

Der Senat von Berlin  
- Stadt IV C 17 -  
Telefon: 9012 (912) 5295

Anlage  
zur Senatsvorlage Nr. /07  
an das Abgeordnetenhaus

An das  
Abgeordnetenhaus von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

Vorlage  
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin

Achte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

-----

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

Achte Verordnung  
zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten  
Vom 30. Januar 2007

Auf Grund des § 162 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098), in Verbindung mit § 24 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

### **Artikel I**

Die Neunte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 21. September 1993 (GVBl. S. 403) wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:
  - a) Absatz 1 Nr. 5 und Absatz 2 Nr. 5 wird aufgehoben.
  - b) In Absatz 3 Satz 1 wird die Angabe „1 bis 5“ durch die „Angabe „1 bis 4“ ersetzt.
2. § 2 Abs. 1 Nr. 5 wird aufgehoben.
3. Die Anlage 5 zu § 1 Abs. 3 wird aufgehoben.

## **Artikel II**

Die Zehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994 (GVBl. S. 472) wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 1 Nr. 2 wird aufgehoben.
2. § 2 Abs. 1 Nr. 2 wird aufgehoben.
3. Die Anlage 2 zu § 1 Abs. 3 wird aufgehoben.

## **Artikel III**

Die Elfte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 25. Oktober 1995 (GVBl. S. 711) wird wie folgt geändert:

1. § 1 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 wird aufgehoben.
2. § 2 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 und Abs. 3 wird aufgehoben.
3. Die Anlagen 1, 2 und 4 zu § 1 Abs. 3 werden aufgehoben.

## **Artikel IV**

- (1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die in dem Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb von zwei 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 darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 24 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 Frist unbeachtlich.
- (2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

## **Artikel V**

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

## **A. Begründung**

### **a) Allgemeines:**

Die Verordnung sichert die einheitliche Beendigung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in fünf Gebieten des Ersten Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramms.

### **b) Einzelbegründung:**

#### **1. Zu Artikel I bis III**

##### **1.1 Notwendigkeit der Aufhebung der förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten**

###### **1.1.1 Gebiete**

Für folgende Sanierungsgebiete des Ersten Gesamt - Berliner Stadterneuerungsprogramms

Berlin- Treptow- Köpenick Ortsteil Köpenick:  
Köpenick- Altstadt/Kietz-Vorstadt (9. RVO)

Berlin- Mitte Ortsteil Tiergarten:  
Tiergarten- Beusselstraße (10. RVO)  
Tiergarten- Stephankiez (11. RVO)

Berlin- Mitte Ortsteil Wedding:  
Wedding- Soldiner Straße (11. RVO)

Berlin- Neukölln:  
Neukölln- Kottbusser Damm Ost (11. RVO)

ist mit dieser Verordnung die jeweilige Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten aufgehoben.

###### **1.1.2 Ausgangslage**

Die Gebiete gehören zum Ersten Gesamt - Berliner Stadterneuerungsprogramm. Mit Beschluss vom 21. Juli 1992 hatte der Senat den Beginn bzw. die Fortführung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB für 39 Untersuchungsgebiete (davon 27 im Ostteil der Stadt) eingeleitet. Im Ergebnis wurden zwischen 1993 und 1995 mit der 9. bis 11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten insgesamt 22 Sanierungsgebiete mit einer Fläche von 810 ha, 81.000 Wohnungen und 120.000 Einwohnerinnen und Einwohnern förmlich festgelegt. Räumliche Schwerpunkte sind die dicht bebauten innerstädtischen Altbaugebiete, aber auch die historisch geprägten Ortsteile im Ostteil der Stadt.

Der in einzelnen Gebieten schon weit fortgeschrittene Stand der Sanierung ermöglicht es, den ursprünglich vorgesehenen Durchführungszeitraum von 15 Jahren zu unterschreiten und fünf Gebiete aus dem Sanierungsrecht gemäß § 162 BauGB durch Rechtsverordnung des Senats zu entlassen.

### 1.1.3 Sanierungsrechtliche Beurteilung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung

Die Sanierungsrechtsverordnung ist nach § 162 Abs. 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.

Die Aufhebung der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete erfolgt gemäß § 162 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 24 Abs. 1 AGBauGB durch Rechtsverordnung für das gesamte Sanierungsgebiet oder für Teile, nicht jedoch für einzelne Grundstücke oder unter Ausnahme einzelner Grundstücke.

Für 10 Grundstücke der aufzuhebenden Sanierungsgebiete (Stand: Oktober 2006) haben die Bezirke auf Antrag der Eigentümer durch Verwaltungsakt nach § 163 BauGB die Sanierung für abgeschlossen erklärt.

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 Infrastrukturmaßnahmen errichtet bzw. gesichert sind. Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen sind Bestandteil künftiger städtebaulicher Entwicklung ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts.“<sup>1)</sup>

Die unter 1.1.1 genannten Gebiete sind im Sinne des § 136 BauGB rechtlich und tatsächlich wesentlich aufgewertet und die Sanierungsziele erreicht. Der erreichte Stand der Sanierungszielumsetzung ist zum 31.12.2005 dokumentiert. Einzelne abschließende Bau- und Ordnungsmaßnahmen sind 2006 auf den Weg gebracht bzw. vertraglich und finanziell gesichert und werden bis Ende 2007 abgeschlossen sein. Die förmliche Festlegung ist nach § 162 BauGB aufzuheben.

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

---

<sup>1)</sup> vgl. 9. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 21.09.1993 (Senatsbeschluss vom 31.08.1993)

## 1.1.4 Grunddaten und Kosten- und Finanzierungsübersicht

<b>Grunddaten der 5 Sanierungsgebiete</b>									
Sanierungsgebiet		Rechts- verordnung	Grund- stücke	Fläche in ha	WE		Einwohnerinnen und Einwohner		
					Beginn	2005	Beginn	31.12.04 *)	Änderung in %
Mitte	Beusselstraße	10. RVO 18.11.1994	93	10,6	2.314	1.952	3.487	2.967	-14,9
Mitte	Stephankiez	11. RVO 25.10.1995	54	6,0	1.288	1.137	1.925	1.819	-5,5
Mitte	Soldiner Straße	11. RVO 25.10.1995	11	1,7	447	447	813	599	-26,3
Neukölln	Kottbusser Damm Ost	11. RVO 25.10.1995	21	2,5	380	343	548	521	-4,9
Trep-Köp	Altstadt/KietzVorstadt	9. RVO 21.09.1993	225	28,9	1.105	1.292	1.653	1.867	12,9
<b>Anzahl der Gebiete: 5</b>			<b>404</b>	<b>50</b>	<b>5.534</b>	<b>5.171</b>	<b>8.426</b>	<b>7.773</b>	<b>-7,7</b>

\*) Einwohnerdaten zum 31.12.2005 liegen für die Sanierungsgebiete nicht vor.

## 1.1.5 Sanierungsgebiet Köpenick-Altstadt/Kietz-Vorstadt

### 1.1.5.1 Historische Entwicklung

Am südöstlichen Stadtrand, an Dahme und Müggelspree gelegen, zählt die **Altstadt Köpenick** mit über 800 Jahren Stadtgeschichte zu den bedeutendsten Orten Berlins. Um 1240 als Burgsiedlung angelegt, erfolgte ab dem 17. Jahrhundert eine kontinuierliche Entwicklung auf mittelalterlichem Stadtgrundriss. Mit der Errichtung des neuen Schlosses auf der Schossinsel 1677 wurde die Straßenführung der Altstadt begradigt und verbreitert, der Schlossplatz angelegt und neue Gebäude errichtet. Die städtebauliche Grundstruktur hat seit dieser Zeit keine wesentlichen Veränderungen mehr erfahren. Der westliche Teil der Insel mit Rathaus, Kirche und Schlossplatz stellt den städtischen Kern dar, der Bereich Alter Markt besaß eine eher untergeordnete Funktion im Stadtgefüge. Mit der Ansiedlung der Hugenotten Ende des 17. Jahrhunderts setzte auch hier eine städtische Entwicklung ein. Im 19. Jahrhundert wurde die Bebauung wesentlich verdichtet. Der Bau der Köpenicker Bank und des Rathauses sowie weiterer öffentlicher Gebäuden, spiegelte die Bedeutung der Altstadt wieder.

Durch unterlassene Instandhaltung, zahlreiche Abrisse und starke Einwohnerverluste verfiel die Altstadt seit den 70er Jahren. Mit dem unmaßstäblichen Durchbruch der Müggelheimer Straße Anfang der 80er Jahre wurde der städtebauliche Zusammenhang zwischen Altstadt, Schloss und Kietz zerstört und gefährdet den Charakter der Altstadt.

Heute ist die Köpenicker Altstadt durch die herausragende Wasserlage und die historischen Strukturen geprägt und ist administrativer und kultureller Mittelpunkt des Bezirkes Treptow-Köpenick.

Die **Kietz-Vorstadt** entwickelte sich zusammen mit den gründerzeitlichen Vorstädten Köllnische Vorstadt, Spindlersfeld und Damm-Vorstadt in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Der Köpenicker Kietz als Teil der Kietz-Vorstadt entstammt einer slawischen Dienstsiedlung, die erstmals 1355 urkundlich erwähnt wurde.

Mit der Errichtung von Plattenbauten am Eingang des Kietzes und im südlichen und östlichen Bereich ging die traditionelle Struktur teilweise verloren. Der Köpenicker Kietz ist aufgrund seiner bis heute erhaltenen Grundstruktur eine einmalige Anlage im Berliner Stadtgebiet. Der traditionelle Dorfcharakter wird durch die vorhandenen schmalen Gassen mit Durchblicken zum Wasser und der einfachen Bebauung eindrucksvoll dokumentiert und ist von besonderer geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung.

### 1.1.5.2 Gebietsdaten

Das Sanierungsgebiet Köpenick Altstadt/Kietz Vorstadt wurde mit der 9. Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 21. September 1993 (GVBl. S. 403) förmlich festgelegt. Für die Altstadt und Teile der Kietz-Vorstadt wurde das umfassende Verfahren festgesetzt. Für den übrigen südlichen Bereich der Kietz Vorstadt wird die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Das Sanierungsgebiet umfasst Ende 2005 203 Grundstücke mit 1.292 Wohnungen. Die Einwohnerzahl stieg bis Ende 2004 um 13% von 1.653 auf 1.867 Einwohnerinnen und Einwohner an.

Das Sanierungsgebiet in Zahlen:

<b>Grunddaten</b>	<b>1993</b>	<b>31.12.2005</b>
Fläche (ha)	29,3	28,9
Grundstücke	225	203
Wohnungen	1.105	1.292
Einwohnerinnen und Einwohner	1.653	1.867 *)

\*) 31.12.2004

### 1.1.5.3 Ziele der Sanierung

Am 16. Januar 1992 hat die Bezirksverordnetenversammlung Köpenick die "Leitsätze zur zukünftigen Entwicklung der Altstadt Köpenick und der Kietz-Vorstadt" beschlossen. Die Leitsätze sind Bestandteil des mit der förmlichen Festlegung beschlossenen Sanierungskonzeptes (9. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten am 21. September 1993, GVBl. S. 403). Im Rahmenplan sind die baulichen und städtebaulichen Sanierungsziele grundstücksbezogen dargestellt. Mit Beschlüssen des Bezirksamtes wurden die Leitsätze und der Rahmenplan 2002 und 2004 aktualisiert und fortgeschrieben.

Zu Beginn lag der Schwerpunkt der Sanierung bei der baulichen Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude sowie beim Erhalt der historischen Strukturen und der Stabilisierung der Gebietsbevölkerung. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und um bessere Voraussetzungen für private Investitionen zu schaffen, wurde bei der Fortschreibung der Sanierungsziele verstärkt auf die Revitalisierung der Altstadt orientiert.

#### Städtebauliche Ziele

Die besondere stadtgeschichtliche und städtebauliche Bedeutung der Altstadt ist Maßstab des Handelns. Der Kietz ist ein Ort mit eigener baulicher und funktionaler Identität, der räumlich von der Altstadt getrennt ist und auch so entwickelt werden soll. Bei allen baulichen und städtebaulichen Planungen hat die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses hohe Priorität. Die Beziehung zwischen Stadt und Wasser, - insbesondere die „Kammstruktur“ am Katzensgraben - ist zu erhalten, die Wassergassen sollen geöffnet werden.

Die historische Bausubstanz ist als Bestandteil der Identität des Ortes zu erhalten, unter denkmalpflegerischen Aspekten instand zu setzen und soll neue zeitgemäße Nutzungen ermöglichen. Das vorhandene Straßen- und Wegenetz mit seinen noch vorhandenen mittelalterlichen Strukturen soll behutsam saniert werden. Neue Gebäude sollen sich mit eigenem Charakter und in hoher Qualität in die Maßstäblichkeit des Ortes einfügen. Der Block nördlich der Müggelheimer Straße soll gemäß den fortgeschriebenen Zielen durch eine ergänzende Bebauung im Sinne von Stadtreparatur räumlich gefasst werden. Grundstücksübergreifende Nutzungen zur Entwicklung innerstädtischen Lebens können im Einzelfall zulässig sein

#### Bauliche Ziele

##### Wohnen

Wesentliche Aufgabe zu Sanierungsbeginn war, den Wohnraum sozialverträglich und vorrangig für die vorhandenen Bewohnerinnen und Bewohner zu sanieren sowie Leerstand zu beseitigen. Bei allen Neubauprojekten sollte ein Mindestanteil von 60% Wohnen sichergestellt werden. Die Altstadt und der Kietz sollen als Wohnstandort erhalten und aktuell durch qualitativ hochwertige Wohnformen aufgewertet werden.

##### Gewerbe

Gemäß den Sanierungszielen von 1993 ist die Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Der Schwerpunkt kommerzieller Nutzungen soll in der Bahnhofstraße entstehen, dieser Bereich verfügt über geeignete Entwicklungspotentiale. Der Funktionsmix aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, administrativen und kulturellen Einrichtungen soll im Grunde erhalten bleiben und aktuell durch die Ansiedlung attraktiver, Frequenz bringender Angebote – insbesondere für Touristen - aufgewertet werden.

Die Nachbarschaft zu den Innovations- und Wissenschaftsstandorten Wuhlheide, Adlershof und Spreekie bietet gute Chancen für die Ansiedlung von Kultur- und Dienstleistungsangeboten.

