

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung



26. Bericht
über die Stadterneuerung

Berichtszeitraum 01.01.2006 – 31.12.2007

Mitteilung des Präsidenten
des Abgeordnetenhauses von Berlin

VORWORT

Städtebauförderung ist ein Kerninstrument der Stadtentwicklungspolitik

Für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung stellt der Bund Finanzhilfen zur Verfügung mit dem Ziel Entwicklungsdefizite abzubauen, die soziale und ethnische Integrationskraft von Städten zu erhalten und zukunftsfähig zu machen. Es geht um attraktive Standortbedingungen und um Wohn- und Lebensqualität in den Innenstädten.

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

Berlin beteiligt sich daher an allen Bund-Länderprogrammen der Städtebauförderung zur

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

Die Ausrichtung der Städtebauförderung auf thematische Handlungsfelder sollte nicht zu einer isolierten Betrachtung der einzelnen Programmbereiche führen. Vielmehr müssen die verschiedenen Programme als Module der Stadtentwicklung verstanden werden. Besondere Bedeutung haben deshalb wichtige Querschnittsziele, die bei allen Programmbereichen der Städtebauförderung eine wichtige Rolle spielen und dazu beitragen, dass die Städtebauförderung ebenso integriert angelegt ist wie die von ihr geförderte Stadtentwicklung. Zu diesen Querschnittszielen zählen:

- Nachhaltigkeit (ökologisch, sozial, wirtschaftlich)
- ökologische Erneuerung, insbesondere Klimaschutz
- demographische Entwicklung
- Baukultur

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung berichtet regelmäßig über den Stand und den Fortschritt der Stadterneuerung in Berlin. Der 26. Stadterneuerungsbericht bezieht sich auf den Zeitraum 01.01.2006 bis 31.12.2007.

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

Fortschritt der Stadterneuerung

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

Dokumentiert sind darüber hinaus die Ergebnisse der gegenüber dem Bund abzurechnenden Bundesfinanzhilfen (ca. 256 Mio. €) für die aufgehobenen 38 Sanierungsgebiete und 4 Untersuchungsbereiche des „Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramms“ und der Stand zur Beendigung der Verträge mit unternehmerischen Sanierungsträgern.

Berlin hat bislang insgesamt ca. 661 Mio. € Bundesfinanzhilfen zur Förderung von 176 „Städtebaulichen Gesamtmaßnahmen“ aller Bund-Länderprogramme abgerufen, die nach Abschluss der Durchführung oder ihrer Aufhebung gegenüber dem Bund zukünftig abzurechnen sind.

Finanzstruktur

Die Umstellung der Finanzierungsstruktur der Stadterneuerung auf die Kofinanzierung von Finanzhilfen des Bundes und Mitteln des Europäischen Strukturfonds EFRE wurde im 25. Bericht (Drucksache 15/5556) dargestellt.

Eine hohe Fördereffizienz konnte für Maßnahmen der „städtischen und lokalen Infrastrukturen“ des EFRE-Strukturfonds in Sanierungs-, Quartiersverfahrens- und Stadtumbaugebieten sichergestellt werden. Das Einbeziehen der Bundesmittel in die nationale Kofinanzierung der EFRE-Mittel reduzierte den Landesanteil Berlins bei öffentlichen Infrastrukturvorhaben.

Die zweckgebundenen Einnahmen und Rückflüsse der Städtebauförderung – „revolvierende“ Sanierungsfonds – trugen zusätzlich zur Förderung der Erneuerung und Qualifizierung von Vorhaben der öffentlichen Infrastruktur in den Sanierungsgebieten bei.

Berlin wird die Programmlinien der Städtebauförderung als Leitprogramme zur sozialen, städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Stadtentwicklung Berlins nutzen. Ziel ist die Bundesfinanzhilfen in voller Höhe in Anspruch zu nehmen - auch unter Einbeziehung der Beiträge Dritter, z. B. von Stiftungen und privaten Trägern.

Der Einsatz der Landesmittel wird begrenzt auf die Gegenfinanzierung der Finanzhilfen des Bundes und der EU-Strukturfonds. Durch deren geeignete Kombination wird wie bisher eine weitere Effizienz des Landesbeitrags Berlin gesichert, d. h., die Finanzmittel der Städtebauförderung sind wie bisher zur nationalen Kofinanzierung der EU-Strukturmittel in der Förderperiode 2007 – 2013 heranzuziehen.

Fördermittel werden vorrangig für öffentliches Eigentum eingesetzt.

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

Aufwertungsstrategie der innerstädtischen Quartiere weiterhin erfolgreich

Die positive Bevölkerungsentwicklung in den Sanierungsgebieten seit 2000 hat sich durch die deutliche städtebauliche Aufwertung, die Förderung der urbanen Vielfalt und insbesondere durch eine familienfreundliche Quartiersentwicklung verstetigt. Die Einwohnerzahl stieg bis Ende 2007 um durchschnittlich 22%, bei einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern unter 6-Jahren.

Mit ca. 67% ist weit über die Hälfte des Wohnungsbestandes der Sanierungsgebiete modernisiert. In einigen innerstädtischen Gebieten trifft dies sogar auf über 70 % des Wohnungsbestandes zu.

Durch die forcierte Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur, des öffentlichen Raumes mit einer Reduzierung der Verkehrsbeeinträchtigung in den innerstädtischen Wohngebieten wurde eine Aufwertung und Stärkung der Stadtquartiere erreicht, die zu einem qualitätsvollen Image der Stadtentwicklung deutlich beiträgt.

Der Zeitplan der Aufhebung der Gebiete konnte im Berichtszeitraum umgesetzt werden. Mit den zwei vom Senat beschlossenen und in Kraft getretenen Aufhebungsverordnungen sind insgesamt acht der ehemals 22 Gebiete aus der Sanierung entlassen. Die Aufhebung von drei weiteren Gebieten steht unmittelbar an.

Weiterhin steht die Vorbereitung und Umsetzung wichtiger Schlüsselprojekte der sozialen und kulturellen Infrastruktur und Aufwertung des öffentlichen Wohnumfeldes, mit denen gebietsspezifisch hohe Effekte verbunden sind, im Vordergrund.

Voraussetzung für alle Fördervorhaben ist ein gebietsbezogenes Entwicklungskonzept, die Einbindung lokaler Akteure und die Durchführung von Beteiligungsverfahren.

