts zur Deckung von Kosten der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierungsmaßnahme gewährt worden sind. Im Übrigen bestimmt sich das Verfahren zur Verteilung des Überschusses nach landesrechtlichen Regelungen.

§ 157 - Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde

- (1) Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen. Sie darf jedoch die Aufgabe,
1. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, die der Gemeinde nach den §§ 146 bis 148 obliegen,
 2. Grundstücke oder Rechte an ihnen zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im Auftrag der Gemeinde zu erwerben,
 3. der Sanierung dienende Mittel zu bewirtschaften, nur einem Unternehmen (Sanierungsträger) übertragen, das die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger nach § 158 erfüllt.
- (2) Die Gemeinde soll die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Aufgaben eines für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgers nicht demselben Unternehmen oder einem rechtlich oder wirtschaftlich von ihm abhängigen Unternehmen übertragen.

§ 162 - Aufhebung der Sanierungssatzung

- (1) Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn
1. die Sanierung durchgeführt ist oder
 2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
 3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
 4. die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist. Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.
- (2) Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Gemeinde kann auch ortsüblich bekanntmachen, dass eine Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen worden ist; § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.
- (3) Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen.

§ 163 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke

- (1) Die Gemeinde kann die Sanierung für ein Grundstück als abgeschlossen erklären, wenn entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung
1. das Grundstück bebaut ist oder in sonstiger Weise genutzt wird oder
 2. das Gebäude modernisiert oder instandgesetzt ist.
- Auf Antrag des Eigentümers hat die Gemeinde die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen zu erklären.

- (2) Die Gemeinde kann bereits vor dem in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkt die Durchführung der Sanierung für einzelne Grundstücke durch Bescheid an die Eigentümer für abgeschlossen erklären, wenn die den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung oder die Modernisierung oder Instandsetzung auch ohne Gefährdung der Ziele und Zwecke der Sanierung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Ein Rechtsanspruch auf Abgabe der Erklärung besteht in diesem Fall nicht.
- (3) Mit der Erklärung entfällt die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 für dieses Grundstück. Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, den Sanierungsvermerk zu löschen.

§ 172 - Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

- (1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen
 - 1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
 - 2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
 - 3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nr. 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. In den Fällen des Satzes 4 ist § 22 Abs. 2 Satz 3 und 4, Abs. 6 und 8 entsprechend anzuwenden.

- (2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.
- (3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- (4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn
 - 1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,
 - 2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
 - 3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,

4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
 5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
 6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um sieben Jahre. Die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt. In den Fällen des Satzes 3 Nr. 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.
- (5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

§ 177 - Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

- (1) Weist eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel auf, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, kann die Gemeinde die Beseitigung der Missstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Zur Beseitigung der Missstände und zur Behebung der Mängel ist der Eigentümer der baulichen Anlage verpflichtet. In dem Bescheid, durch den die Modernisierung oder Instandsetzung angeordnet wird, sind die zu beseitigenden Missstände oder zu behebbenden Mängel zu bezeichnen und eine angemessene Frist für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen.
- (2) Missstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.
- (3) Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter
 1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
 2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
 3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll. Kann die Behebung der Mängel einer baulichen Anlage nach landesrechtlichen Vorschriften auch aus Gründen des Schutzes und der Erhaltung von Baudenkmälern verlangt werden, darf das Instandsetzungsgebot nur mit Zustimmung der zuständigen Landesbehörde erlassen werden. In dem Bescheid über den Erlass des Instandsetzungsgebots sind die auch aus Gründen des Denkmalschutzes gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen besonders zu bezeichnen.
- (4) Der Eigentümer hat die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus er-

gebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuss zu ihrer Deckung gewährt. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war. Die Gemeinde kann mit dem Eigentümer den Kostenerstattungsbetrag unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale in Höhe eines bestimmten Vomhundertsatzes der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten vereinbaren.

- (5) Der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für die modernisierte oder instandgesetzte bauliche Anlage bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden können; dabei sind die mit einem Bebauungsplan, einem Sozialplan, einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme oder einer sonstigen städtebaulichen Maßnahme verfolgten Ziele und Zwecke zu berücksichtigen.