### Öffentliche/kulturelle Einrichtungen

Die Altstadt soll durch attraktive touristische und kulturelle Angebote aufgewertet werden. Ein bedeutendes Entwicklungspotential ist die Zusammenfassung des zersplitterten Bezirksamtes. Die öffentlichen Standorte an der Freiheit und am Alten Markt sind zu erhalten und für neue Funktionen herzurichten. Nach den fortgeschriebenen Sanierungszielen ist die Erlebbarkeit der „Stadt am Wasser“, als einmalige Anlage in Berlin, durch den Ausbau der Wasser-Land-Beziehungen entscheidend zu verbessern. Durch die möglichst weitgehende öffentliche Zugänglichkeit der Uferbereiche, vielfältige attraktive Nutzungsmöglichkeiten und wasserseitige Nutzungen, wie z. B. Steganlagen, Anlegestellen und gastronomische Einrichtungen ist die touristische Entwicklung zu befördern.

### Grün- und Freiflächen

Die Altstadt ist in das überörtliche Grünwegesystem einzubinden. Vorhandene öffentliche Grünanlagen sind zu erhalten und aufzuwerten und durch zusätzliche Flächen an den Ufern und in den Blockinnenbereichen zu ergänzen. Das Angebot von Kinderspielplätzen sollte in quantitativer und qualitativer Hinsicht verbessert werden, für die zukünftige Versorgung sind 3 öffentliche Kinderspielplätze vorzusehen.

### Verkehr

Vordringliche Aufgabe ist die Verkehrsberuhigung in der Altstadt; für eine nachhaltige Stadterneuerung ist die Herausnahme des Durchgangsverkehrs unumgänglich. Dazu sind ergänzende Netzveränderungen und –erweiterungen (Bau der IV. Tangente) erforderlich. Wesentliche Aufgabe bei der Entwicklung der Altstadt ist der altstadtverträgliche Umbau der Müggelheimer Straße. Der ruhende Verkehr ist zu reduzieren, öffentliche Stellplatzflächen sind in Randbereichen der Altstadtinsel zu schaffen. Die Fortschreibung beinhaltet die Neuorganisation des Verkehrs in der Altstadt durch die Herausnahme des Durchgangsverkehrs, die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbezirks sowie die Einrichtung einer Fußgängerzone. Für die Revitalisierung der Altstadt ist die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Parkplätzen erforderlich, dazu wird die Errichtung eines öffentlichen Parkhauses angestrebt.

### Umwelt

Die Stadterneuerung soll zu einer Verbesserung der Umwelt-, Freiraum und Erholungssituation führen, insbesondere durch Entsiegelung nicht überbauter Flächen, Altlastenbeseitigung, Reduzierung der Verbauung der Ufer, keine Grundwasserabsenkungen sowie Minderung der Abgas- und Lärmbelastung durch deutliche Verringerung des motorisierten Individualverkehrs und Umstellung auf schadstoffarme Heizsysteme.

### Soziale Ziele

Um bei den Erneuerungsmaßnahmen nachteilige Auswirkungen auf die Betroffenen zu vermeiden wurden folgende grundsätzliche Ziele formuliert: Entwicklung von Verfahrensgrundsätzen zur einvernehmlichen Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen, Bereitstellung von angemessenem Ersatzwohnraum im Gebiet sowie Beratungs- und Betreuungsangebote während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung.

#### **1.1.5.4 Planungsrechtlicher Status**

Im Erläuterungsbericht zum FNP 2004 wird ausgeführt:

„Die Zentrenstruktur im Südosten [Berlins] ist zu stärken, indem die Zentren als Kerne der urbanen Entwicklung aufgewertet werden. Der historischen Altstadt Köpenick kommt als Hauptzentrum eine besondere Bedeutung zu. Bei der Entwicklung des Südostraums bilden Landschaft und Wasser ein tragendes Element.“



## Bebauungspläne

Der Bebauungsplan XVI-29 der den Rückbau der Müggelheimer Straße beinhaltet (Aufstellungsbeschluss: 27.09.1993) wurde mit Änderungsbeschluss am 12.11.2002 in die Pläne XVI - 29a und XVI-29b geteilt, mit dem Planungsziel der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der südlichen Altstadtkante nördlich der Müggelheimer Straße. Verfahrensstand: Frühzeitige Bürgerbeteiligung v. 16.6.-15.7.2003

Zur Sicherung der Planungsziele zur Herstellung eines öffentlichen Uferwanderweges an der Müggelspree im Block 1 wurde 2004 für die Grundstücke Freiheit 11, 12, 12c und 14 am 21.09.2004 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 9-23 beschlossen. Verfahrensstand: Frühzeitige Bürgerbeteiligung v. 03.01.-17.01.2005

Zur Sicherung eines öffentlichen Parkplatzes für Besucher der Altstadt im Bereich der Landjägerstraße bereitet der Bezirk die Einleitung eines neuen Planaufstellungsverfahrens vor.

### 1.1.5.5 Aktueller Stand der Sanierung

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele sind im Sanierungszeitraum realisiert worden.

- Erneuerung der historischen Bausubstanz, Beseitigung von Wohnungsleerstand
- Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Struktur, Aufwertung des Stadtbildes
- Revitalisierung kultureller und sozialer Infrastruktur
- Qualitative Aufwertung des öffentlichen Raumes, Verbesserung des Wohnumfeldes
- Neuorganisation des Verkehrs, Verkehrsberuhigung, Lärminderung.

### 1.1.5.6 Sanierungsergebnisse

#### Städtebauliche Ergebnisse

Die vorhandene städtebauliche Struktur ist erhalten geblieben und das Stadtbild in weiten Teilen nachhaltig aufgewertet. In Baulücken sind insgesamt 18 Neubauten errichtet worden. Einhergehend mit der Sanierung der Gebäude sind auch die Fassaden in hoher Qualität denkmalgerecht erneuert worden. Mit dem Neubau der Mittelpunktbibliothek am Alten Markt wird ein wichtiges Signal zur Wiederherstellung der Stadtstrukturen gesetzt.

#### Bauliche Ergebnisse

##### Wohnen

Von 1.169 Wohnungen mit Erneuerungsbedarf wurden bis Ende 2005 837 (72%) überwiegend mit öffentlicher Förderung erneuert. Durch den konzentrierten Einsatz öffentlicher Förderungsmittel im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz konnten viele historische Bauten vor dem Verfall gerettet werden. Insbesondere in den Straßenzügen Katzengraben und Kietz sind durch die Sanierung der Bauten aus 3 Jahrhunderten sichtbare Zeichen für die Erhaltung der historischen Identität gesetzt worden.

Durch den Einbau von Bädern und moderner Heizung erhielten die Altbauten einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard. Die baulichen Mängel und Missstände im Sinne des § 177 BauGB sind mit der Sanierung weitestgehend behoben worden.

##### Aufwertung des öffentlichen Raumes

Mit dem ersten Teil des Uferwanderweges an der Freiheit, dem neuen Drachenspielplatz im Block 8 und der denkmalgerechten Umgestaltung des Schlossplatzes einschließlich der Fußgängerbereiche in der Grünstraße und der Straße Alt-Köpenick sind wichtige Maßnahmen im öffentlichen Raum umgesetzt, die wesentlich zur Revitalisierung der Altstadt beitragen. Der Luisenhain, als größte und wichtigste Grünverbindung innerhalb des Sanierungsgebiets wird bis 2007 zu einem erlebnisreichen städtischen und zugleich

grünen Raum umgestaltet. Alle Brücken zur Altstadtinsel wurden saniert sowie eine neue Brücke für Fußgänger und Radfahrer errichtet.

Die Umgestaltung der Grünanlage am Frauentog einschließlich der Errichtung eines Pavillons soll 2007 beendet sein. Die Realisierung der geplanten Steganlage ist ungewiss, da Klageverfahren anhängig sind.

#### Neuorganisation des Verkehrs, Verkehrsberuhigung, Lärminderung

Der 1. Abschnitt der Altstadtumfahrung (TVO) wurde im Oktober 2002 dem Verkehr übergeben. Damit konnte die Entlastung der Altstadt durch Herausnahme des Durchgangsverkehrs und die Neuorganisation des Verkehrs beginnen. Ab 2003 wurden mit der Umsetzung dieser Neuorganisation schrittweise die notwendigen Umbaumaßnahmen in den Straßenzügen der Altstadt, wie Alt Köpenick, Katzengraben, Freiheit, Schüssler Platz begonnen und sind überwiegend abgeschlossen. Damit wurden die Ergebnisse der Lärminderungsplanung umgesetzt und die Aufenthaltsqualität und Erreichbarkeit der Altstadt spürbar verbessert.

#### Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Sanierung und Herrichtung historischer Gebäude für kulturelle und soziale Projekte hat einen wesentlichen Beitrag zur Gebietsaufwertung und zur Stabilisierung des Wohnstandortes geleistet und zur Identitätsstärkung der Bewohnerinnen und Bewohner beigetragen. Das Heimatmuseum, Alter Markt 1 ist eines der wenigen erhaltenen Fachwerkgeläude der Altstadt. Eine Dauerausstellung zeigt hier anschaulich und chronologisch die Geschichte Köpenicks und seiner Ortsteile.

Durch Umbau der alten Turnhalle der ehemaligen Dorotheenschule entstand am Wasser der Freiheit das Kultur- und Veranstaltungszentrum „freiheit fünfzehn“. Das Flussbad in der Gartenstrasse 42-50 ist eines der ältesten Bäder Berlins. Auf Initiative des Vereins „Der Cöpenicker e.V.“ entstanden hier aus einer ehemaligen Bootswerft und einem Wäschereigebäude ein sozial-pädagogisches Kommunikationszentrum für Kinder und Jugendliche mit Hostel, Restaurant und Ausbildungsküche. Die Herrichtung der Alten Möbelfabrik in der Karlstraße 12 zur Jugend- und Kultureinrichtung bietet Angebote für Kinder- und Jugendliche, mit theaterpädagogischen Projekten und Kursen und internationalem Jugendaustausch. Nach Umnutzung des ehemaligen Schulgebäudes und Neubau der modernen Mittelpunktbibliothek am Alten Markt entsteht hier 2008 eine zentrale Serviceeinrichtung für Informations-, Kommunikations- und Multimediadienstleistungen.

#### Kosten- und Finanzierungsübersicht 2005 in T€

	<b>RVO</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>Sanierungsziele</b>	<b>erreichter Stand</b> 31.12.2005
<b>Infrastruktur</b>	71.095	17.299 <b>100%</b>	14.982 <b>87%</b>	10.526 <b>61%</b>
<b>Wohnumfeld</b>	104.079	7.885 <b>100%</b>	7.740 <b>98%</b>	5.599 <b>71%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>175.174</b>	<b>25.184</b>	<b>22.722</b>	<b>16.125</b>
<b>Mod/ Inst Wohnraum</b>	728 WE	1.169 WE <b>100%</b>		837 WE <b>72%</b>

### 1.1.5.7 Sicherung der Sanierungsergebnisse

Durch den erreichten Stand der Sanierung und die deutliche städtebauliche Aufwertung des Gebietes ist die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes nicht mehr erforderlich.

Im Zusammenhang mit der anstehenden Entlassung wurden alle betroffenen privaten Grundstückseigentümer auf einer Informationsveranstaltung am 8.5.2006 und der Eigentümerkonferenz am 1.11.2005 darauf hingewiesen, dass nach der Aufhebung der Rechtsverordnung die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7 h EStG nicht mehr bestehen.

Die Altstadt Köpenick und das Kietz stehen unter Denkmalschutz. Zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart wurden am 24.02.1993 zwei Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB für die „Altstadt Köpenick“ und „Kietz Vorstadt“ erlassen (GVBl. vom 12.03.1993). Die Altstadt Köpenick ist Fördergebiet im Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz.

### 1.1.5.8 Notwendiger Handlungs- und Finanzierungsbedarf

Das gesamtstädtische Erscheinungsbild der Altstadt wird trotz der erzielten Erfolge auch kritisch bewertet. Die meist als Parkplätze genutzten Brachflächen, die fehlenden Raumkanten an städtebaulich wichtigen Orten und unklare Eingangssituationen beeinträchtigen die Altstadt in ihrer Wahrnehmung und Erlebbarkeit. Diese Situation im Stadtraum wirkt der dringend nötigen Revitalisierung und der Imageverbesserung der Altstadt entgegen. Im Rahmen des kooperativen und kommunikativen Projekt KAIaK – Kunst und Architektur in Alt-Köpenick wurden von KünstlerInnen, ArchitektInnen und LandschaftsarchitektInnen kreative temporäre Lösungen für die Zwischennutzung und Umgestaltung von Brachflächen in der Altstadt erarbeitet. Die Projekte sollen die städtebauliche Situation nicht nur gestalterisch verbessern, sondern den Standorten längerfristig eine neue, eigene Identität geben und eine nachhaltige Belebung der Altstadt erwirken. Für die Weiterführung der Realisierung der ausgewählten Projekte sind Finanzierungsmittel in Höhe von 600.000 € im Jahr 2007 erforderlich (Finanzierung gesichert).

Die herausragende Wasserlage ist ein entscheidendes Potential, um die Attraktivität und Anziehungskraft der Altstadt zu steigern. Die Verbesserung der Wasser- Land- Beziehung durch Zugänglichkeit der Uferbereiche, vielfältige attraktive Nutzungsmöglichkeiten und wasserseitige Nutzungen, wie Steganlagen, Anlegestellen für Ausflugsboote sowie gastronomische Einrichtungen sollen die touristische und gewerbliche Entwicklung fördern.

- Weiterführung des Uferwanderweges im Block 1 350.000 €  
(vertraglich gebundene Baumaßnahme)

Die Fertigstellung des Uferwanderwegs erfordert die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen. Drei von vier erforderlichen Uferstreifen gehören bereits dem Bezirksamt. Mit einem Eigentümer konnte bisher keine Einigung erzielt werden. Die Planung sieht vor, das Vorhaben 2007 zu realisieren. Zur Sicherung der Planungsziele soll der Bebauungsplanverfahren 9-23 festgesetzt werden.

- Weiterführung der Umgestaltung Frauentog mit Funktionsgebäude 270.000 €  
(vertraglich gebundene Baumaßnahme):

Entlang des Kietzgrabens soll in zur Weiterführung des Uferwanderweges ein Grünzug entstehen, der die Altstadt mit dem Amtswäldchen verbindet und der herausragenden Insellage und Eingangssituation der Altstadt Rechnung trägt.