Städtebaulicher Denkmalschutz – Vorbildwirkung bei der Erneuerung städtebaulicher Strukturen

Das im Ostteil der Stadt seit 1991 eingesetzte Instrument „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gehört zu den erfolgreichsten Instrumenten der Städtebauförderung. Das Programm hat eine Vorbildwirkung bei der Erneuerung städtebaulicher Strukturen und historischer Bausubstanz. Die hohe bauliche Qualität setzt dabei Maßstäbe. Die Entwicklung stadtschichtlicher bedeutsamer Orte erfolgt unter der Maßgabe, die historische Stadt zu rekonstruieren, sie aber gleichzeitig den veränderten Nutzungsanforderungen anzupassen. Be-

sondere Bedeutung hat hier die Förderung von Projekten der stadtteilbezogenen Kultur als Baustein einer zukunftsfähigen Stadt, um damit die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Quartier zu stärken. Weiterer Schwerpunkt ist der öffentliche Raum, der ebenso prägend ist für die Identität eines Ortes und die Urbanität fördert.

Das Programm kommt derzeit in 12 Erhaltungsgebieten nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) im Ostteil der Stadt zum Einsatz. 2009 soll das Programm auf die westlichen Bundesländer und damit auch auf den Westteil der Stadt ausgeweitet werden.

Stadtumbau stärkt Zukunftsfähigkeit Berlins

Berlin setzt die Mittel aus diesem Programm, dessen Schwerpunkt die Beseitigung von Angebotsüberhängen am Wohnungsmarkt sowie die Stärkung der Innenstädte ist, konzentriert in acht Stadtumbaugebieten ein. Der Stadtumbau Ost erweist sich hier in hohem Maße als nachhaltige Aufwertungsstrategie.

Stadtumbaumaßnahmen greifen insbesondere dort, wo Fördermittel unterschiedlicher Programme gebündelt und bereits über einen längeren Zeitraum eingesetzt werden. Die Fortsetzung der Aufwertung stellt sicher, dass sich die Siedlungen nachhaltig stabilisieren. So können hier weitere Bevölkerungsverluste vermieden werden.

Insbesondere Aufwertungsmaßnahmen werden als Signale in die Zukunftsfähigkeit der Quartiere wahrgenommen; sie schaffen wichtige Bleibeanreize für die Bewohnerinnen und Bewohner.

In Berlin stehen Anpassungs- und Rückbauerfordernisse bei Infrastruktur, Wohnumfeldverbesserungen sowie die Qualifizierung des öffentlichen Raumes im Vordergrund. Berlin unterscheidet sich dadurch von anderen Stadtumbaukommunen, bei denen aufgrund massiver Schrumpfungsprozesse auf gesamtstädtische Anpassungs- und Umstrukturierungserfordernisse zu reagieren ist.

Das Programm Stadtumbau West, an dem sich Berlin seit 2004 beteiligt, stellt vor allem auf die Strukturveränderungen in Demographie und Wirtschaft sowie die Steuerung der damit zu erwartenden städtebaulichen Veränderungen ab.

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

Aktive Stadtzentren – attraktive Lebens- und Wirtschaftsstandorte

Die Programmstruktur der Städtebauförderung wurde im Laufe der Jahre an jeweils aktuelle Problemlagen angepasst. Das aktuelle Beispiel für das Aufgreifen von wichtigen Handlungsfeldern in der Stadtentwicklung ist das Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren", das 2008 begonnen wurde.

Im Berichtszeitraum hat Berlin die Umsetzung des Programms vorbereitet. Explizit geht es um die Stärkung der städtischen Zentren als Wirtschaftsstandorte, Orte der Kultur, der Freizeit und des Wohnens. Dies kann nur Gelingen mit dem Engagement der lokalen Akteure - der Grundstückseigentümer, Händler und Gewerbetreibenden - als ein wesentliches Element der Zentrenentwicklung.

Auf Basis von integrierten Entwicklungskonzepten werden diejenigen Gebiete für einen Programmeinsatz ausgewählt, die im Hinblick auf Impulskraft und langfristige Effekte der vorgeschlagenen Maßnahmen sowie die Schlüssigkeit der Kooperationsstrukturen erfolgreich erscheinen. Erwartet wird, dass die räumliche Verknüpfung der klassischen Zentrenfunktionen wie Einzelhandel und Dienstleistungen mit Kultur-, Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen, mit der Wohnnutzung in den umgebenden Quartieren, mit Bau- und Gartendenkmälen, mit touristischen Attraktionen oder der Kreativwirtschaft den Zentren einen deutlichen Entwicklungsschub gibt.

Ausblick – neue strategische Elemente

Im Kontext des neuen Art. 104 b GG sind die Städtebauförderprogramme zeitlich zu befristen und zu evaluieren, d.h. der Förderbedarf der einzelnen Programme in Berlin ist mit Blick auf den Zeitrahmen der Durchführung der Programme und ggf. die Ausweisung neuer Interventionsbereiche zu bewerten.

Die integriert angelegte Stadterneuerung ist nach wie vor ein zentraler Baustein der Stadtentwicklung und soll auch künftig im Sinne der gesamtstädtischen Prioritätensetzung eingesetzt werden. Bei der Bestimmung künftiger Gebiete sind sowohl die Vorgaben des Bundes als auch die Handlungserfordernisse der einzelnen Quartiere und die Zielsetzung der Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Städtebauförderung geht es künftig noch stärker darum, Bürger für ihre Stadt zu aktivieren. Nicht zu letzt erfordert auch die Haushaltssituation, verstärkt die Möglichkeiten der privaten Initiative und des privaten Kapitals in die Prozesse der Quartiersaufwertung einzubeziehen.

Kooperative Ansätze gelingen dort, wo eine verbindliche koordinierte Standortstrategie mit klaren Leitbildern verabredet ist und durch diese Ziele konterkarierende Entwicklungen ausgeschlossen werden.

Komplexe Anforderungen an die Stadtentwicklung erfordern integrative Ansätze mit einer Bündelung der Fördermittel unterschiedlicher Ressorts. Diese Bündelung ist innerhalb der Aktionskulisse der Berliner Städtebauförderung bereits Praxis und ist künftig zu verstärken. Die räumliche Überlagerung unterschiedlicher Förderprogramme in Abhängigkeit zur Problemlage führt zu einer zeitlich konzentrierten Umsetzung und zu schnell sichtbaren Erfolgen (z.B. Kaskelkiez). Weiteres wichtiges Element ist die Bündelung verschiedener Fördermittel anderer Ressorts. Die angestrebte Bündelung ist programmspezifisch unterschiedlich zu gestalten (z.B. im städtebaulichen Denkmalschutz anders als in der Sozialen Stadt).