§ 214 - Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren

- (1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn
1. entgegen § 2 Abs. 3 die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist;
 2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 und 5 Satz 2, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 (auch in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1), § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 6 Satz 1 sowie § 35 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind, oder einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben, oder der Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 (auch in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1) gefehlt hat, oder bei Anwendung des § 13 Abs. 3 Satz 2 die Angabe darüber, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, unterlassen wurde, oder bei Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 4 oder des § 13 (auch in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1) die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
 3. die Vorschriften über die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach §§ 2a, 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzung oder ihr Entwurf unvollständig ist; abweichend von Halbsatz 2 ist eine Verletzung von Vorschriften in Bezug auf den Umweltbericht unbeachtlich, wenn die Begründung hierzu nur in unwesentlichen Punkten unvollständig ist;
 4. ein Beschluss der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefasst, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist. Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 die Begründung in wesentlichen Punkten unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

- (2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch unbeachtlich, wenn
1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;
 2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne dass hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
 3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit sich wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;
 4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden ist, ohne dass die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.
- (2a) Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt worden sind, gilt ergänzend zu den Absätzen 1 und 2 Folgendes:
1. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan ist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans auch unbeachtlich, wenn sie darauf beruht, dass die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 unzutreffend beurteilt worden ist.
 2. Das Unterbleiben der Hinweise nach § 13a Abs. 3 ist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich.
 3. Beruht die Feststellung, dass eine Umweltprüfung unterbleiben soll, auf einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, gilt die Vorprüfung als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn sie entsprechend den Vorgaben von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 durchgeführt worden ist und ihr Ergebnis nachvollziehbar ist; dabei ist unbeachtlich, wenn einzelne Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.
 4. Die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund nach § 13a Abs. 1 Satz 4 nicht vorliegt, gilt als zutreffend, wenn das Ergebnis nachvollziehbar ist und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.
- (3) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan oder die Satzung maßgebend. Mängel, die Gegenstand der Regelung in Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 sind, können nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden; im Übrigen sind Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.
- (4) Der Flächennutzungsplan oder die Satzung können durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

§ 215 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- (1) Unbeachtlich werden
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung be-

gründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

- (2) Bei Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans oder der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hinzuweisen.

4. Gesetz zu Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

§ 20 – Enteignung

Die Rechte und Pflichten Berlins als Antragssteller im Enteignungsverfahren nach dem Baugesetzbuch nimmt die Senatsverwaltung für Finanzen wahr. Sie kann ihre Aufgaben auf die Bezirksämter übertragen.

§ 24 - Festlegung von Sanierungsgebieten

- (1) An die Stelle von Satzungen nach § 142 Abs. 3 und § 162 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs treten Rechtsverordnungen des Senats. Mit dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung werden die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets oder deren Aufhebung rechtsverbindlich. § 143 Abs. 1 Satz 1, 2, 3 Halbsatz 1 und Satz 4 sowie § 162 Abs. 2 Satz 3 und 4 des Baugesetzbuchs finden keine Anwendung.
- (2) In der Rechtsverordnung ist – außer im vereinfachten Verfahren – auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 143 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 des Baugesetzbuchs) und auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, § 32 Abs. 2 dieses Gesetzes) hinzuweisen. Die Verletzung ist bei dem für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zuständigen Mitglied des Senats geltend zu machen.

5. Einkommensteuergesetz (EStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1900)
§ 7h - Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

- (1) Bei einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 vom Hundert und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 vom Hundert der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Maßnahmen im Sinne der Sätze 1 und 2 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die

Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind. Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums ist ein Restwert den Herstellungs- oder Anschaffungskosten des Gebäudes oder dem an deren Stelle tretenden Wert hinzuzurechnen; die weiteren Absetzungen für Abnutzung sind einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem sich hiernach ergebenden Betrag und dem für das Gebäude maßgebenden Hundertsatz zu bemessen.

- (2) Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude und die Maßnahmen nachweist. Sind ihm Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gewährt worden, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.
- (3) Die Absätze 1 und 2 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie auf Eigentumswohnungen und auf im Teileigentum stehende Räume entsprechend anzuwenden.