- Weiterführung des Uferwanderweges/ Grünzuges 215.000 €  
(Finanzierung gesichert)

## **1.1.6 Sanierungsgebiet Tiergarten- Beusselstraße**

### **1.1.6.1 Historische Entwicklung**

Das Sanierungsgebiet Beusselstraße ist Teil des bis 1880 unbebauten Geländes der Charlottenburger Feldmark. Obwohl zunächst außerhalb des Berliner Stadtgebietes wird der heutige Beusselkiez 1862 bereits in den Hobrecht-Plan mit einbezogen. Die breiten Straßen (Beusselstraße, Huttenstraße, Kaiserin-Augusta-Allee), die Parzellenstruktur und hohe Baudichte entstanden auf dieser Grundlage und sind bis heute prägende Charakteristika des Gebietes.

Zwischen 1870 bis 1911 entstehen mit dem Bau der Berliner Ringbahn, des Charlottenburger Verbindungskanals und des Westhafens günstige Standortvoraussetzungen für Gewerbe und Industrie. In diese Zeitspanne fällt die Ansiedlung ausgedehnter Fabrikationsstätten in den westlich an den Beusselkiez angrenzenden Blöcken.

Zeitgleich entstehen in unmittelbarer Nachbarschaft der Industrie-Areale die beiden Wohnquartiere Beusselkiez und Huttenkiez. Das Gebiet zwischen Beussel-, Berlichingen-, Hutten- und Sickingenstraße wird 1890 parzelliert und bis 1912 dicht bebaut. Um 1900 gehören der Beusselkiez – wie Moabit insgesamt – zu den am dichtest besiedelten Wohnquartieren Berlins. Zu dieser Zeit leben allein in der Rostocker Straße über 8.000 Menschen. Die Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen ist außerordentlich schlecht, Grünanlagen und Kinderspielplätze fehlen vollständig. Erste Verbesserungen in dem traditionellen Arbeiterwohnquartier ergeben sich mit den 1894 in der Sickingenstraße errichteten Wohnbauten des Berliner Spar- und Bauvereins und dem Bau einer Grundschule in der Rostocker Straße.

Während des 2. Weltkriegs ist das benachbarte Industriegebiet – nicht zuletzt wegen der dort ansässigen Rüstungsindustrie – Hauptziel heftiger Bombenangriffe. In einigen der Baulücken entsteht seit Beginn der 1950-er Jahre 5-6 geschossiger Wohnungsbau in Zeilenbauweise und soziale Infrastruktur: So wird das ehemalige Schulgelände in der Rostocker Straße Standort einer Bücherei, einer Kindertagesstätte und eines öffentlichen Kinderspielplatzes. Das ehemalige Rektorengebäude der zerstörten Schule – zunächst Jugendfreizeitheim – wird von der Volkshochschule übernommen. Die noch verbliebenen Lücken werden später mit einer 6-8 geschossigen Randbebauung geschlossen. Die Einwohnerzahl im Beusselkiez geht über lange Zeit stetig zurück. Die durchschnittliche Belegung – 1905 noch mehr als vier Personen pro Wohnung – ist 1970 auf gut zwei Personen gesunken.

Dieser Prozess hat sich seit der Mitte der achtziger Jahre mit dem Zuzug ausländischer Haushalte umgekehrt. Das Gebiet gehört heute mit 300 EW/ha wieder zu den am dichtesten bewohnten Quartieren Berlins.

Das Sanierungsgebiet ist seit 1999 Bestandteil des Quartiersmanagementgebietes Moabit West.

### **1.1.6.2 Gebietsdaten**

Das Sanierungsgebiet Beusselstraße wurde im Rahmen der 10. Rechtsverordnung vom 18. November 1994 (GVBl. S. 472) förmlich festgelegt. Es liegt am westlichen Rand des Bezirkes Mitte im Stadtteil Moabit.

Es umfasst 93 Grundstücke und eine Gesamtfläche von 10,6 ha. Das Sanierungsgebiet wird gebildet von sechs Baublöcken mit heterogener Bau- und Nutzungsstruktur. Sie ist durch Gründerzeitbebauung, Nachkriegswohnungsbau, Gewerbe- und Industrieareale sowie als Parkplätze genutzte Brachflächen gekennzeichnet.

Zu Beginn der Sanierung wurden 3.487 Einwohnerinnen und Einwohner in 2.314 Wohnungen ermittelt. Die Einwohnerzahl ist bis Ende 2004 um 15% auf 2.967 Einwohnerinnen und Einwohner gesunken.

### Das Sanierungsgebiet in Zahlen

<b>Grunddaten</b>	<b>1994</b>	<b>31.12.2005</b>
Fläche	10,6	10,6
Grundstücke	93	93
Wohnungen	2.314	1.952
Einwohnerinnen und Einwohner	3.487	2.967 *)

\*) 31.12.2004

Die Blöcke 17 und 47 weisen eine hohe Verdichtung mit bis zu 60 % überbauten Grundstücken und Geschossflächenzahlen bis GFZ 3,0 auf.

Der südliche Gebietsteil ist größtenteils gewerblich genutzt, während im übrigen Gebiet überwiegende Wohnnutzung in kleinteiliger Mischung mit Kleingewerbe und Einzelhandel vorherrschen. Im Bereich der Rostocker Straße als zentraler Achse des Sanierungsgebiets befinden sich drei Kindertagesstätten und ein Nachbarschaftshaus. Das Gebiet wird in ost-westlicher Richtung von der Huttenstraße als Durchgangsstraße und in Nord-Süd-Richtung von der stark befahrenen Beusselstraße tangiert.

### 1.1.6.3 Ziele der Sanierung

#### Städtebauliche und soziale Ziele

##### Wohnen

Durch Instandsetzung und Ausstattungsverbesserungen der Wohnungen mit besonderem Augenmerk auf Sicherung des Mietwohnungsbestandes ist eine Stabilisierung des Quartiers beabsichtigt. Mit Blick auf die soziale Lage der Bewohnerinnen und Bewohner soll die Erneuerung in ein Sozialplanverfahren eingebettet sein und sich an der finanziellen Leistungsfähigkeit der Mieter orientieren.

##### Gewerbe

Die Mischung von Wohnen und wohnungsbezogenem Gewerbe soll erhalten und gefördert werden. Die Betriebsparkplätze an der Berlichingenstraße werden für die Versorgung des Quartiers mit Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule und Kindertagesstätten) und öffentlichen Grünflächen benötigt. Die Gemengelage im Mischgebiet (Block 80) bedarf einer städtebaulichen Qualifizierung, wobei die Wohnnutzung an den ruhigen Blockrändern gestärkt werden soll.

##### Grün- und Freiflächen

Die Verbesserung der Grün- und Freiflächen und der Spielplätze im Gebiet hat besonderen Vorrang. Dazu zählt u.a. die Bereitstellung und Nutzbarmachung von Flächen im Ergänzungsbereich und deren Erschließung durch gefahrlose Verbindungswege. Letztere sind auch erforderlich zur Anbindung des Quartiers an die Spreeufer-Promenade. Zwischen dem geplanten Infrastrukturpark auf dem Gelände des heutigen Güterbahnhofs Moabit und dem Sanierungsgebiet soll eine Grünverbindung geschaffen werden. Die Nutzung der Freiflächen der Gemeinbedarfseinrichtungen soll auch außerhalb ihrer Öffnungszeiten ermöglicht werden.

##### Verkehr

Ziel ist eine Entlastung der Hauptverkehrsstraßen von Schwerlastverkehr, Verringerung der Lärm- und Abgasbelastungen, Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer, sowie flächenhafte Verkehrsberuhigung mit Ausnahme der Kaiserin-Augusta-Allee.

## Soziale Infrastruktur

Priorität hat auch die Verbesserung der Kindergartenversorgung. Neben der Erweiterung der Kindertagesstätte im Block 16 sind folgende Neubauten geplant:

- Berlichingenstraße 19 bis 20 (Block 16),
- Hofbereich Huttenstraße 6 - 7 (Block 46)
- Rostocker Straße 5 - 8 und Beusselstraße 72 – 73 (Block 47)
- Erasmusstraße 6 - 7 (Block 77).

Zusätzlich soll der Infrastrukturschwerpunkt im Block 16 mit vielfältigen Nutzungen entwickelt werden. Für Wohnen nicht mehr geeignete Erdgeschosse und leerstehende Läden sollen für soziokulturelle Initiativen herangezogen, auf den Stellplatzflächen im Block 46 soll eine 2-zügige Grundschule mit Schulsportflächen errichtet werden.

### 1.1.6.4 Planungsrechtlicher Status

#### Flächennutzungsplan

Nach dem Flächennutzungsplan gelten für das Sanierungsgebiet folgende Nutzungsausweisungen: Wohnbaufläche 1 (W1) mit einer GFZ >1,5 sowie gemischte Baufläche (M2) in dem nördlich der Kaiserin- Augusta-Allee gelegenen Teilbereich des Blocks 8.

#### Bebauungspläne

Zur Sicherung der geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen an der östlichen Seite der Berlichingenstraße sind zwei Bebauungspläne im Verfahren. Für das gesamte Sanierungsgebiet gilt der Baunutzungsplan vom 28.12.1960. In Verbindung mit den bauplanungsrechtlichen Vorschriften der Berliner Bauordnung 1958, § 7 Nr. 1 – 3 ist er für einzelne Bauvorhaben als Zulässigkeitstatbestand verbindlich. Zudem besitzt er gemäß § 173 Abs. 3 BauGB planungsrechtliche Verbindlichkeit als übergeleiteter Bebauungsplan. Für das Sanierungsgebiet ist danach die Ausweisung überwiegend als gemischtes Gebiet maßgeblich. Eine darüber hinausreichende planungsrechtliche Sicherung der Sanierungsziele mittels Bebauungsplänen ist nicht erforderlich.

### 1.1.6.5 Aktueller Stand der Sanierung

#### Wohnen

Nach kontinuierlicher Erneuerung durch die privaten Eigentümer hat sich die Qualität des Wohnungsbestands im Sanierungsgebiet innerhalb der letzten Jahren verbessert. Insgesamt sind bis Ende 2005 732 Wohnungen, das sind 49% der Wohnungen mit Erneuerungsbedarf, saniert. Die noch verbleibenden 211 Wohnungen mit hohem Erneuerungsbedarf sind Aufgabe der privaten Grundstückseigentümer.

#### Gewerbe

Moabit West ist größter innerstädtischer Industriestandort in Berlin. Der Beusselkiez ist seit seiner Entstehungszeit durch diese Nachbarschaft als Wohnstandort maßgeblich geprägt. Für die brachliegenden Grundstücke im westlichen Randbereich entlang der Berlichingenstraße ergeben sich aus dieser Nachbarschaft widerstreitende Nutzungsinteressen, die bisher nicht gelöst werden konnten. Für zwei der derzeit als betriebseigene Parkplätze genutzten Flächen ist die Ausweisung als Gemeinbedarfsflächen erforderlich. Auch einer geplanten städtebaulich begründeten Blockrandschließung steht die derzeitige Industrienutzung entgegen.

Beussel- und Huttenstraße sind geprägt von kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Vor allem die Beusselstraße gilt dabei als der für Versorgung des Quartiers maßgebliche Standort.

Die Neuordnung der gewerblich genutzten Flächen im Bereich des Blocks 80 konnte bisher noch nicht umgesetzt werden. Einen ersten positiven Impuls stellt der Neubau eines Bürogebäudes an der Ecke Erasmus-/Beusselstraße dar.

## Grünflächen

Seit seiner Entstehungszeit verfügt der Beusselkiez über keine öffentlichen Grünflächen. Der Anteil der versiegelten und zum Teil gewerblich genutzten Wohnhöfe ist noch immer hoch. Das Grünflächendefizit konnte im Sanierungszeitraum nur teilweise abgebaut werden. Vor allem im südlichen Teil des Sanierungsgebiets herrscht noch akuter Mangel an Grün- und Freiräumen. In zumutbarer Nähe liegt hier nur die über die Hauptverkehrsstrasse der Kaiserin-Augusta-Allee hinweg erreichbare Grünanlage am Spree-Ufer. In Planung ist die Umgestaltung der außerhalb des Gebiets im Norden gelegenen Flächen des Güterbahnhofs zum öffentlichen Park.

Die Spielplatzversorgung ist im nördlichen Teil des Sanierungsgebiets mit drei Spielplätzen ausreichend, im südlichen mit lediglich einem Spielplatz unzureichend.

Folgende Maßnahmen wurden umgesetzt bzw. sind gesichert:

- Neugestaltung des Grundstücks Rostocker Straße 32 einschließlich der Neuanlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes,
- Umgestaltung und Erweiterung des Spielplatzes Berlichingenstraße 20
- Aufwertung der Freifläche Rostocker Straße 44/45,
- Neuanlage des Spielplatzes Berlichingenstraße 8
- Die für das gesamte Quartier wichtige Grün- und Spielfläche Rostocker Straße 44-45/Berlichingenstraße 8 wird im Zuge der Errichtung eines Jugendhauses ab 2007 realisiert werden.

## Verkehr

Das Gebiet wird von der in ost-westlicher Richtung verlaufenden Huttenstraße als Durchgangsstraße durchschnitten. Am östlichen Gebietsrand verläuft in Nord-Süd-Richtung die stark befahrene Beusselstraße. Sie verursacht in ihrer Funktion als Autobahn- und Flughafenzubringer sowie als Anlieferstraße für den Großmarkt Westhafen erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen, Gefährdungen für querende Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Schleichverkehr in den Wohnstraßen. Auch wirkt sie ebenso wie die Huttenstraße vor allem für Kinder als schwer überwindbare Barriere.

Aufgrund einer Reihe von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen ist das Sanierungsgebiet teilweise von Lärm- und Abgasimmissionen entlastet worden. Weitere Straßenumbauten in Verbindung mit Tempo-30-Zonen sind in Teilbereichen der Reuchlin- und der Berlichingenstraße geplant.

## Soziale und kulturelle Infrastruktur

Der Beusselkiez verfügt über keine eigene Grundschule. Der geplante Grundschulneubau wurde wegen rückläufiger Kinderzahlen aufgegeben. Die nächstgelegenen Schulen befinden sich sämtlich östlich der Beusselstraße und erfordern einem längeren Schulweg sowie die Überquerung der stark befahrenen Verkehrsstrasse.

Im Beusselkiez sind drei Eigeninitiativ-Kitas in freier Trägerschaft, die das Gebiet ausreichend versorgen.