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

Als ein Beitrag zu den Klimaschutzziele wird ab 2008 der Investitionspakt zur energetischen Sanierung von sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kitas umgesetzt. Diese Mittel werden in Berlin nicht ausschließlich auf Städtebauförderungsgebiete beschränkt. Berlin setzt sich dafür ein, aufgrund des dringenden Bedarfs an energetischen Sanierungsmaßnahmen bei Schulen und Kitas, das Programm über 2008 hinaus zu verstetigen.

Inhaltsverzeichnis

1. Stadterneuerung	9
1.1 Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramm (Gebiete der 9. bis 11. RVO)	9
1.2 Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet Neukölln - Karl-Marx-Straße	14
1.3 Voruntersuchungen über die Auswahl neuer Gebiete der Stadterneuerung	15
1.4 Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten	17
2. Städtebaulicher Denkmalschutz	17
2.1 Bilanz der Fördervorhaben und bisherige Mittelverwendung	17
2.2 Anpassung der Förderkulisse	19
3. Stadtumbau Ost und West in Berlin	20
3.1 Stadtumbau Ost	21
3.2 Stadtumbau West	24
3.3 Ausblick	26
4. Finanzierung der Stadterneuerung	27
4.1 Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung	27
4.2 Einsatz von Mitteln der Europäischen Union	32
4.3 Steuerliche Förderung der Stadterneuerung	33
5. Rechtliche Beendigung von Sanierungsmaßnahmen	34
5.1 Abrechnung der Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung	34
5.2 Abrechnung und Beendigung der Sanierungsverträge	35
5.3 Privatisierung von Sanierungsvertragsgrundstücken	36

1. Stadterneuerung

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

1.1.1 Stand der Sanierungsdurchführung und Kosten- u. Finanzierungsübersicht 2007

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht 2007 bezieht sich auf die 17 Sanierungsgebiete der 9. bis 11. Rechtsverordnung zum 31.12.2007 mit einem Bestand von rund 78.000 Wohnungen, in denen ca. 127.000 Einwohnerinnen und Einwohner leben (Abb.1). Räumliche Schwerpunkte sind die gründerzeitlichen innerstädtischen Altbaugelände, aber auch die historisch geprägten Ortsteile im Ostteil der Stadt. Fünf Sanierungsgebiete sind am 23.01.2007 aus dem Sanierungsstatus entlassen worden (Altstadt/Kietz Vorstadt in Köpenick, Beusselstraße und Stephankiez in Tiergarten, Soldiner Straße in Wedding und Kottbusser Damm Ost in Neukölln).

Abb. 1 Grunddaten der 17 Gebiete

Grunddaten der Sanierungsgebiete der 9. - 11. Rechtsverordnung							31.12.2000		31.12.2007	
Sanierungsgebiet		Grundstücke	Fläche in ha	WE		Einwohner Beginn der Sanierung	Einwohner		Einwohner	
				Beginn	2005		gesamt	Änderung in %	gesamt	Änderung in %
Mitte	Spandauer Vorstadt	632	67,6	5.809	6.293	7.075	7.468	5,6	8.771	24,0
Mitte	Rosenthaler Vorstadt	373	37,5	4.809	5.107	5.870	5.677	-3,3	6.794	15,7
Frh-Krbg	Samariterviertel	263	33,8	5.302	5.258	6.223	6.026	-3,2	8.324	33,8
Frh-Krbg	Warschauer Straße	227	38,0	5.110	5.441	6.798	6.291	-7,5	8.599	26,5
Frh-Krbg	Traveplatz-Ostkreuz	204	35,1	4.380	4.245	5.876	5.091	-13,4	6.967	18,6
Pankow	Helmholtzplatz	560	81,9	13.338	13.350	18.923	17.172	-9,3	21.211	12,1
Pankow	Kollwitzplatz	476	60,6	6.519	6.830	10.333	9.914	-4,1	11.412	10,4
Pankow	Teutoburger Platz	316	49,7	4.423	4.940	6.456	6.214	-3,7	7.950	23,1
Pankow	Winsstraße	219	34,7	4.850	4.970	7.781	7.399	-4,9	8.568	10,1
Pankow	Bötzowstraße	191	29,0	3.072	3.200	5.125	4.682	-8,6	6.211	21,2
Pankow	Komponistenviertel	477	49,6	3.443	4.166	5.278	6.001	13,7	7.081	34,2
Pankow	Wollankstraße	338	68,3	3.386	3.414	6.018	6.124	1,8	7.438	23,6
Nkn	Wederstraße	233	23,9	1.341	1.205	2.335	1.977	-15,3	2.079	-11,0
Trep-Kö	Niederschöneweide	97	37,4	799	833	1.340	1.123	-16,2	1.288	-3,9
Trep-Kö	Oberschöneweide	255	41,3	3.465	3.562	4.175	4.310	3,2	5.375	28,7
Libg	Kaskelstraße	248	22,3	1.655	2.026	2.508	2.832	12,9	3.394	35,3
Libg	Weitlingstraße	331	50,1	4.214	3.674	5.001	4.858	-2,9	5.337	6,7
Anzahl der Gebiete: 17		5.440	761	75.915	78.514	107.115	103.159	-3,7	126.799	18,4

Die positive Bevölkerungsentwicklung seit 2000 hat sich durch die deutliche städtebauliche Aufwertung und die familienfreundliche Quartiersentwicklung der Sanierungsgebiete verfestigt. Die Einwohnerzahl stieg bis Ende 2007 um durchschnittlich 22%, bei einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Kleinkindern.

Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht

Aus der Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersichten aller 22 Sanierungsgebiete (für die eine Kostenübersicht noch erforderlich ist) ergibt sich zur Erreichung der fortgeschriebenen Planungsziele ein Finanzierungsbedarf von 2.155 Mio. €. Das sind rund 1.500 Mio. € weniger als die geschätzten Gesamtkosten von 3.650 Mio. € zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung. Bis 2007 wurden davon bereits Gesamtausgaben in Höhe

von 1.770 Mio. € geleistet, in denen die Ausgaben aus Verpflichtungen Berlins aus Förderverträgen und Bewilligungen vorangegangener Programmjahre enthalten sind. Die rechnerischen Restkosten von 385 Mio. € (Abb. 2) ergäben sich bei einer Umsetzung aller fachlich begründeten Sanierungsziele zu 100%.