Im ehemaligen Kinder- und Jugendhaus Rostocker Str. 32 wurde das Nachbarschaftshaus "Stadtschloss Moabit" eingerichtet. Der geplante Ersatz des Kinder- und Jugendhauses in der Berlichingenstraße 8/9 konnte bisher wegen schwieriger Grundstückskaufverhandlungen nicht realisiert werden. Das dadurch bestehende Versorgungsdefizit erhöht sich weiter durch die im Sozialraum Moabit ohnehin bestehende Unterversorgung für so genannte "Lücke-Kinder". Hierbei handelt es sich um Kinder und Jugendliche der Altersgruppe zwischen 9 bis 13 Jahren, die für den Schulhort zu alt, und für Jugendklubs zu jung sind.

### 1.1.6.6 Sanierungsergebnisse

#### Städtebaulich

Vorrangige Sanierungsziele waren die Erneuerung der Wohnbausubstanz, der Abbau von Defiziten im Bereich der sozialen Infrastruktur sowie der Grün- und Freiflächenversorgung, die Verkehrsberuhigung sowie die Qualitätsverbesserung des öffentlichen Raumes.

Die städtebauliche Aufwertung des Sanierungsgebiets ist vor allem hinsichtlich des erreichten baulichen Erneuerungsstandes, der Minderung von Umweltbelastungen durch Verkehr und Gewerbe sowie die Qualitätsverbesserung des öffentlichen Raumes voran gekommen, einige wichtige Vorhaben befinden sich noch in Vorbereitung oder konnten nicht auf den Weg gebracht werden.

Die Sanierungsziele zum geplanten Jugendhaus in Verbindung mit einer "grünen" Blockdurchwegung sowie die städtebauliche Neuordnung der aufgerissenen westlichen Raumkante konnten nicht umgesetzt werden, da mit den Eigentümern, die die Flächen als Parkplätze benötigen, keine Einigung erreicht wurde..

Im Norden des Sanierungsgebiets ist eine wesentliche Verbesserung der Spielplatzversorgung sowie eine Aufwertung des Quartiers um das Nachbarschaftshaus Rostocker Straße 32 erreicht worden. Der öffentliche Raum um den Rostocker Platz und die Straßenräume in der Rostocker-, Wittstocker- und Huttenstraße wurden zu verkehrsberuhigten Bereichen umgebaut und dadurch wesentlich aufgewertet.

Auch der Umbau des ehemaligen Kinder- und Jugendhauses in der Rostocker Straße 32 zum Nachbarschaftszentrum mit gemeinwesenorientierten Angeboten und einem offenen Nachbarschaftsforum konnte realisiert werden.

#### Baulich

Der erreichte Erneuerungsstand liegt bei knapp 52% aller Wohnungen. Die Aufwertung privater Höfe konnte teilweise erreicht werden.

#### Sozial

Einige ursprüngliche Ziele, um die Versorgungssituation im Bereich der Sozialen Infrastruktur zu verbessern, wurden aufgrund rückläufiger Schüler- und Kinderzahlen sukzessive zurückgeschraubt. Es kann dennoch festgestellt werden, dass eine ausreichende Versorgung mit Schul- und Kitaplätzen vorhanden ist.

Trotz der erreichten Städtebaulichen Ziele konnte der soziale Desintegrationsprozess nicht aufgehalten werden. Um hier zumindest bremsende Wirkung zu erzielen, wurde 1999 das städtebauliche Instrument des Sanierungsgebietes um das Instrument des Quartiersmanagements ergänzt.



### Kosten- und Finanzierungsübersicht 2005 in T€

	RVO	Planungs- ziele	Sanierungs- ziele	erreichter Stand 31.12.2005
<b>Infrastruktur</b>	21.571	1.879 100%	1.829 97%	1.457 78%
<b>Wohnumfeld</b>	2.914	1.304 100%	1.304 100%	1.269 97%
<b>Gesamt</b>	<b>24.485</b>	<b>3.183</b>	<b>3.133</b>	<b>2.726</b>
<b>Mod/ Inst Wohnraum</b>	1.071WE	1.482 WE 100%		732 WE 52%

#### 1.1.6.7 Sicherung der Sanierungsergebnisse

Mit Aufhebung des Sanierungsgebietes ist sicherzustellen, dass die wichtigen städtebaulichen Ziele der Gebietsentwicklung weiter verfolgt werden und erreichte Ziele nachhaltig gesichert werden.

Die neu geschaffenen und die aufgewerteten öffentlichen Flächen und Infrastrukturstandorte sollen langfristig für die öffentliche Nutzung gesichert werden. Entsprechende Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne wurden im Sanierungszeitraum gefasst, die Beendigung der Verfahren steht Anfang 2007 an.

Der Betrieb der Sozialen Infrastrukturangebote erfolgt überwiegend über das Jugendamt des Bezirksamtes Mitte. Die Einrichtungen erhalten jährliche Zuwendungen aus dem Etat der Jugendhilfeplanung und Nachbarschaftshausförderung für ihr Grundangebot. Zusätzliche Angebote und Projekte an diesen Standorten werden über das Programm „Soziale Stadt“ gefördert.

#### Sicherung der sozialen Ziele

Das Quartiersmanagements hat sich seit seiner Einführung 1999 als wesentlicher, stabilisierender Motor im Stadtteil Moabit West etabliert und ist für die weitere Steuerung der sozialen Stadtentwicklung erforderlich.

#### 1.1.6.8 Notwendiger Handlungs- und Finanzierungsbedarf

Aufgrund der zeitlichen Verzögerungen beim Grunderwerb der Berlichingenstraße 9-11 konnte das geplante Jugendhaus an diesem Standort bisher nicht realisiert werden. Die Finanzierung der dringend notwendigen Einrichtung ist nach Erwerb des Grundstückes ab 2007 erforderlich. Der Finanzierungsbedarf für die abschließende Maßnahme beträgt 372.000 € (Finanzierung gesichert).

## **1.1.7 Sanierungsgebiet Tiergarten- Stephankiez**

### **1.1.7.1 Historische Entwicklung**

Der heutiger Stephankiez als Teil Moabits wurde 1860 eingemeindet. Nach vollständiger Aufgabe des Pulvermühlengeländes an der Spree zu Beginn der achtziger Jahre des 19. Jahrhunderts können konkrete Bebauungskonzepte für den Stephankiez eingeleitet werden. Die ursprünglich im Hobrecht-Plan vorgesehenen extremen Blocktiefen werden geändert und die Stendaler und die Stephanstraße mit Stephanplatz eingefügt.

Bereits 1872 hat sich u.a. mit den Arbeiterhäusern von Borsig in der Birkenstraße die für den Stephankiez typische dichte Bebauung mit mehreren hintereinander liegenden engen Höfen herausgebildet. Die nahezu vollständige dichte Bebauung des Quartiers ist bis 1902 abgeschlossen. In dieser Zeit entstehen auch im Rahmen des Schulbauprogramms im Bereich der Stephanstraße drei Backsteinschulen: Die Schule am Stephanplatz gehört seinerzeit zu den größten Schulbauten.

Die Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs sind im Gebiet vergleichsweise gering. Die historische Bausubstanz der Wohnblöcke ist daher bis heute weitgehend erhalten geblieben.

1974 wird der Stephankiez als Sanierungserwartungsgebiet gemäß Städtebauförderungs-Gesetz ausgewiesen. Damaliges Ziel ist die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse und größerer Freiflächen durch Abriss der vorhandenen Bausubstanz und großflächige Neubebauung des Gebietes. Die geplante Kahlschlagsanierung führt u.a. im Block 37 zum vorgezogenen Grunderwerb durch einen im Bezirk Tiergarten bereits aktiven Sanierungsträger. Eine großflächige Umsetzung der Sanierungspläne erfolgt allerdings nicht, nur in Einzelfällen werden umfassende Modernisierungsmaßnahmen mit Neubaustandard und Abriss der Hintergebäude durchgeführt.

Ab 1980 setzt sich in Berlin eine veränderte Stadterneuerungspolitik durch, so dass wenige Jahre später die Ausweisung als Sanierungserwartungsgebiet rückgängig gemacht wird. Die über Jahre unsichere planungsrechtliche Situation hat jedoch schon zum Verfall von Bausubstanz mit kontinuierlichem Leerstand geführt. Seit Mitte der 80er Jahre werden zunehmend private Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die teilweise zur Verdrängung der betroffenen Mieter führen. Um dem entgegen zu wirken wird im Oktober 1991 für einen Teil des Stephankiezes die erste Milieuschutzrechtsverordnung in Berlin erlassen.

### **1.1.7.2 Gebietsdaten**

Das Sanierungsgebiet Stephankiez wurde im Rahmen der 11. Rechtsverordnung vom 25. Oktober 1995 (GVBl. S. 711) förmlich festgesetzt. Die Festsetzung beschränkte sich auf vier kleinere, z.T. blockübergreifende Teilbereiche mit 54 Grundstücken und einer Fläche von 6 ha. Eine Besonderheit stellt das ehemalige Paech-Brot-Areal dar. Es wurde in die förmliche Festsetzung einbezogen, da hier nach Aufgabe der Gewerbenutzung die Errichtung einer Grundschule vorgesehen war.

Die vier Bereiche sind eingebettet in das zwischen Quitzow-, Perleberger- und Birkenstraße gelegene Gebiet des Stephankiezes. Das Gesamtgebiet umfasst eine Fläche von 52 ha. Zu Beginn der Sanierung wurden 1.925 Einwohnerinnen und Einwohner in 1.288 Wohnungen ermittelt. Die heutige Bevölkerungszahl liegt 5,5% unter dem ursprünglichen Wert.

Das Sanierungsgebiet in Zahlen:

<b>Grunddaten</b>	<b>1995</b>	<b>31.12.2005</b>
Fläche (ha)	6	6
Grundstücke (Teilbereiche 1 – 4)	54	54
Wohnungen	1.288	1.137
Einwohnerinnen und Einwohner	1.925	1.819 *)

\*) 31.12.2004

Nutzung, Bauweise, Erschließung

In den dicht bebauten Gründerzeitbereichen des Sanierungsgebiets überwiegt eine geschlossene meist fünfgeschossige Blockbebauung mit Seitenflügeln und bis zu zwei rückwärtigen Gebäudeteilen. Die zwischen 1869 und 1895 errichteten Gebäude weisen einen hohen Erneuerungsbedarf auf. Charakteristisch ist die starke Verdichtung mit bis zu 75% überbauten Grundstücken und Geschossflächenzahlen zwischen GFZ 2.0 – 3.0. Außer dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Paech-Brot im Block 28 ist das Gebiet durch eine kleinteilige Mischung aus überwiegender Wohnnutzung mit eingestreutem Kleingewerbe, Gaststätten und Einzelhandel geprägt.

### **1.1.7.3 Ziele der Sanierung**

Städtebauliche und bauliche Ziele

Wohnen

Ziel ist die Stabilisierung des Quartiers durch Instandsetzung und Modernisierung der Wohngebäude sowie besonderem Augenmerk auf die Sicherung des Mietwohnungsbestandes für Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter.

Gewerbe

Konzentration künftiger Gewerbenutzungen im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung auf einem Teil des ehemaligen Paech-Brot-Geländes; Erhalt der kleinteiligen Mischung von Wohnen und Gewerbe sowie Sicherung beider Nutzungsarten durch Reduzierung gewerbebedingter Umweltbelastungen.

Grün- und Freiflächen

Attraktivere Gestaltung vorhandener Grün- und Freiflächen sowie Erhöhung des Grünflächenanteils u.a. durch Entsiegelung und Begrünung privater Höfe und Bereitstellung und Neugestaltung zusätzlicher öffentlicher Freiflächen.

Verkehr

Entlastung der Hauptverkehrsstraßen von Schwerlastverkehr, Verringerung der Lärm- und Abgasbelastungen sowie Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer verbunden mit der gestalterischen Aufwertung der öffentlichen Straßenräume.

Soziale Infrastruktur

Verbesserung der Schulsituation des Gebietes durch Planung eines Grundschulstandortes auf dem ehemaligen Paech-Brot-Gelände. (zwischenzeitlich aufgegebenes Ziel)

#### **1.1.7.4 Planungsrechtlicher Status**

##### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (vom 8. Januar 2004) ist das Gebiet des Stephankiezes mit Ausnahme der angrenzenden Gemeinbedarfs- und Grünflächen (ehemaliges Krankenhaus Moabit, Poststadion bzw. Fritz-Schloß-Park) sowie einiger gemischt und gewerblich genutzter Flächen an der Quitzowstraße als Wohnbaufläche 1 (W1) mit einer GFZ >1,5 ausgewiesen.

##### Erhaltungsrechtsverordnung mit Milieuschutz

Das Sanierungsgebiet liegt im Geltungsbereich einer Erhaltungsrechtsverordnung mit Milieuschutz entspr. BauGB § 172 (1) Absatz 2 vom Oktober 1991. Im Interesse des Erhalts und der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind danach Abbruch, bauliche Änderung oder Umnutzung von Gebäuden genehmigungsbedürftig. Seit 1991 lagen pro Jahr über 150 Modernisierungsanträge privater Hauseigentümer vor, die überwiegend nach intensiver Abstimmung der geplanten Maßnahmen genehmigt werden konnten. Mehr als vier Fünftel des Wohnungsbestands innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungsrechtsverordnung wurden entsprechend den Erhebungsergebnissen der Sozialstudie Stephankiez inzwischen auf hohem Niveau erneuert.

##### Bebauungspläne

Für den größten Teil des Stephankiezes gilt – mit Ausnahme des Bebauungsplans für den Block 9 (II-108, II-108-1) – der Baunutzungsplan vom 28.12.1960. In Verbindung mit den bauplanungsrechtlichen Vorschriften der Berliner Bauordnung von 1958, § 7, Nr. 1 - 3 ist er für einzelne Bauvorhaben als Zulässigkeitstatbestand verbindlich. Zudem gilt er gemäß § 173 Abs. 3 BBauG als übergeleiteter Bebauungsplan. Für das Sanierungsgebiet ist danach die Ausweisung als gemischtes Gebiet, Baustufe V/3 mit 5 Vollgeschossen, einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,5 maßgeblich.

Eine darüber hinausreichende planungsrechtliche Sicherung der Sanierungsziele mittels Bebauungsplänen ist demnach nicht erforderlich.

#### **1.1.7.5 Aktueller Stand der Sanierung**

##### Wohnen

Infolge der hohen Dichte der gründerzeitlichen Bebauung ist die Mehrzahl der Wohnungen nach wie vor durch enge Hofgrundstücke und mangelnde Grünflächen gekennzeichnet und – vor allem im Teilbereich 4 entlang der Perleberger Straße – einer starken Belastung mit Lärm- und Abgasimmissionen ausgesetzt.

48% der erneuerungsbedürftigen Wohnungen wurde modernisiert und instandgesetzt. Über 400 Wohnungen weisen noch hohen Erneuerungsbedarf auf. Vor allem in den Teilbereichen 1, 2 und 4 ist der Sanierungsprozess schleppend vorangekommen.

##### Gewerbe

Die Nutzungsmischung aus Wohnen und Kleingewerbe ist dem allgemeinen Trend folgend gefährdet. Grund dafür ist vor allem die fortschreitende Konzentration im Einzelhandel bei Abnahme kleiner Einzelhandelsbetriebe. Viele Erdgeschossläden sind seit längerer Zeit unvermietbar.

Punktuelle Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe bestehen in den Blöcken 30 (Stendaler Straße 4-6) und 31 (Perleberger Straße 15/16).

##### Grün- und Freiflächen

Der Anteil an privaten Frei- und öffentlichen Grünflächen ist im gesamten Stephankiez und insbesondere im Sanierungsgebiet noch immer gering. Der größte Teil der Höfe ist versiegelt, z.T. auch gewerblich genutzt. Der östlich angrenzende Fritz-Schloss-Park ist nur über die stark befahrene Rathenower- bzw. Perleberger Straße zugänglich.

Die Defizite an wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen konnten im Zuge der Sanierung jedoch gemindert werden. So wurde eine Reihe von Umgestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen für öffentliche Grünflächen und Spielplätze umgesetzt. Insgesamt konnten 77% der Ziele für diesen Bereich umgesetzt werden.

#### Verkehr

Trotz umfangreicher Verkehrsberuhigungsmaßnahmen insbesondere in der Stephan- und in Teilen der Rathenower Straße bestehen derzeit vor allem im Bereich der Perleberger und der Birkenstraße immer noch Lärm- und Abgasbelastungen.

Insgesamt konnte der Kern des Stephankiezes durch umfangreiche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen weitgehend vom Durchgangsverkehr entlastet werden.

Nach Fertigstellung der nördlich des Gewerbeblocks 9 entlang der Bahntrasse geplanten Entlastungsstraße ist mit einer weiteren Verminderung der Verkehrs- und Immissionsbelastung im gesamten Stephankiez zu rechnen.

#### Soziale Infrastruktur

Der Stephankiez verfügt über keine Grundschule; die Schulen im Umfeld erfordern einen längeren Schulweg über stark befahrene Straßen hinweg. Das Gebiet ist mit weiterführenden Schulen – Heinrich-von-Stephan-Haupt- und Realschule (Stephanstraße 27) und Moses-Mendelssohn-Gesamtschule (Quitzwowstraße 142) – gut ausgestattet.

Die Versorgung des Stephankiezes mit Kindergartenplätzen ist trotz derzeit abnehmender Kinderzahlen nicht ausreichend. Neben den seit Beginn der 1990-er Jahre neu geschaffenen zwei Eigeninitiativ-Kitas sind zwei weitere öffentliche Kindertagesstätten, eine davon mit 268 Plätzen außerhalb des Gebietes – vorhanden. Bezogen auf die tatsächliche Nachfrage bestehen allerdings derzeit keine Versorgungsengpässe.

Mit dem Jugendhaus KuBu besteht ein zentraler Anlaufpunkte für Jugendliche mit 274 Plätze. Bezogen auf den Sozialraum Moabit besteht jedoch eine Unterversorgung für so genannte "Lücke-Kinder", also Kinder und Jugendliche der Altersgruppe zwischen 9 bis 13 Jahren, die für den Schulhort zu alt, und für Jugendklubs zu jung sind.

### 1.1.7.6 Sanierungsergebnisse

#### Städtebaulich

Das Ziel einer Stabilisierung des Quartiers durch die Erneuerung von Wohngebäuden, Grün- und Freiflächen und sozialer Infrastruktur ist erreicht worden und die städtebauliche Aufwertung des Stephankiezes ist erkennbar fortgeschritten. Neben dem erreichten hohen baulichen Erneuerungsstand ist die geringere Umweltbelastung durch Verkehr und Gewerbe signifikant. Eine weiterhin notwendige Verminderung der Lärm- und Luftbelastung ist durch den Bau der geplanten Entlastungsstraße zu erwarten. Sie soll bis Ende 2007 fertig gestellt sein.

2006 wurden Fortschritte bei der städtebaulichen Neuordnung des Paech-Brot-Areals erreicht. Die angestrebte Revitalisierung soll durch die Errichtung eines Einkaufszentrums mit Parkhaus und einer "grünen" Blockdurchwegung in nord-südlicher Richtung unterstützt werden. Dieses aktualisierte Konzept bildet die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren (Stand Öffentlichkeitsbeteiligung).

#### Baulich

Im Vergleich zum gesamten Stephankiez ist die bauliche Erneuerung der Sanierungsgebietsgrundstücken bisher nicht befriedigend. Die privaten Hauseigentümer konnten trotz Beratung nicht ausreichend zur Erneuerung ihrer Gebäude motiviert werden. Auch die Öffnung und Aufwertung der privaten Höfe ist bisher nicht in ausreichendem Umfang erfolgt.

### Kosten- und Finanzierungsübersicht 2005 in T€

	RVO	Planungs- ziele	Sanierungs- ziele	erreichter Stand 31.12.2005
<b>Infrastruktur</b>	21.100	676 100%	576 85%	576 85%
<b>Wohnumfeld</b>	682	1.885 100%	1.855 100%	1.454 77%
<b>Gesamt</b>	<b>21.782</b>	<b>2.561</b>	<b>2.461</b>	<b>2.030</b>
<b>Mod/ Inst Wohnraum</b>	1.077 WE	1.216 WE 100%		580 WE 48%

### Sozial

Nach aktuellen Befragungsergebnissen werden – trotz der bisher erreichten Qualitätsverbesserungen im Stephankiez – u. a. die Freizeitangebote von knapp der Hälfte der Befragten als ungenügend beurteilt. Ein Drittel der Befragten beklagt das soziale Klima im Gebiet. Dies erlaubt Rückschlüsse auf notwendige soziale Kompensationsmaßnahmen. Dazu zählen u.a. verbesserte Beratungsdienste, Konfliktvermittlungs- und Integrationsprojekte ebenso wie eine qualitativ bessere und problemorientierte Kinder- und Jugendbetreuung. Auch lokalen Beschäftigungsprojekten und identitätsfördernden Initiativen wie z.B. Kulturveranstaltungen und Stadtteilstefeste muss künftig verstärktes Augenmerk gelten.

#### 1.1.7.7 Sicherung der Sanierungsergebnisse

Mit Aufhebung des Sanierungsgebietes ist sicherzustellen, dass die wichtigsten Sanierungsziele mit weiterer Kontinuität verfolgt werden und erreichte Ziele nachhaltig gesichert werden. Die neu geschaffenen und die aufgewerteten öffentlichen Flächen sind über Bebauungspläne gesichert. Ein wichtiges Sanierungsziel, das über den Sanierungszeitraum hinaus gesichert werden soll, ist daher die Verstetigung der Bewohnerbeteiligung auf lokaler Ebene.

## 1.1.8 Sanierungsgebiet Wedding- Soldiner Straße

### 1.1.8.1 Historische Entwicklung

Das Sanierungsgebiet Soldiner Straße liegt nördlich des Berliner Innenstadtrings. Es befindet sich damit in der historisch entstandenen Übergangszone Berlins. Es ist eines der peripheren Wohngebiete des alten Bezirks Wedding, woran auch die Wiedervereinigung der Stadt und der Zusammenschluss der Bezirke Tiergarten, Mitte und Wedding zum neuen Großbezirk Mitte wenig geändert hat.

Das Gebiet gehört im weitesten Sinn zum Teilzentrum Gesundbrunnen an der Badstraße, hat aber selbst einen eigenständigen Kiez mit einem gebietsbezogenen Versorgungszentrum an der Kreuzung Soldiner- Ecke Koloniestraße ausgebildet.

Die Besiedlung geht auf einen historischen Siedlungskern namens „Colonie hinter dem Gesundbrunnen“ (gegr. 1782) zurück. Die eingeschossigen Kolonistenhäuser lagen genau im Bereich des Sanierungsgebietes. Mit der Stadt Berlin waren sie über die Koloniestraße verbunden. Mit der fortschreitenden Industrialisierung Berlins im 19. Jahrhundert und dem daraus resultierenden enormen Wohnungsbedarf verschwand die Colonie in dem Maß und mit der Geschwindigkeit, wie der Aufbau der neuen, dichten Stadt vorankam.

Die Grundlage für die systematische Bebauung der Flächen wurde mit dem Fluchtlinienplan von Hobrecht gelegt, der zu den bereits vorhandenen Straßen (hier: Koloniestraße und Soldiner Straße) neue hinzufügte (Stockholmer Straße und Zechliner Straße). Die Wohnungen wurden an Angestellte und Arbeiter der nahegelegenen Industriebetriebe vermietet.

Grünflächen waren in der gründerzeitlichen Bebauung in diesem Bereich nicht vorhanden. Erst mit den Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen nach dem zweiten Weltkrieg wurde damit begonnen, die Panke zu renaturieren und den Pankegrünzug anzulegen.

### 1.1.8.2 Gebietsdaten und -struktur

Das Sanierungsgebiet Soldiner Straße wurde im Rahmen der 11. Rechtsverordnung am 25. Oktober 1995 (GVBl. S. 711) als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren förmlich festgelegt. Das Sanierungsgebiet liegt in einem Wohngebiet mit hoher baulicher Dichte, dessen Qualität durch seine Randlage an der inneren Peripherie und die Lage am Landschaftsraum der Panke bestimmt wird. Die städtebauliche Struktur des Gebietes ist gekennzeichnet durch überwiegend gründerzeitliche Bebauung mit Häusern an den Blockrändern, an die sich ein bis drei Hinterhäuser anschließen. Die Häuser haben eine einheitliche Bauhöhe. Die Grundstücke sind in der Regel stark überbaut und überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. In den Läden der Erdgeschosse befinden sich Handelsbetriebe, Dienstleistungen und Gewerbebetriebe.

Die heutige Bevölkerungsanzahl liegt deutlich unter dem Anfangswert und deutet auf eine starke Abwanderung aus dem Gebiet hin.

Das Sanierungsgebiet in Zahlen:

<b>Grunddaten</b>	<b>1995</b>	<b>31.12.2005</b>
Fläche (ha)	1,7	1,7
Grundstücke	11	11
Wohnungen	447	447
Einwohnerinnen und Einwohner	813	599 *)

\*) 31.12.2004

### **1.1.8.3 Ziele der Sanierung**

#### Städtebauliche Ziele

- Erhalt der Stadtstruktur
- Verbesserung der Grün- und Freiflächensituation
- Reduzierung der Verkehrsbelastung und Verbesserung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des Straßenraumes
- Verbesserung der Umweltsituation

#### Bauliche Ziele

- Instandsetzung und Modernisierung der Wohngebäude

#### Soziale Ziele

- Erhalt der Bevölkerungsstruktur
- Versorgung in angrenzenden Gebieten mit sozialen und kulturellen Einrichtungen
- Sicherung von Handel, Handwerk und Dienstleistung.

### **1.1.8.4 Planungsrechtlicher Status**

Das Sanierungsgebiet ist hinsichtlich seiner Nutzungsstruktur als allgemeines Wohngebiet einzustufen und im Flächennutzungsplan auch als Wohnbaufläche W2, GFZ bis 1,5, dargestellt. Ebenfalls ausgewiesen ist der Pankegrünzug als überbezirkliche Grünwegeverbindung und Erschließung des Landschaftsraums „Panketal“. Der Berliner Baunutzungsplan gilt in Verbindung mit der Bauordnung 1958 und den förmlich festgestellten Straßenbegrenzungslinien als qualifizierter Bebauungsplan mit der Ausweisung Allgemeines Wohngebiet, Baustufe IV / 3 sowie links und rechts der Panke als Grünfläche. Zur Sicherung des Sanierungsziels „Schaffung einer Grünfläche auf dem Grundstück Stockholmer Straße 37“ wurde der B-Plan III-206 bereits im Vorfeld aufgestellt und 1993 festgesetzt. Weiterhin befindet sich der B-Plan III-198 zur planungsrechtlichen Sicherung des Pankegrünzugs und eines angrenzenden Kleingartengeländes im Festsetzungsverfahren.

### **1.1.8.5 Aktueller Stand der Sanierung**

Die wesentlichen Sanierungsziele, insbesondere die Beseitigung städtebaulicher und baulicher Mängel durch Entflechten von Wohnnutzung und störendem Gewerbe, sowie Verbesserung der Wohn- und Infrastruktur, sind zum überwiegenden Teil (ca. 80 %) erreicht.

Die vorhandene Stadtstruktur blieb erhalten, durch die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei konnte unter Beteiligung der Bewohnerschaft eine deutliche Aufwertung der Attraktivität des Wohnumfeldes erreicht werden. Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur waren nicht geplant.

### **1.1.8.6 Sanierungsergebnisse**

#### Wohnen

Im Bereich der Wohnbebauung konnten die baulichen Ziele im Gebiet weitgehend erreicht werden. Leider ist die Aufwertung der privaten Höfe bisher nicht in ausreichendem Umfang erfolgt.



## Grün- und Freiflächen

Die Grün- und Freifächensituation im Gebiet konnte durch die Fertigstellung der großzügig angelegten öffentlichen Grünanlage mit Spielplatz „Stockholmer Straße“ auf einem ehemaligen Gärtnerstandort im Jahr 1999 erheblich verbessert werden.

### Kosten- und Finanzierungsübersicht 2005 in T€

	RVO	Planungsziele	Sanierungsziele	erreichter Stand 31.12.2005
Wohnumfeld	767	198 100%	198 100%	198 100%
Gesamt	767	198	198	198
Mod/ Inst Wohnraum	351 WE	409 WE 100%		285 WE 70%

#### 1.1.8.7 Sicherung der Sanierungsergebnisse

Der erreichte Stand der Sanierung ermöglicht eine Weiterentwicklung des Gebietes ohne die weitere Anwendung des besonderen Städtebaurechts.

Die langfristige Sicherung der neu geschaffenen öffentlichen Grünanlage ist über einen festgesetzten Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der großen sozialstrukturellen Probleme im Bereich nordöstlich des Osloer Straße wurde das städtebauliche Instrument des Sanierungsgebietes durch die Ausweisung eines Quartiersmanagementgebietes 1999 ergänzt und erweitert. Das Quartiersmanagement hat sich als ein wichtiger, stabilisierender Faktor bei der Behebung sozialer Probleme im Stadtteil bewährt und sollte für die weitere Steuerung der sozialen Stadtentwicklung weitergeführt werden.