Abb. 2 Kostenübersicht

in Mio. €	RVO	2003	2004	2005	2006	2007
Gesamtkosten	3.650	2.371	2.166	2.162	2.164	2.155
Ausgaben (kumuliert)		1.510	1.576	1.648	1.709	1.770
rechnerische Restkosten		861	590	514	455	385
erforderliche Restkosten		367	307	252	210	159

Nach kritischer Überprüfung aller Maßnahmen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf Basis der von den Bezirken gesetzten Prioritäten sind ab 2008 noch Förderprogramme mit Volumina von zusammen rund 159 Mio. € zur Finanzierung der wesentlichen und dringenden Sanierungsziele 2008 bis 2010 erforderlich (Anlage 1), davon sind einzusetzen:

- 58 Mio. € zur Verbesserung und Anpassung der sozialen und kulturellen Infrastruktur (Kostengruppe 33),
- 37 Mio. € zur Aufwertung des öffentlichen Wohnumfeldes (Kostengruppen 24 und 332)
- und 64 Mio. € für die gesetzlichen Aufgaben der Gemeinde (Kostengruppen 1, 2, 314, 34, 35, 5).

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

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

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht bezieht sich auf den verbleibenden Sanierungszeitraum 2008 bis 2010. Die Finanzierung der erforderlichen Restkosten von 159 Mio. € aus Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung, Mitteln des EU-Strukturfonds EFRE, Landesmitteln und zweckgebundenen Einnahmen der Städtebauförderung unterstellt ein jährliches Programmvolumen von ca. 30 Mio. € für Maßnahmen der sozialen und kulturellen Infrastruktur und des Wohnumfeldes und ca. 23 Mio. € für gesetzliche Aufgaben bei der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung.

Das entspricht den im Doppelhaushaltsplan 2008/2009 und in der Investitionsplanung 2007 bis 2011 für das Planungsjahr 2010 vorgesehenen Finanzmitteln zuzüglich der aus zweck-

gebundenen Einnahmen. Darüber hinaus sind in der Kosten- und Finanzierungsplanung Ausgaben des Schul- und Sportstättenanierungsprogramms 2007 und für die in den Globalhaushalten der Bezirke und im Einzelplan 12 bis 2010 geplanten Maßnahmen enthalten.

Abb. 3 Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2007 (in T€)

	RVO	Planungsziele	reduzierte Ziele	erreichter Stand	Programmplanung	davon 2008/2009
Infrastruktur	1.240.000	504.000 100%	393.000 76%	335.000 65%	58.000	43.000
Wohnumfeld	444.000	217.000 100%	165.000 76%	128.000 59%	37.000	28.000
Gesamt	1.684.000	721.000	558.000	463.000	95.000	71.000
Gesetzl. Aufgaben	564.000	459.000	436.000	372.000	64.000	42.000
Mod/Inst Wohnraum	75.743 WE	78.800 WE 100%	48.000 WE 60%	52.544 WE 67%		

Bilanz der Programmjahre 2006 und 2007

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist das zentrale Steuerungsinstrument der Programmplanung. Die Bilanz eines Programmjahres bezieht sich auf die Kosten- und Finanzierungsübersicht des Vorjahres und berücksichtigt alle Maßnahmen und deren Kosten, die im Vorjahr geplant und finanziert wurden. Die Programmjahre 2006 und 2007 umfassten 179 Maßnahmen mit einem Ausgabenvolumen von rund 87 Mio. €.

Der Schwerpunkt lag deutlich bei bildungsorientierter Infrastruktur. Hier wurden 62% der Mittel für dringend notwendige Investitionen an Kindertagesstätten und Schulen bereitgestellt. Damit wird die positive Entwicklung der innerstädtischen Gebiete als attraktiver Wohnort für Familien, insbesondere auch mit kleinen Kindern, weiter unterstützt.

Die Finanzierung der 87 Mio. € erfolgte überwiegend aus Bundes- und Landesmitteln der Städtebauförderung (20%), Mitteln des EU-Strukturfonds EFRE (20%) und aus zweckgebundenen Einnahmen (50%).

Abb. 4 Bilanz der Programmjahre 2006 und 2007 (in T€)

Kostengruppe		Maßnahmen		Finanzierung 2006+2007	
		geplant	finanziert	geplant(soll)	finanziert(ist)
24	Öffentl. Erschließungsanlagen	58	46	17.373	12.121
332	Grünanlagen/Spielplätze	36	30	9.315	8.615
3312	Jugend und Familie	31	27	16.809	14.999
3313	Kultur	10	9	7.118	9.975
3314	Schule und Berufswesen	71	65	42.202	39.612
3315	Sport	3	2	2.235	1.894
Gesamt		209	179	95.052	87.216

Die 2006 bzw. 2007 geplanten und nicht finanzierten 30 Maßnahmen mit Kosten von rund 7,8 Mio. € sind Bestandteil der Programmplanungen 2007 bzw. 2008/2009.

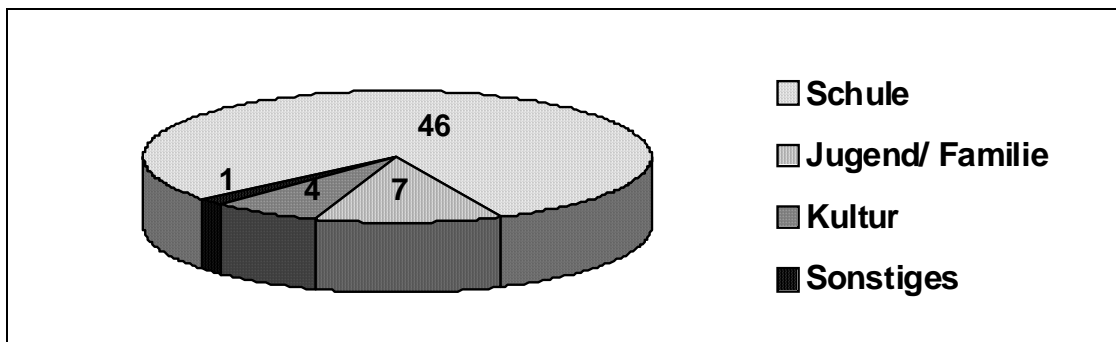
Soziale und kulturelle Infrastruktur

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

Bis 2007 wurden für Investitionen zur Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur 335 Mio. € (KGR 33 ohne Verkehrsanlagen – Abb. 3) verausgabt, das sind 65% des geplanten Investitionsvolumens von 504 Mio. €. Damit ist die städtebauliche Aufwertung der Gebiete weit fortgeschritten.

Die Begrenzung auf die Umsetzung der wesentlichen und für den Sanierungserfolg erforderlichen Ziele (70%) ergibt einen Investitionsbedarf 2008 bis 2010 von insgesamt 58 Mio. €, der bei Weiterführung des Niveaus der Programme der Städtebauförderung bis 2010 finanzierbar ist.