## 1.1.9 Sanierungsgebiet Neukölln- Kottbusser Damm Ost

### 1.1.9.1 Historische Entwicklung des Gebietes

Die Bebauung des Gebietes östlich des heutigen Kottbusser Damms setzte um die Mitte des 19. Jahrhunderts ein. In den 60er Jahren des 19. Jahrhunderts war das Gebiet Bestandteil von James Hobrechts Stadterweiterungsplanungen für Berlin. Aufgeschlossen durch ein weitmaschiges Straßenraster sollte es der verstärkten Ansiedlung von Gewerbedienen. Zunächst geplante öffentliche Plätze wurden 1866 gestrichen.

Als erste Bebauung entstand ab 1870 ein kleiner Industriestandort. Die eigentliche Bautätigkeit mit Wohn- und Geschäftshäusern setzte aufgrund des schlechten Baugrundes erst im späten 19. und frühen 20. Jahrhundert ein. Bis zum 1. Weltkrieg war das Gebiet vollständig bebaut, überwiegend durch Wohn- und Geschäftshäuser. Typisch war die zunächst gewerbliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteile und die dann sukzessiv errichtete Vorderhausbebauung.

Ohne größere Schäden durch den 2. Weltkrieg oder Abrissmaßnahmen der Nachkriegszeit hat sich sowohl die Bebauung als auch die Struktur bis in die Gegenwart erhalten. Ab 1970 erfährt das Gebiet ähnlich wie andere innerstädtische Gründerzeitviertel der ehemaligen Westbezirke einen anhaltenden Veränderungsprozess hinsichtlich der Bevölkerungs- und Sozialstruktur. Konkurrierende Wohnungsangebote an anderen Standorten führten zu einem Wegzug von Haushalten der Mittelschicht, insbesondere Familienhaushalten, und zu einer Zunahme von sozial schwächeren Einpersonnen- und verstärkt Migrantenhaushalten. Zwischen 1988 und 1992 wächst die Bevölkerung um knapp 12%.

Die ursprünglich handwerksgeprägte Gewerbestruktur im Gebiet hat sich in den Nachkriegsjahrzehnten ebenfalls verändert. Der allgemeine Strukturwandel hat dazu geführt, dass der Dienstleistungssektor das traditionell produzierende Gewerbe zurückdrängt.

Die einseitige Bevölkerungsentwicklung und die sich verschlechternde sozioökonomische Lage der Haushalte waren in der zweiten Hälfte der neunziger Jahren für den Bereich Kottbusser Damm Ost kennzeichnend.

Das Sanierungsgebiet ist inzwischen Bestandteil des 2002 eingerichteten Quartiersmanagementgebietes Reuterplatz, das im Sozialstrukturatlas von 1998 nur Rang 286 von 298 statistischen Gebieten einnahm.

### 1.1.9.2 Gebietsdaten

Das Sanierungsgebiet Kottbusser Damm Ost wurde im Rahmen der 11. Rechtsverordnung vom 10. November 1995 (GVBl. S. 711) förmlich festgelegt. Die zentral in Nord-Süd-Richtung das Gebiet aufschließende Hobrechtstraße verbindet die fünf Teilgebiete des Sanierungsgebiets.

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen war Grundlage und Maßstab für die Festlegung der Infrastrukturziele. Zu Beginn der Sanierung wurden 548 Einwohnerinnen und Einwohner in 380 Wohnungen ermittelt. Die heutige Einwohnerzahl liegt ca. 8 Prozent unter dem ursprünglich ermittelten Wert.

Das Sanierungsgebiet in Zahlen:

<b>Grunddaten</b>	<b>1993</b>	<b>31.12.2005</b>
Fläche (ha)	2,5	2,5
Grundstücke	21	21
Wohnungen	380	343
Einwohnerinnen und Einwohner	548	521 *

\* 31.12.2004

Das Gebiet besitzt, wie andere typische Quartiere am Innenstadtrand Berlins, durch die gemischte, kleinteilige Nutzungsstruktur urbane Qualitäten. Größere gewerbliche Standorte oder Gewerbehöfe befinden sich vorwiegend in den Blöcken am Kottbusser Damm. Entlang des Kottbusser Damms ist auch der Einzelhandel konzentriert.

Die schlechte wirtschaftliche Entwicklung hat wachsenden Leerstand in traditionellen Gewerbehöfen, Geschäftsaufgaben in Einzelhandel und Gastronomie sowie die Zunahme von Discountläden entlang des Kottbusser Damms und der Sonnenallee bewirkt und prägt hier wie in Nord-Neukölln allgemein das Bild.

Außerordentlich hoch ist die Dichte der Wohnbevölkerung von 488 Personen pro ha. Wohnungsnahe öffentliche Spiel-, Grün- und Freiflächen sowie adäquate Freiflächen auf den Privatgrundstücken zur Versorgung der Wohnbevölkerung fehlen fast vollständig. Gleiches gilt für Gemeinbedarfseinrichtungen.

### **1.1.9.3 Ziele der Sanierung**

#### Städtebauliche und bauliche Ziele

##### Wohnen

Um die infrastrukturelle und wohnumfeldbezogene Aufwertung zu unterstützen, sollten kleinteilige Erneuerungsmaßnahmen der privaten Grundstückseigentümer auch außerhalb des förmlich festgesetzten Gebietes durch öffentliche Förderprogramme unterstützt werden und gleichzeitig sozialverträgliche Mieten zur Stabilisierung der Wohnbevölkerung gesichert werden. Besonderes Gewicht sollte auf die Erneuerung familiengerechten Wohnraums gelegt werden.

Auf Neubaumaßnahmen in Baulücken sollte zugunsten dringend benötigter Freiflächen verzichtet werden.

Die Nutzungsqualität der Wohngrundstücke sollte durch Entsiegelung der privaten Grünflächen in allen Sanierungsblöcken verbessert werden.

##### Gewerbe

Unverträglichkeiten aus der Gemengelage von Wohnen und Arbeiten in den Innenblöcken sollten durch die Verlagerung einzelner störender Gewerbebetriebe und Entsiegelung der Flächen (Blöcke 01, 45) beseitigt werden.

##### Grün- und Freiflächen

Zur Verminderung des Defizits wurden Standorte für größere öffentliche Grünflächen in den Blöcken 03 und 07 definiert. Daneben sollte öffentliches Grün durch Grünzüge und als integrierte Fläche anderer Gemeinbedarfseinrichtungen in den Blöcken 01 und 08 entstehen.

Das unzureichende Angebot von Kinderspielplätzen sollte in quantitativer und qualitativer Hinsicht verbessert werden. Neue Kinderspielplätze wurden in den Blöcken 01, 07, 08 geplant.

Mehrere Blockdurchwegungen und Grünverbindungen (Blöcke 01, 07, 08) sollten die geplanten Infrastruktureinrichtungen vernetzen und neue öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität abseits des verkehrsbelasteten Straßenraums schaffen.

##### Verkehr

Konzentration der Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung in der Hobrechtstraße, um eine erhöhte Verkehrssicherheit für die Wegebeziehung zwischen den Einrichtungen für Kinder und Jugendliche zu erreichen.

##### Umwelt

Ein ökologischer Ausgleich in diesem dicht bebauten Gebiet sollte durch Entsiegelung und Gestaltung nicht überbauter Flächen, Altlastenbeseitigung, Begrünungs- und Wärmedämmmaßnahmen erreicht werden.

## Soziale Infrastruktur

Das Sanierungsziel zur Errichtung zweier Kindertagesstätten wurde im Rahmen der kritischen Überprüfung der Sanierungsziele 1996 für eine Kita aufgegeben.

Die Verbesserung des Freizeitangebotes für Jugendliche soll durch Umbau eines ehemaligen Fabrikgebäudes zur Jugendeinrichtung mit Bildungs-, Qualifizierungs- und Beratungsangeboten im Block 07 ermöglicht werden.

## Soziale Ziele

Die Betroffenen sollten frühzeitig in die Planung einbezogen werden. Ziel war nicht nur die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Betroffenen (Sozialplanverfahren und offene Mieterberatung), sondern auch die optimale Anpassung der geplanten Maßnahmen an die Bedürfnisse und Ansprüche der Nutzer.

### 1.1.9.4 Planungsrechtlicher Status

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Blöcke 01, 03 und 07 des Sanierungsgebiets auf der westlichen Seite der Hobrechtstraße als ‚Gemischte Baufläche‘ M2 und den Block 45 am Hermannplatz als ‚Gemischte Baufläche‘ M1 aus. Block 08 östlich der Hobrechtstraße ist als Wohnbaufläche W1 dargestellt.

Die Blockränder entlang des Kottbusser Damms und in der Sonnenallee sind bis auf den Block 01 mit einem Streifen als Einzelhandelskonzentration ausgewiesen.

Das Maybachufer ist Teil einer übergeordneten Grünverbindung beiderseits des Landwehrkanals vom Blücherplatz bis zur Spree.

Abgesehen von den Flächen im Geltungsbereich der unten aufgeführten B-Pläne liegt das Sanierungsgebiet im Bereich des Baunutzungsplans (Baunutzungsplan von 1960 i.V. m. der Bauordnung für Berlin von 1958), mit folgenden Festsetzungen:

Art der Nutzung:

‚Gemischtes Gebiet‘ – Blöcke 01, 03, 07, 45 (ersetzt durch Textbebauungsplan XIV-B3) ,

‚Allgemeines Wohngebiet‘ – Block 08, Maß der Nutzung:

Baustufe V/3, Geschoszahl 5, GRZ 0,3, GFZ: 1,5

#### Bebauungspläne

Einfacher Bebauungsplan XIV-B3 - festgesetzt am 02.06.1989

Geltungsbereich: Baublöcke zwischen Kottbusser Damm und Hobrechtstraße

Textlich wird der Ausschluss von Spielhallen und die Schaustellung von Personen festgesetzt.

Planfestsetzung ‚Mischgebiet‘ gemäß Baunutzungsverordnung 1977 für die Blöcke 01, 03, 07.

Planfestsetzung ‚Kerngebiet‘ gemäß Baunutzungsverordnung 1977 für den Block 45.

Bebauungsplan XIV-95 – festgesetzt am 01.09.05

Geltungsbereich: Sanierungsgrundstücke im Baublock 01

Der B-Plan sichert die Flächen für die öffentlichen Spielplätze und den öffentlichen Weg zwischen Schinkestraße 23 und Maybachufer 4 im Block 01 gemäß der Sanierungsziele.

Bebauungsplan XIV-291 – festgesetzt am 01.09.05

Geltungsbereich: Baublock 07

Der B-Plan sichert u. a. die öffentliche Grünfläche, die öffentliche Durchwegung des Blockes sowie den Spielplatz und die Jugendeinrichtung gemäß der Sanierungsziele.

Bebauungsplan XIV-289 – festgesetzt am 05.04.2006

Geltungsbereich: Baublock 08

Der B-Plan sichert u. a. den Kita-Standort, einen Grünzug mit integriertem Spielplatz und eine Blockdurchwegung für die Öffentlichkeit gemäß den Sanierungszielen.

#### **1.1.9.5 Aktueller Stand der Sanierung**

Entsprechend der Zielsetzung für das Sanierungsgebiet stand die Vorbereitung und Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen (Gemeinbedarfseinrichtungen, öffentliche Grünflächen und Spielplätze) im Mittelpunkt der Gesamtmaßnahme. Frühzeitig konnten mehrere Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen für diese Maßnahmen erworben werden. Die auf den Flächen geplanten Infrastrukturvorhaben wurden im Anschluss zügig verwirklicht und somit erste wichtige Sanierungsziele erreicht. Der geplante Neubau einer Kita auf dem Grundstück Hobrechtstraße 32 konnte aufgrund fehlender Finanzierungsmöglichkeiten bisher nicht realisiert werden. Die Garten-Zwischennutzung trägt aber vorläufig zu einer Verbesserung der Versorgung mit Grünflächen bei.

Zwei wichtige Infrastrukturvorhaben sind noch nicht abgeschlossen. Komplizierte Grunderwerbsverhandlungen und Eigentumsverhältnisse verhinderten bisher den Erwerb der nötigen Grundstücksflächen. Nach Abschluss der Ankaufsverfahren 2006 ist die Fertigstellung der Maßnahmen (öffentliche Grünflächen, Blockdurchwegungen und Spielplätze) bis Ende 2007 vorgesehen. Der Erwerb eines weiteren Grundstücks (Schinkestr. 10 und 11) für öffentliche Zwecke wurde inzwischen aufgegeben.

Verschiedene Einzelmaßnahmen in den Blockinnenbereichen, wie Gebäudeabrisse und eine Gewerbeverlagerung, konnten in den letzten Jahren durchgeführt werden.

#### **1.1.9.6 Sanierungsergebnisse**

Städtebaulich

Im Mittelpunkt der Sanierung stand die Stärkung des Wohnens durch die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Infrastrukturausstattung. Zur Bereitstellung der erforderlichen Flächen waren Grunderwerbsmaßnahmen durch Berlin erforderlich.

Auf Entkernungsmaßnahmen wurde weitgehend verzichtet, einzelne gravierende strukturelle Missstände konnten jedoch durch bauliche Maßnahmen beseitigt werden.

Des Weiteren wurden die Nutzungskonflikte im Block 01 durch die Verlagerung eines störenden Gewerbebetriebs und den Abbruch von Gebäuden auf mehreren Grundstücken deutlich vermindert und durch Entsiegelung und Begrünung die städtebauliche Situation im Innenblock wesentlich verbessert.

Die Verbesserung der Nutzungs- und Gestaltungsqualität der unbebauten privaten Freiflächen im Sanierungsgebiet wurde teilweise erreicht.

Baulich

Die privaten Grundstückseigentümer reagierten mit zunehmender Zurückhaltung bei Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung. Positiv ist die seit 2000 wieder leicht steigende Bevölkerungszahl und die sich verringenden Wohnungsleerstände. Der Zuzug von Studierenden und aktiven Bewohnern aus alternativen und kreativen Milieus setzt erste positive Impulse für die lokale Wirtschaft und die Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur.

## Infrastruktur

Die Defizite bei der Versorgung mit öffentlichen Grünflächen, Spielplätzen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf konnten aufgrund der durchgeführten Maßnahmen gemindert werden. Bezogen auf die Neuanlage von Kinderspielplätzen sind die Sanierungsziele zu 60% erreicht. Insgesamt wurden ca. 3.000 qm Kinderspielplatzfläche rechtlich gesichert.