Abb. 5 Verteilung des Finanzbedarfs von 58 Mio. €



Wohnumfeld

Zum Wohnumfeld zählen der öffentliche Straßenraum wie Straßen, Fußwege und Stadtplätze sowie die öffentlichen Grün- und Freiflächen einschließlich der Kinderspielplätze. Bis Ende 2007 wurden für die Verbesserung und Aufwertung des Wohnumfeldes rund 128 Mio. € (Kostengruppen 24 und 332 – Anlage 1) verausgabt, davon 77 Mio. € für die Erneuerung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen und 51 Mio. € für die Erneuerung und die Neuanlage von Grünflächen und Spielplätzen. Das sind 59 % des Finanzbedarfs zur Umsetzung aller Sanierungsziele von 217 Mio. € (Kostengruppen 24 und 332 – Abb. 3). Von dem rechnerischen Bedarf werden durch Prioritätensetzung 165 Mio. € (76%) als zwingender Erneuerungsbedarf verfolgt.

Noch zu finanzieren sind im Zeitraum 2008-2010 insgesamt 37 Mio. €, davon 30 Mio. € zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraums und 7 Mio. € für die Aufwertung und Ergänzung öffentlicher Grünanlagen. Beides ist für den Sanierungserfolg in den hoch verdichteten innerstädtischen Quartieren unerlässlich.

Gesetzliche Aufgaben nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

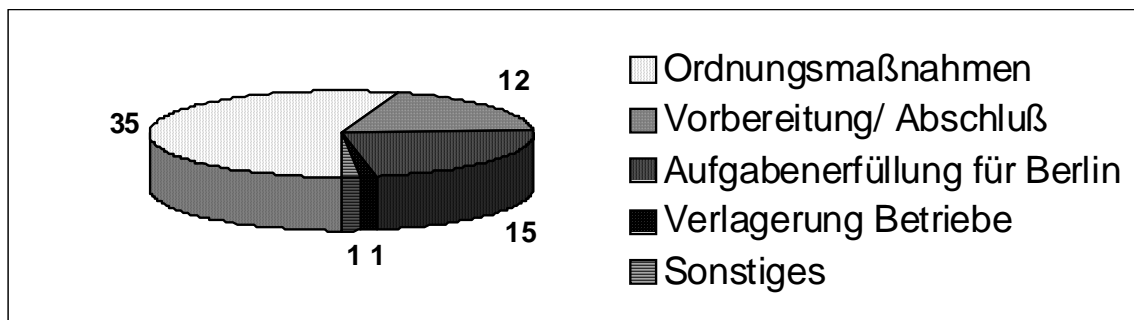
Die Kosten- und Finanzierungsübersicht beinhaltet die noch notwendigen Aufwendungen 2008 bis 2011, die Berlin nach dem BauGB bei der weiteren Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen leisten muss. Dazu zählen Aufwendungen

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

Bis 2007 wurden Ausgaben in Höhe von 372 Mio. € geleistet, noch zu finanzieren sind im Zeitraum 2008 bis 2011 insgesamt 64 Mio. € (vgl. Anlage 2).

Die Kosten- und Finanzierungsplanung sichert die Ausgaben über Kapitel 1295, Titel 89331 „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und über Kapitel 4610, Titel 89331 der Bezirke und unterstellt bis 2011 das in der Investitionsplanung 2007 bis 2011 eingestellte jährliche Finanzvolumen aus Landesmitteln und Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Ab 2008 sind die Finanzmittel auch zur anteiligen Finanzierung bzw. Kofinanzierung von notwendigen Infrastrukturmaßnahmen heranzuziehen.

Abb. 6 Verteilung der Kosten von 64 Mio. € für gesetzliche Aufgaben



1.1.2 Aufhebung der Gebiete

Der Senat beschloss zwischen 1993 und 1995 das Erste – Gesamtberliner - Stadterneuerungsprogramm und erklärte 22 Altstadtquartiere zu Sanierungsgebieten. Acht dieser Gebiete sind bisher planmäßig aus dem Sanierungsstatus entlassen worden.

Am 23. 01. 2007 wurden nach durchschnittlich zwölf Jahren in den ersten fünf Gebieten (Altstadt/ Kietz Vorstadt in Köpenick, Beusselstraße und Stephankiez in Tiergarten, Soldiner Straße in Wedding und Kottbusser Damm Ost in Neukölln) die Sanierung beendet.

Am 15. 01. 2008 hat der Senat drei weitere Gebiete aus dem Sanierungsstatus entlassen (Spandauer Vorstadt in Mitte, Samariterviertel in Friedrichshain-Kreuzberg, Kaskelstraße in Lichtenberg).

In diesen acht bisher aufgehobenen Gebieten sind die geplanten Maßnahmen zur familien-gerechten Quartiersentwicklung durch die Verbesserung der Infrastruktur und die Aufwer-tung des öffentlichen Raums durchgeführt und über 70% der Wohnungen, überwiegend mit öffentlicher Förderung, modernisiert und instandgesetzt.

Dafür wurden insgesamt 529 Mio. € für Investitionen zur städtebaulichen Aufwertung und funktionalen Stärkung der Gebiete und für notwendige Aufwendungen für Grunderwerb, Planung, Steuerung und weitere Ordnungsmaßnahmen ausgegeben.

Ein deutliches Zeichen für den Sanierungserfolg ist die kontinuierliche positive Bevölke-rungsentwicklung. Die Einwohnerzahl stieg bis Ende 2007 um durchschnittlich 20 % an. Die Gebiete sind aber nicht nur wieder beliebte Wohnorte, sondern insbesondere für junge Fa-milien mit kleinen Kindern attraktiv. Dies belegt der überdurchschnittlich hohe Anteil an Kleinkindern.

Die verbliebenen 14 Sanierungsgebiete sollen von 2008 bis 2010 aufgehoben werden.

Abb. 7 Zeitplan der Aufhebungen

Ende 2008	2009	2010
Mitte - Rosenthaler Vorstadt Pankow - Kollwitzplatz Lichtenberg - Weitlingstraße	Neukölln - Wederstraße Friedrichshain-Kreuzberg - Traveplatz/Ostkreuz Pankow - Komponistenviertel - Winsstraße Treptow-Köpenick - Oberschöneweide	Friedrichshain-Kreuzberg - Warschauer Straße Pankow - Wollankstraße - Teutoburger Platz - Helmholtzplatz - Bötzowstraße Treptow-Köpenick - Niederschöneweide

1.2 Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet Neukölln - Karl-Marx-Straße

Der Senat von Berlin hat am 22.05.2007 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß §141 BauGB für das Gebiet Neukölln - Karl-Marx-Straße beschlossen (Senatsbe-schluss Nr. S-397/2007). Das Untersuchungsgebiet mit einer Größe von rd. 73 ha erstreckt sich in nord-südlicher Richtung entlang der Karl-Marx-Straße vom Hermannplatz bis zum S-Bahnhof Neukölln. In Ost-West-Richtung umfasst das Gebiet die an die Karl-Marx-Straße angrenzenden Baublöcke und das Gelände der ehemaligen Kindl-Brauerei.

Die Karl-Marx-Straße ist mit einem Einzugsbereich von ca. 300.000 Menschen das Bezirks-zentrum von Neukölln und gehört zu den wichtigsten Bezirkszentren der Berliner Innen-stadt. Dienstleistungen und Einzelhandel, eine Vielzahl bezirklicher und überbezirklicher Einrichtungen sowie kulturelle Institutionen mit berlinweiter Ausstrahlung und multikulturel-len Angeboten prägen den Charakter der Straße. Die Geschäftsstraße befindet sich jedoch in einer schwierigen Situation, die Funktions- und Niveauverluste sind unübersehbar. Die derzeitige Situation ist geprägt von Leerständen in zentralen Immobilien, einem Niveauver-lust der kleinen Einzelhandelsbetriebe und sinkender Kaufkraft der Bevölkerung.

Die Karl-Marx-Straße weist eine hohe Verkehrsbelastung auf. Die Aufenthaltsmöglichkeiten für die Kunden der Karl-Marx-Straße sind durch die hohe Schadstoff- und Lärmkonzentration, verursacht durch den KFZ-Verkehr und die mangelnde Gestaltung des Straßenraumes und der Plätze, unattraktiv.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen werden Strategien entwickelt, welche die Karl-Marx-Straße in ihrer Funktion als Bezirkszentrum stabilisieren:

- Stärkung der Struktur und Qualität von Handel und Dienstleistungen,
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume unter Wahrung der Funktion der Karl-Marx-Straße als Verkehrsachse für den motorisierten Verkehr,
- Nutzung und Verstärkung der Vorzüge urbaner Vielfalt.

Neben baulichen Maßnahmen ist der Aufbau einer stabilen Organisationsstruktur für den gemeinschaftlichen Kooperationsansatz zwischen öffentlicher Hand, lokalen Akteuren und Wirtschaft erforderlich.

Der Zwischenbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen liegt vor. Die Untersuchung konnte aufgrund erforderlicher Abstimmungen zum Verkehrskonzept nicht abgeschlossen werden. Die Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange steht noch aus. Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen entscheidet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, ob die weitere Anwendung des Besonderen Städtebaurechts erforderlich und zweckmäßig ist.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gibt es bereits eine Vielzahl von Aktivitäten zur Stärkung in der Karl-Marx-Straße. Die Ziele der Gebietsentwicklung sind in einem Leitbild "jung, bunt, erfolgreich - handeln, begegnen, erleben" zusammengefasst, das in enger Zusammenarbeit mit den Akteuren vor Ort entwickelt wurde. Alle Aktivitäten werden unter dem Titel „Aktion! Karl-Marx-Straße“ zusammengeführt. Erste Projekte sind die

- temporäre Wiedereröffnung der Alten Post für kulturelle Aktivitäten,
- Aufwertung der Passage an der Neuköllner Oper,
- Aktivitäten zur Gründung eines Vereins „Aktion! Karl-Marx-Straße“.

1.3 Voruntersuchungen zur Auswahl neuer Gebiete der Stadterneuerung

Zur Fortführung der erfolgreichen Strategie der Stadterneuerung hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2007 einen schrittweisen Prüfprozess eingeleitet und im Rahmen einer Voruntersuchung über neue Gebiete der Stadterneuerung geprüft, inwieweit integrierte Stadterneuerungsverfahren geeignet sind, vorhandene Probleme zu lösen und Gebiete nachhaltig in ihrer Funktion zu stärken und aufzuwerten.

Die Voruntersuchung ist eine den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB vorgeschaltete Sondierung. Auf der Basis von abgestimmten Kriterien sollten potenzielle

Gebiete der Stadterneuerung identifiziert werden. Diese sind in einem anschließenden formellen Schritt genauer zu untersuchen.

Die Stadterneuerung ist ein Baustein der integrierten Stadtentwicklung. Aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes Berlin 2020 sind für die Stadterneuerung besonders bedeutsam

- die Stärkung der Innenstadt und des Innenstadtrandes durch eine familienfreundliche und generationsübergreifende Quartiersentwicklung,
- die Stabilisierung und Weiterentwicklung von Bezirks- und Stadtteilzentren mit erheblichen Funktionsverlusten,
- die nachhaltige Stabilisierung und Aufwertung sozial schwieriger Gebiete,
- die Revitalisierung historisch wertvoller Stadtquartiere und Ensembles,
- die Entwicklung standortangemessener Nachnutzungen von Brachflächen in Zukunftsräumen der Stadtentwicklung, wie Verkehrs- und Gewerbeflächen und ehemalige Mauerflächen,
- die Aufwertung und ökologische Nachbesserung wichtiger Wohnungsbestände und Altbauquartiere.

Zentraler Aktionsraum der Stadtentwicklung ist die innere Stadt (Stadtzentrum mit dem Innenstadtrand), deren Mischung und Nutzungsvielfalt gleichzeitig ein erhöhtes Steuerungserfordernis zum Ausgleich unterschiedlicher Interessen bedeutet. Daher umfasste der Sondierungsraum für die Voruntersuchungen den Innenstadtrand ergänzt um wichtige mittelfristige Aktionsräume der äußeren Stadt (Medizin- und Biotechnologiestandort Buch) sowie der polyzentralen Stadtstruktur Berlins (Spandau). Nicht einbezogen wurden der zentrale Bereich Berlins (Zentrum). Insgesamt wurden 66 Gebiete voruntersucht.

Die inhaltliche Prüfung erfolgt nach Programmkriterien und Gebietskriterien. Mit den Programmkriterien wird geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des Stadterneuerungsrechts gegeben sind. Mit den Gebietskriterien erfolgt die Zustandsbewertung der Gebiete anhand der erfassten Substanz- und Funktionsmängel und es wird der Handlungsbedarf eingeschätzt. Hauptkriterien sind

- die Notwendigkeit zur Aufwertung und Verbesserung der Gebiete muss sich aus den stadtentwicklungspolitischen Zielen herleiten,
- die Gebiete müssen Entwicklungsperspektiven aufweisen,
- dringender Handlungsbedarf bei öffentlichen Einrichtungen und öffentlichen Flächen,
- die Ziele müssen in einem begrenzten Zeit- und Kostenrahmen erreichbar sein und
- privates Investitionspotenzial kann mobilisiert werden.

Als vorläufiges Ergebnis der Voruntersuchungen sollen für 13 Gebiete vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt werden. Die Gespräche dazu sind mit den betroffenen acht Bezirken abgeschlossen. Nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen entscheidet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, für welche Gebiete die Ausweisung als Sanierungsgebiet erforderlich und zweckmäßig ist.