Mit dem Bau des „Ökozentrums für Jugend und Beruf“ konnte bereits 1999 das Sanierungsziel „Einrichtungen für Jugendliche“ zu 100% erreicht werden. Der Bedarf eher nach Bildungs- und Qualifizierungsangebote wurde mit der Ausrichtung des Ökozentrums auf Jugendarbeit und -bildung berücksichtigt.

Seit 2002 wird das zukünftige Kitagrundstück im Block 08 mit dem Gartenprojekt „Kids' Garden“ zwischengenutzt. Die ca. 3.000 m<sup>2</sup> große Gartenfläche steht den Eltern-Initiativ-Kitas als Ausgleich für fehlende Freiflächen zur Verfügung und wird von den engagierten Eltern selbst betrieben. Der Garten hat große Bedeutung für die Verankerung dieser sozial aktiven Familien im Gebiet. Langfristig soll ein Kita-Neubau auf einer Teilfläche des Geländes entstehen. Die weitere Vorbereitung und Sicherung der Finanzierungsmittel ist eine Aufgabe, die weit über den Sanierungszeitraum hinaus reicht.

Die Verkehrssituation wurde punktuell im Verflechtungsbereich der Infrastruktureinrichtungen durch die Einrichtung und Gestaltung verkehrsberuhigter Bereiche verbessert.

### Kosten- und Finanzierungsübersicht 2005 in T€

	RVO	Planungsziele	Sanierungsziele	erreichter Stand 31.12.2005
<b>Infrastruktur</b>	12.301	7.524 100%	5.524 73%	5.524 73%
<b>Wohnumfeld</b>	706	1.421 100%	1.014 71%	479 34%
<b>Gesamt</b>	<b>13.007</b>	<b>8.945</b>	<b>6.538</b>	<b>6.003</b>
<b>Mod/ Inst Wohnraum</b>	202 WE	95 WE 100%		45 WE 47%

## Sozial

Die sozialen Aktivitäten konzentrierten sich auf Partizipation und Aktivierung der Bewohnerinnen und Bewohner und Betroffenen.

Die Einrichtung der Zwischennutzung „Kids' Garden“ war ein gelungenes Beispiel für eine erfolgreiche und kooperative Zusammenarbeit von Bürgerinnen und Bürgern und öffentlicher Verwaltung. In hohem Maße wurde dabei Verantwortung auf die Bewohnerschaft übertragen.

### 1.1.9.7 Sicherung der Sanierungsergebnisse

Die Sanierungsziele werden durch Bebauungspläne, die 2005 und 2006 festgesetzt wurden, gesichert.

Seit 2002 erfolgt eine enge Zusammenarbeit und Abstimmung der Sanierungsdurchführung mit dem Quartiersmanagement. Das Quartiersmanagement wird die wesentlichen Ziele der Sanierung, wie die weitere Verbesserung des Wohnumfeldes und der sozialen Infrastruktur sowie die Bewohnerbeteiligung und -aktivierung, weiterverfolgen.

#### **1.1.9.8 notwendiger Handlungs- und Finanzierungsbedarf**

Spielplatz und öffentliche Durchwegung, Schinkestraße 25-Maybachufer 4 im Block 01

Die Weiterführung der noch erforderlichen Maßnahmen zur Errichtung einer öffentlichen Freifläche und der Blockdurchwegung ist für den Sanierungserfolg im Gebiet unabweisbar. Die dazu erforderlichen Mittel in Höhe von 223.000 € sind in der I-Planung des Bezirkes für 2007 eingestellt. Für die Durchführung der noch erforderlichen Ordnungsmaßnahmen entstehen 2007 Kosten in Höhe von 20.000 € (Finanzierung gesichert).

Öffentlicher Garten mit Blockdurchwegung, Kottbusser Damm 80

Die Umsetzung des Sanierungsziels zur Errichtung eines öffentlichen Gartens („Lern- und Nachbarschaftsgarten“) sowie einer öffentlichen Durchwegung ist für den Sanierungserfolg unabweisbar. Die Maßnahme ist vorbereitet und Grundstücksteile sind durch Berlin erworben. Bauvorbereitende Maßnahmen haben begonnen, die Baudurchführung soll bis Ende 2007 beendet sein. Für die Durchführung der Baumaßnahmen sind 174.000 € erforderlich. Für den öffentlichen Weg hat der Bezirk 60.000 € in die I-Planung 2007 eingestellt (Finanzierung gesichert).

## 1.2 Wirkung der Aufhebung der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiet

Die Aufhebung der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete 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 Abs. 2 BauGB) gegenüber dem Bund fällig ist, um auf deren Grundlage
  1. die gemäß des Artikels 104 a Abs. 4 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 Abs. 2 BauGB) beendet.

Für die abgeschlossene Gesamtmaßnahme sind deshalb weitere Ausgaben und Einnahmen des Haushalts von Berlin beschränkt auf die noch abzuwickelnden Verpflichtungen und die durch den Maßnahmeabschluss bedingten Aufgaben Berlins (Ausgleichsbetragshebung, 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 a Abs. 4 GG im Zuge von Bundesprogrammen der Städtebauförderung für die abgeschlossene Gesamtmaßnahme zu erhalten und zu verwenden.

### 1.2.2 Verträge mit Sanierungsbeauftragten nach § 157 BauGB

Für die aufzuhebenden förmlich festgelegten Sanierungsgebiete bestehen mit folgenden Sanierungsbeauftragten Verträge nach § 157 BauGB:

<b>Sanierungsbeauftragte</b>	<b>Bezirk</b>	<b>Sanierungsgebiete</b>
S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH	Mitte	Tiergarten-Beusselstrasse Tiergarten-Stephankiez
BSG Brandenburgische Stadtentwicklungsgesellschaft mbH	Neukölln	Neukölln-Kottbusser Damm Ost
keine Beauftragung	Mitte	Wedding-Soldiner Straße
BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH	Treptow-Köpenick	Köpenick-Altstadt/Kietz Vorstadt



### 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. 24 Ausführungsvorschrift über die Finanzierung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen AV StBauF 97).

### 1.2.4 Abrechnung der Sanierungsgebiete als Gesamtmaßnahmen

Die Schlussabrechnung gem. Nr. 27 AV StBauF 97 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 den aufzuhebenden Sanierungsgebieten**

Der abschließende Gesamtaufwand wird im Rahmen der Schlussabrechnung festgestellt. Bis zum 31.12.2005 wurden für die 5 Sanierungsgebiete bereits Gesamtausgaben in Höhe von 162 Mio. € geleistet, in denen die Ausgaben aus Verpflichtungen Berlins aus Förderverträgen und Bewilligungen vorangegangener Programmjahre enthalten sind (vgl. Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2005). In der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2005 sind auch die noch erforderlichen Ausgaben 2006 bis 2010 in Höhe von zusammen 12 Mio. €, einschließlich der Ausgaben für die in den Globalhaushalten der Bezirke und im Einzelplan 12 bis 2009 geplanten Maßnahmen, enthalten.

Die Schätzung der voraussichtlich zu erhebenden Ausgleichsbeträge nach Aufhebung der Sanierung durch die Bezirke ergäbe Gesamteinnahmen (Kapitel 4610 Titel 34192) in Höhe von ca. 4,5 Mio. €. Die bezirkliche Schätzung ist nach bisherigen Erfahrungen mindestens 50% zu hoch und nach Entlassung der Sanierungsgebiete zu überprüfen. Bis Ende 2005 wurden bereits aus den 10 Grundstücken, für die die Bezirke die Sanierung für abgeschlossen erklärt haben (vgl. S. 4, Abs. 3) rund 678 T€ Ausgleichsbeträge vereinnahmt und zur Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen wieder eingesetzt.

<b>Sanierungsgebiet</b>	<b>betroffene Grundstücksfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Durchschnittliche Bodenwerterhöhung in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Ausgleichsbeträge in €</b>
Beusselstraße	84.890	21	1.782.690
Stephankiez	39.276	30	1.178.280
Soldiner Straße	Im vereinfachten Verfahren keine Ausgleichsbeträge		
Altstadt/Kietz Vorstadt	92.000	17	1.500.000
Kottbusser Damm Ost	12.208	6	78.000
<b>Gesamt</b>			<b>4.538.970</b>

## **2. Zu Artikel IV**

Nach § 215 Abs. 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 Abs. 2 AGBauGB geregelt.

Der durch § 24 Abs. 2 AGBauGB darüber hinaus geregelten Aufnahme des Hinweises nach § 143 Abs. 1 BauGB auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften bedarf es nicht, weil diese Vorschrift des Baugesetzbuchs nur die Satzung (in Berlin die Rechtsverordnung) über die förmliche Gebietsfestlegung und nicht deren Aufhebung betrifft.

Grundsätzlich ist das Sanierungsrecht nach 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 § 156a BauGB die Ermittlung und Verteilung der Überschüsse an die ehemaligen Eigentümer der Grundstücke für den Fall, dass aus der Sanierung erzielte Einnahmen die Ausgaben der Sanierung übersteigen.

## **3. Zu Artikel V**

Regelung des Inkrafttretens der Rechtsverordnung

### **B. Rechtsgrundlage**

§ 162 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. September 2006 (BGBl. I S. 2098), in Verbindung mit § 24 Abs. 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

### **C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen**

Mit dem Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist die Erhebung 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 ca. 2,3 Mio. €  
innerhalb von 5 Jahren nach Aufhebung,  
Kapitel 4610, Titel 341 92

#### Ausgaben

Erforderliche Ausgaben der gesetzlichen      2.136.000 €  
und rechtlichen Beendigung  
der Sanierung      2007 bis 2010 bei  
Kapitel 4610/1295, Titel 893 31

Abschluss/Weiterführung      ca. 2.000.000 €  
begonnener Maßnahmen      2007  
Kapitel 4610/1295, Titel 893 31 und 883 05

Die Ausgaben sind im Doppelhaushaltsplan für das Jahr 2007 sowie in der Investitionsplanung 2005 bis 2009 eingestellte jährliche Finanzvolumen bei Kapitel 1295 und 4610, Titel 893 31 „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ und vorhandene zweckgebundenen Einnahmen der Städtebauförderung veranschlagt.

### **b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:**

Keine.

Der sich aus der Abwicklung der Gesamtmaßnahmen in den einzelnen Bezirken ergebende Personalbedarf kann dort durch den Personalminderbedarf bei der Durchführung der Sanierung ausgeglichen werden.

Berlin, den .      2007

Klaus W o w e r e i t  
Reg. Bürgermeister

Ingeborg Junge-Reyer  
Senatorin für Stadtentwicklung

## Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht für 5 Sanierungsgebiete

Berichtsjahr:  
Kapitel/Titel:

**2005**

4610/89331; 1295/89331, 89356, 89348, 89324, 89312, 88305, 88304; Fh bzw. sonstige

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

KGR		Kosten- schätzung in der RVO	Kosten- schätzung neu	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2005	Restkosten		Finanzplanung (Verteilung der Restkosten aus Spalte 7)				
					gesamt (Sp. 4 - 5)	davon noch zu finanzieren	2006	2007	2008	2009	2010ff.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>1</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>										
11	vorbereitende Untersuchungen		460.763	460.763	0						
12	Weitere Vorbereitung	3.711.983	10.090.000	9.409.488	680.512	424.000	253.000	171.000			
125	Abschluß der Gesamtmaßnahme		650.000		650.000	650.000	180.000	190.000	150.000	130.000	
<b>2</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>				1.969.968 <sup>1)</sup>	1.448.123 <sup>1)</sup>	928.123	452.000	17.000	17.000	34.000
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	43.510.939	3.150.000	2.637.307	512.693	390.000	390.000				
221	Umzug, Härteausgleich, Entschädig. Bew.	14.014.510	2.060.000	1.705.005	354.995	205.000	120.000	17.000	17.000	17.000	34.000
222	Härteausgleich, Entschädigung Betriebe		285.000	218.435	66.565	45.000	45.000				
23	Freilegung von Grundstücken	9.147.012	2.520.000	1.674.789	845.211	713.123	278.123	435.000			
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanl.	106.565.499	5.881.000	4.651.000	1.230.000	1.195.000	1.135.000	60.000			
251	Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall		866.815	820.372	46.443	25.000	25.000				
252	Sonstige Maßnahmen	917.258	453.169	309.107	144.062	70.000	70.000				
<b>3</b>	<b>Ausgaben für Baumaßnahmen</b>										
311+312	ModInst von Wohngebäuden	58.159.100	57.115.552	57.115.552							
313	ModInst gewerbl. genutzter Gebäude/ -teile										
314	ModInst aufgrund vertraglicher Vereinbarung		3.002.500	2.756.370	246.130	135.000	100.000	35.000			
32	Neubauten und Ersatzbauten										
332	Grünanlagen und Spielplätze		6.812.000	4.348.000	2.464.000	1.947.000	1.330.000	492.000	125.000		
33	Errichtung/Änderung Gemeinbed.-u. Folgeeinr.	128.650.236	83.984.000	66.587.000	17.397.000	4.828.000	1.439.000	1.439.000	1.911.000	39.000	
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	1.789.520	50.000	14.024	35.976	15.000	15.000				
35	Sonstige Maßnahmen		874.117	842.795	31.322	25.000	25.000				
<b>4</b>	<b>Ausgaben für Sonstige Maßnahmen</b>	3.272.268									
4	Vor- und Zwischenfinanzierung										
<b>5</b>	<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>	22.978.988	9.570.000	7.971.083	1.598.917	1.440.000	500.000	395.000	305.000	240.000	
51	Vergütung von Sanierungsträgern			478.325							
52	Vergütung v. Sanierungsbeauftragten + Mieterber.			7.492.758							
	<b>SUMME</b>	392.717.314	187.824.916	161.521.092	26.303.824	12.107.123	5.905.123	3.234.000	2.508.000	426.000	34.000

1) Summe KGR 2 ohne KGR 24

## Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk: **Mitte**  
 Sanierungsgebiet/Gesamtmaßnahme: **Tiergarten - Beusselstraße S0211**  
 Berichtsjahr: **2005**  
 Kapitel/Titel: **4610/89331; 1295/89331, 89356, 89348, 89324, 89312, 88305, 88304; Fh bzw. sonstige**