1.4 Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten – Einsatz zweckgebundener Einnahmen

Die vorhandenen Mittel bei Kapitel 1295, Titel 88305 (Infrastrukturmaßnahmen in Stadterneuerungsgebieten) resultieren aus zweckgebundenen Einnahmen bei Kapitel 1295, Titel 34192 (Zweckgebundene Rückführungen von Sanierungsförderungsmitteln sowie Abführung von Finanzierungsbeiträgen) aus der Abrechnung der unternehmerischen Sanierungsträger des 1. und 2. Berliner Stadterneuerungsprogramms, die revolvierend in Sanierungsgebieten einzusetzen sind (vgl. dazu unter Gliederungspunkt 5.1.4).

Die Einnahmen waren wesentlich höher als erwartet, da u. a. hier Abrechnungen mit der GSG und der GSW in 2006/07 erfolgten.

Die dadurch verfügbaren Mittel wurden über Finanzierungszusagen im Programm „Infrastrukturmaßnahmen in Stadterneuerungsgebieten 2006 und 2007“ gegenüber den Bezirken gebunden. Das Programm 2006/2007 umfasst insgesamt 63 Maßnahmen mit Fördermitteln von rund 30 Mio. €. Der Kassenmittelabfluss erfolgt in den Jahren 2006 bis 2009.

Abb. 8 revolvierender Einsatz zweckgebundener Einnahmen

Kostengruppe		Maßnahmen		Finanzierung in T€		
		2006	2007	Gesamtkosten	Förderung 2006	Förderung 2007
24	Öffentl. Erschließungsanlagen	4	7	3.948	1.186	2.042
332	Grünanlagen/Spielplätze	4	12	5.029	1.042	2.032
3312	Jugend und Familie	1	3	3.055	67	1.646
3313	Kultur		2	3.507		2.916
3314	Schule und Berufswesen	15	15	27.648	6.258	12.565
Gesamt		24	39	43.187	8.553	21.201

Die Maßnahmen sind Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersichten der Sanierungsgebiete und für den Sanierungserfolg unabdingbar. Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt deutlich bei bildungsorientierter Infrastruktur, 69% der Programmmittel werden für dringend notwendige Investitionen an Schulen und Kitas verwandt. Damit wird die positive Entwicklung der innerstädtischen Gebiete als attraktiver Wohnort für Familien, insbesondere auch mit kleinen Kindern weiter unterstützt.

2. Städtebaulicher Denkmalschutz

2.1 Mittelverwendung und Bilanz des Förderprogramms

Seit 1991 sind in den Fördergebieten 571 Maßnahmen mit insgesamt rund 315 Mio. € Fördermitteln finanziert worden (Abb. 9). Die überzeugende Qualität dieser Erneuerungsmaßnahmen ist überall zu erkennen und setzt hohe Maßstäbe für private Maßnahmen. Der Großteil der historischen Bebauung wird heute zum Wohnen genutzt.

Abb. 9 Bilanz der Programmdurchführung 1991 bis 31.12.2008 in Mio. €

Fördergebiet	Geförderte Vorhaben	Baukosten	Förderung
Rosenthaler Vorstadt (ab 2000)	34	24,4	17,5
Spandauer Vorstadt	189	189,7	126,1
Friedrich-Wilhelm-Stadt (ab 2006)	5	10,7	5,9
Dorotheenstadt, Friedrichstadt (ab 2007)	4	6,5	4,3
Luisenstadt (ab 2005)	17	9,2	7,5
Teutoburger Platz (ab 2005)	12	5,5	4,6
Ostseestraße/Grellstraße (ab 2007)	2	1,5	1,1
Kaskelstraße/Viktoriastadt (ab 1998)	38	31,6	26,7
Oberschöneweide (ab 1999)	28	21,1	12,1
Altstadt Köpenick	41	31,6	26,7
Kietz-Vorstadt	30	18,3	13,2
Friedrichshagen	171	96,4	68,9
Berlin insgesamt	571	446,5	314,6

Die Berliner Fördergebiete sind dank des konzentrierten Einsatzes von Finanzhilfen des Bundes und Mitteln Berlins im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz heute attraktive historische Stadtquartiere. Im Ergebnis zeigen die Aufwertungen bereits in größeren zusammenhängenden Abschnitten flächendeckende Wirkungen.

Mit der großen Unterstützung privater Investitionen hat der städtebauliche Denkmalschutz erfolgreich dazu beigetragen, wertvolle baukulturelle Zeugnisse vor dem absehbaren Verfall zu retten und die Stadtquartiere in ihren städtebaulichen Strukturen und ihrer baulichen Vielfalt zu erhalten, zu revitalisieren und die Innenstadt als Wohnort zu stärken. Beispielhaft dafür stehen die Spandauer Vorstadt in Mitte, die Kietz Vorstadt und Friedrichshagen in Köpenick sowie die Victoriastadt in Lichtenberg.

Der Erfolg des Programms liegt auch in der Bündelung verschiedener Fördermittel. So werden neben dem konzentrierten Mitteleinsatz des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz je nach inhaltlicher Schwerpunktsetzung weitere Programme der Städtebauförderung (Stadtumbau und Sanierung) sowie EU-Mittel aus dem EFRE-Strukturfonds in den Gebieten eingesetzt.