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

KGR		Kosten- schätzung i.V.m. RVO	Kosten- schätzung neu	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2005	Restkosten		Finanzplanung im Sanierungszeitraum (Verteilung der Restkosten aus Spalte 7)					
					gesamt (Sp. 4 - 5)	davon im Sanierungszeit- raum finanzierbar	2006	2007	2008	2009	2010 ff.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
<b>Vorbereitung der Sanierung</b>												
11	vorbereitende Untersuchungen											
12	Weitere Vorbereitung	819.090	1.200.000	1.087.209	112.791	56.000	40.000	16.000				
125	Abschluß der Gesamtmaßnahme		150.000		150.000	150.000	40.000	50.000	30.000	30.000		
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>												
					596.473 <sup>1)</sup>	270.000 <sup>1)</sup>	140.000	106.000	6.000	6.000	12.000	
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	9.970.192	800.000	675.883	124.117							
221	Umzug, Härteausgleich, Entschädigung Bewohner	4.230.940	500.000	351.614	148.386	80.000	50.000	6.000	6.000	6.000	12.000	
222	Härteausgleich, Entschädigung Betriebe		250.000	214.231	35.769	15.000	15.000					
23	Freilegung von Grundstücken		400.000	163.258	236.742	150.000	50.000	100.000				
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanl.	2.403.072	646.000	646.000								
251	Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall		160.000	159.882	118							
252	Sonstige Maßnahmen	99.191	100.000	48.659	51.341	25.000	25.000					
<b>Ausgaben für Baumaßnahmen</b>												
311+312	Modlnst von Wohngebäuden (nur öffentlich. Anteil)	15.292.000	9.392.679	9.392.679								
313	Modlnst gewerbl. genutzter Gebäude/Gebäudeteile	1.290 m²	1.509 m²									
314	Modlnst aufgrund vertraglicher Vereinbarung		2.500	2.006	494							
32	Neubauten und Ersatzbauten	50 WE	148 WE	22 WE	47 WE							
332	Grünanlagen und Spielplätze		658.000	623.000	35.000	35.000	35.000					
33	Errichtung/Änderung Gemeinbedarfs- u. Folgeeinr.	22.082.696	1.879.000	1.457.000	422.000	372.000		178.000	194.000			
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben											
35	Sonstige Maßnahmen											
<b>Ausgaben für Sonstige Maßnahmen</b>												
4	Vor- und Zwischenfinanzierung											
<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>												
		4.086.756	2.600.000	2.180.710	419.290	410.000	140.000	120.000	75.000	75.000		
51	Vergütung von Sanierungsträgern											
52	Vergütung v. Sanierungsbeauftragten + Mieterber.			2.180.710								
<b>SUMME</b>		<b>58.983.936</b>	<b>18.738.179</b>	<b>17.002.132</b>	<b>1.736.046</b>	<b>1.293.000</b>	<b>395.000</b>	<b>470.000</b>	<b>305.000</b>	<b>111.000</b>	<b>12.000</b>	

1) Summe KGR 2 ohne KGR 24

## Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk: **Mitte**  
 Sanierungsgebiet/Gesamtmaßnahme: **Tiergarten - Stephankiez S0212**  
 Berichtsjahr: **2005**  
 Kapitel/Titel: **4610/89331; 1295/89331, 89356, 89348, 89324, 89312, 88305, 88304; Fh bzw. sonstige**

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

KGR		Kosten- schätzung i.V.m. RVO	Kosten- schätzung neu	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2005	Restkosten		Finanzplanung im Sanierungszeitraum (Verteilung der Restkosten aus Spalte 7)					
					gesamt (Sp. 4 - 5)	davon im Sanierungszeit- raum finanzierbar	2006	2007	2008	2009	2010 ff.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
<b>Vorbereitung der Sanierung</b>												
11	vorbereitende Untersuchungen		6.700	6.700								
12	Weitere Vorbereitung	388.582	900.000	831.240	68.760	56.000	40.000	16.000				
125	Abschluß der Gesamtmaßnahme		150.000		150.000	150.000	40.000	50.000	30.000	30.000		
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>												
					480.469 <sup>1)</sup>	185.000 <sup>1)</sup>	55.000	106.000	6.000	6.000	12.000	
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	15.338.756										
221	Umzug, Härteausgleich, Entschädigung Bewohner	6.940.787	800.000	723.625	76.375	60.000	30.000	6.000	6.000	6.000	6.000	12.000
222	Härteausgleich, Entschädigung Betriebe											
23	Freilegung von Grundstücken	6.940.787	500.000	360.613	139.387	100.000		100.000				
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanl.	682.063	904.000	698.000	206.000	206.000	206.000					
251	Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall		400.000	399.685	315							
252	Sonstige Maßnahmen	51.129	230.000	171.293	58.707	25.000	25.000					
<b>Ausgaben für Baumaßnahmen</b>												
311+312	Modlnst von Wohngebäuden (nur öffentlich. Anteil)	22.045.100	16.833.365	16.833.365								
313	Modlnst gewerbl. genutzter Gebäude/Gebäudeteile		21.364 m <sup>2</sup>									
314	Modlnst aufgrund vertraglicher Vereinbarung											
32	Neubauten und Ersatzbauten	32 WE	18 WE	18 WE								
332	Grünanlagen und Spielplätze		981.000	756.000	225.000	225.000		100.000	125.000			
33	Errichtung/Änderung Gemeinbedarfs- u. Folgeeinr.	21.099.993	676.000	576.000	100.000							
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben											
35	Sonstige Maßnahmen											
<b>Ausgaben für Sonstige Maßnahmen</b>												
4	Vor- und Zwischenfinanzierung											
<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>												
		6.800.182	2.500.000	2.065.181	434.819	415.000	145.000	120.000	75.000	75.000		
51	Vergütung von Sanierungsträgern			319.220								
52	Vergütung v. Sanierungsbeauftragten + Mieterber.			1.745.961								
<b>SUMME</b>		<b>80.287.381</b>	<b>24.881.065</b>	<b>23.421.702</b>	<b>1.459.363</b>	<b>1.237.000</b>	<b>486.000</b>	<b>392.000</b>	<b>236.000</b>	<b>111.000</b>	<b>12.000</b>	

1) Summe KGR 2 ohne KGR 24

## Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk: **Mitte**  
 Sanierungsgebiet/Gesamtmaßnahme: **Wedding - Soldiner Straße S0318**  
 Berichtsjahr: **2005**  
 Kapitel/Titel: **4610/89331; 1295/89331, 89356, 89348, 89324, 89312, 88305, 88304; Fh bzw. sonstige**

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

KGR		Kosten- schätzung i.V.m. RVO	Kosten- schätzung neu	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2005	Restkosten		Finanzplanung im Sanierungszeitraum (Verteilung der Restkosten aus Spalte 7)					
					gesamt (Sp. 4 - 5)	davon im Sanierungszeit- raum finanzierbar	2006	2007	2008	2009	2010 ff.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
<b>Vorbereitung der Sanierung</b>												
11	vorbereitende Untersuchungen		34.106	34.106								
12	Weitere Vorbereitung	176.400	150.000	74.528	75.472	56.000	40.000	16.000				
125	Abschluß der Gesamtmaßnahme		60.000		60.000	60.000	20.000	20.000	20.000			
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>												
					94.947 <sup>1)</sup>	55.000 <sup>1)</sup>	30.000	5.000	5.000	5.000	5.000	10.000
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	255.646										
221	Umzug, Härteausgleich, Entschädigung Bewohner	741.373	150.000	55.849	94.151	50.000	25.000	5.000	5.000	5.000	5.000	10.000
222	Härteausgleich, Entschädigung Betriebe		5.000	4.204	796							
23	Freilegung von Grundstücken											
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanlagen	281.211										
251	Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall		5.000		5.000	5.000	5.000					
252	Sonstige Maßnahmen											
<b>Ausgaben für Baumaßnahmen</b>												
311+312	ModInst von Wohngebäuden	3.391.100										
313	ModInst gewerbl. genutzter Gebäude/Gebäudeteile											
314	ModInst aufgrund vertraglicher Vereinbarung											
32	Neubauten und Ersatzbauten	15 WE										
332	Grünanlagen und Spielplätze		198.000	198.000								
33	Errichtung/Änderung Gemeinbedarfs- und Folgeeinr.	485.727										
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben											
35	Sonstige Maßnahmen											
<b>Ausgaben für Sonstige Maßnahmen</b>												
4	Vor- und Zwischenfinanzierung											
<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>												
		3.681.302	270.000	227.432	42.568	30.000	10.000	10.000	10.000			
51	Vergütung von Sanierungsträgern			116.290								
52	Vergütung von Sanierungsbeauftragten			111.142								
<b>SUMME</b>		9.012.759	872.106	594.119	277.987	201.000	100.000	51.000	35.000	5.000	10.000	

1) Summe KGR 2 ohne KGR 24

## Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk: **Neukölln**  
 Sanierungsgebiet/Gesamtmaßnahme: **Neukölln - Kottbusser Damm Ost S1410**  
 Berichtsjahr: **2005**  
 Kapitel/Titel: **4610/89331; 1295/89331, 89356, 89348, 89324, 89312, 88305, 88304; Fh bzw. sonstige**

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

KGR		Kosten- schätzung i.V.m. RVO	Kosten- schätzung neu	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2005	Restkosten		Finanzplanung im Sanierungszeitraum (Verteilung der Restkosten aus Spalte 7)				
					gesamt (Sp. 4 - 5)	davon im Sanierungszeit- raum finanzierbar	2006	2007	2008	2009	2010 ff.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Vorbereitung der Sanierung</b>											
11	vorbereitende Untersuchungen		167.255	167.255							
12	Weitere Vorbereitung	323.648	340.000	305.365	34.635	56.000	33.000	23.000			
125	Abschluß der Gesamtmaßnahme		90.000		90.000	90.000	30.000	20.000	20.000	20.000	
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>											
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb		2.200.000	1.895.742	304.258	340.000	340.000				
221	Umzug, Härteausgleich, Entschädigung Bewohner		400.000	381.723	18.277						
222	Härteausgleich, Entschädigung Betriebe		10.000		10.000	10.000	10.000				
23	Freilegung von Grundstücken	472.945	900.000	459.666	440.334	440.000	205.000	235.000			
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanlagen	194.291	162.000	23.000	139.000	139.000	79.000	60.000			
251	Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall		151.815	151.815							
252	Sonstige Maßnahmen	357.904	73.169	73.169							
<b>Ausgaben für Baumaßnahmen</b>											
311+312	ModInst von Wohngebäuden	2.058.900	218.193	218.193							
313	ModInst gewerbl. genutzter Gebäude/Gebäudeteile										
314	ModInst aufgrund vertraglicher Vereinbarung		1.500.000	1.399.843	100.157	65.000	30.000	35.000			
32	Neubauten und Ersatzbauten	54 WE									
332	Grünanlagen und Spielplätze		1.259.000	456.000	803.000	396.000	104.000	292.000			
33	Errichtung/Änderung Gemeinbedarfs- und Folgeeinr.	12.812.970	7.524.000	5.524.000	2.000.000						
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	1.789.520	50.000	14.024	35.976	15.000	15.000				
35	Sonstige Maßnahmen		814.117	814.117							
<b>Ausgaben für Sonstige Maßnahmen</b>											
4	Vor- und Zwischenfinanzierung										
<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>											
51	Vergütung von Sanierungsträgern	5.189.610	1.200.000	879.855	320.145	280.000	100.000	70.000	70.000	40.000	
52	Vergütung von Sanierungsbeauftragten			879.855							
<b>SUMME</b>		23.199.788	17.059.549	12.763.767	4.295.781	1.831.000	946.000	735.000	90.000	60.000	

1) Summe KGR 2 ohne KGR 24



## Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk: Köpenick  
 Sanierungsgebiet/Gesamtmaßnahme:  
 Berichtsjahr:  
 Kapitel/Titel:

**Treptow-Köpenick**  
**Köpenick - Altstadt/Kietz Vorstadt S1612**  
**2005**  
 4610/89331; 1295/89331, 89356, 89348, 89324, 89312, 88305, 88304; Fh bzw. sonstige

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

KGR		Kosten- schätzung i.V.m. RVO	Kosten- schätzung neu	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2005	Restkosten		Finanzplanung im Sanierungszeitraum (Verteilung der Restkosten aus Spalte 7)				
					gesamt (Sp. 4 - 5)	davon im Sanierungszeit- raum finanzierbar	2006	2007	2008	2009	2010 ff.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Vorbereitung der Sanierung</b>											
11	vorbereitende Untersuchungen		252.702	252.702							
12	Weitere Vorbereitung	2.004.264	7.500.000	7.111.145	388.855	200.000	100.000	100.000			
125	Abschluss der Gesamtmaßnahme		200.000		200.000	200.000	50.000	50.000	50.000	50.000	
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>											
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	17.946.345	150.000	65.682	84.318	50.000	50.000				
221	Umzug, Härteausgleich, Entschädigung Bewohner	2.101.410	210.000	192.193	17.807	15.000	15.000				
222	Härteausgleich, Entschädigung Betriebe		20.000		20.000	20.000	20.000				
23	Freilegung von Grundstücken	1.733.279	720.000	691.253	28.747	23.123	23.123				
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanlagen	103.004.862	4.169.000	3.284.000	885.000	850.000	850.000				
251	Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall		150.000	108.989	41.011	20.000	20.000				
252	Sonstige Maßnahmen	409.034	50.000	15.987	34.013	20.000	20.000				
<b>Ausgaben für Baumaßnahmen</b>											
311+312	ModInst von Wohngebäuden	15.372.000	30.671.315	30.671.315							
313	ModInst gewerbl. genutzter Gebäude/Gebäudeteile	4.000 m²	3.700 m²	2.172 m²							
314	ModInst aufgrund vertraglicher Vereinbarung		1.500.000	1.354.521	145.479	70.000	70.000				
32	Neubauten und Ersatzbauten	250 WE	570 WE	222 WE							
332	Grünanlagen und Spielplätze		3.716.000	2.315.000	1.401.000	1.291.000	1.191.000	100.000			
33	Errichtung/Änderung Gemeinbedarfs- und Folgeeintr.	72.168.849	73.905.000	59.030.000	14.875.000	4.456.000	1.439.000	1.261.000	1.717.000	39.000	
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben										
35	Sonstige Maßnahmen		60.000	28.678	31.322	25.000	25.000				
<b>Ausgaben für Sonstige Maßnahmen</b>											
4	Vor- und Zwischenfinanzierung	3.272.268									
<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>											
51	Vergütung von Sanierungsträgern	3.221.139	3.000.000	2.617.905	382.095	305.000	105.000	75.000	75.000	50.000	
52	Vergütung von Sanierungsbeauftragten			42.815							
				2.575.090							
<b>SUMME</b>		221.233.450	126.274.017	107.739.371	18.534.646	7.545.123	3.978.123	1.586.000	1.842.000	139.000	

1) Summe KGR 2 ohne KGR 24