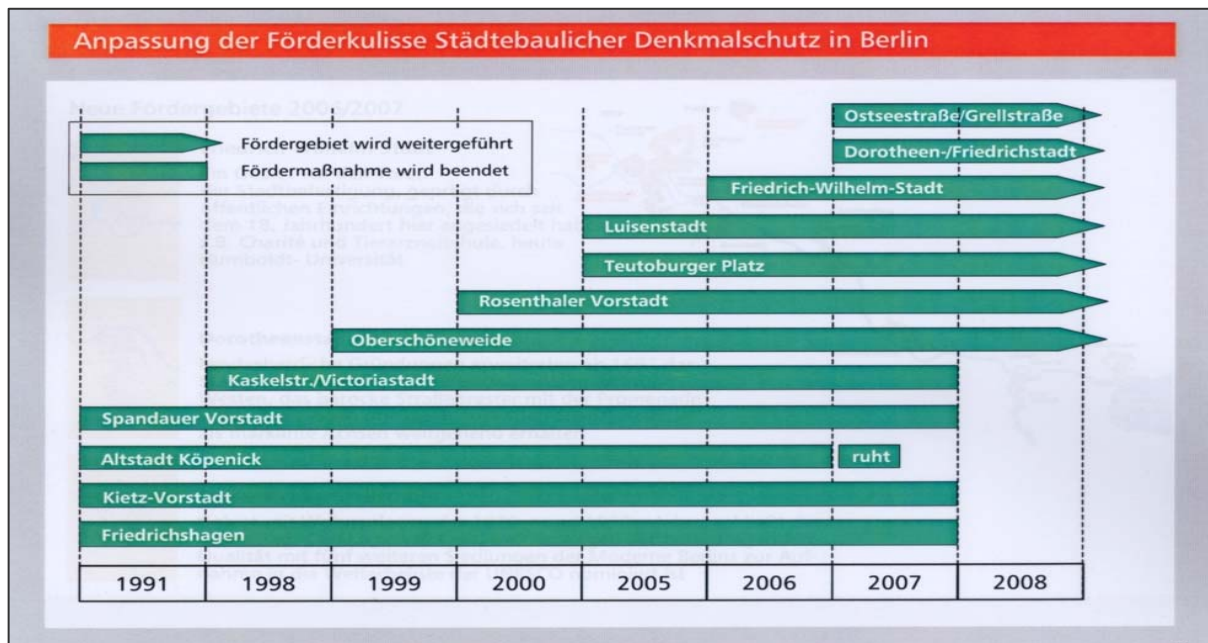
Die Fördermittel 2006 und 2007 wurden konsequent für die Erneuerung und Qualifizierung der Straßen und Plätze, der sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen sowie für die Erhaltung besonderer das Stadtbild prägender Gebäude eingesetzt.

Berlin gewährt die Fördermittel nach Maßgabe der „Verwaltungsvorschrift über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen des Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz“ für Maßnahmen zur Revitalisierung historischer Stadtquartiere und Ensembles mit denkmalwerter Substanz und für Maßnahmen, die zur Erreichung der Ziele der Stadterneuerung und des Denkmalschutzes erforderlich sind.

2.2 Anpassung der Förderkulisse – neue Gebiete und Handlungsschwerpunkte

Berlin hat 1991 bis 2004 im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz Maßnahmen zur Sicherung und Aufwertung von Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen, Stadtbild prägenden öffentlichen Gebäuden sowie Straßen- und Platzräumen mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung in sieben städtebaulichen Erhaltungsgebieten finanziert. Seit 2005 wurden fünf innerstädtische Gebiete neu in das Programm aufgenommen.

Abb. 10 Anpassung der Förderkulisse Städtebaulicher Denkmalschutz



Programmziele und Handlungsschwerpunkte:

- Räumliche Konzentration der Förderung auf innerstädtische Bereiche mit stadtstrukturellen Brüchen und Barrieren, z. B. im Verlauf der ehemaligen Grenze als Nahtstelle zwischen Ost und West ,
- Erweiterung der Förderkulisse in die westlichen Bezirke ab 2009,
- vorrangig gefördert werden Quartiere mit hoher Denkmaldichte und solche, die für die Großstadtlandschaft von Berlin prägend sind (Stadtkerne, Ortskerne, gründerzeitliche Stadterweiterungsgebiete),
- Einbeziehung von Siedlungen der 20er Jahre,
- Schwerpunkt der Förderung sind Infrastruktur und öffentlicher Raum, verstärkt auch städtebauliche Räume mit überörtlicher Bedeutung, das Ortsbild prägende Gebäude und herausragende Denkmale von nationaler Bedeutung,
- Stärkung öffentlich-privater Kooperationen.

Das Förderprogramm ist wichtiger Bestandteil der Berliner Stadtentwicklung und Stadterneuerung zur Stärkung und Qualifizierung der Innenstadt als Ort des Wohnens mit einem hohen Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen in Zukunftsbranchen.

3. Stadtumbau Ost und West

Das Land Berlin setzt die Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West als ein wesentliches Instrument der Stadtentwicklung ein, um den Anforderungen des demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels wirkungsvoll zu begegnen.

Strategien zum Stadtumbau müssen den langfristigen Herausforderungen begegnen, die der demographische Wandel mit seinen entsprechenden Auswirkungen auf die qualitative / quantitative Entwicklung und Anpassung von Wohnungsbestand, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und des öffentlichen Raumes mit sich bringt.

Die Aktivitäten zur Aufwertung von Großsiedlungen und innerstädtischen Quartieren im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost werden im Abschnitt 3.1 beschrieben. Auch im Berichtszeitraum 2006/07 wurden die Aktivitäten zum Abbau von Angebotsüberhängen am Wohnungsmarkt und zur Aufwertung der vom Rückbau betroffenen Stadtquartiere fortgesetzt.

Ziel des Programms Stadtumbau West ist vor allem die städtebauliche und wirtschaftliche Aufwertung der Gebiete. Durch Förderung prioritärer Projekte soll eine Anschubwirkung für private Investitionen erzielt werden. Die Ziele, Planungen sowie die Umsetzung von Projekten des Programms Stadtumbau West werden im Abschnitt 3.2 erläutert.

Im Abschnitt 3.3 wird ein Ausblick auf zukünftige Handlungsschwerpunkte der Stadtumbau-Programme gegeben.

Zukunftsinitiative Stadtteil

Die Förderprogramme Stadtumbau Ost und West sind mit dem Programmjahr 2007 Bestandteil der Berliner „Zukunftsinitiative Stadtteil (ZIS)“ geworden. Diese dient der

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

Die ZIS ist eingebettet in die Berliner Gesamtstrategie für mehr Wachstum und Beschäftigung (Strategie für die EFRE-Förderung in Berlin 2007 bis 2013).

3.1 Stadtumbau Ost - Teilprogramm Aufwertung

Der Stadtumbau Ost erweist sich in Berlin in hohem Maße als nachhaltige Aufwertungsstrategie. Die Strategie der Kopplung des Rückbaus mit Aufwertungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, der bedarfsgerechten Qualifizierung des Wohnungsbestandes, aber auch der Erhöhung der Leistungsfähigkeit der sozialen Infrastruktur findet in der räumlichen und sachlichen Schwerpunktsetzung innerhalb der Berliner Stadtumbaukulisse eine entsprechende verbindliche Festlegung (s.u.). Dabei konzentrieren sich die Aufwertungsaktivitäten des Stadtumbau Ost sowohl auf die innerstädtischen Stadtumbaugebiete (42% der Fördermittel) als auch auf die Großsiedlungen (58 % der Fördermittel).

In den Programmjahren 2006/07 wurden im Programmteil Aufwertung Fördermittel von 22,5 Mio. € gebunden. Diese verteilen sich folgendermaßen auf die einzelnen Fördergebiete:

Abb. 11 Verteilung der Fördermittel 2006/07 nach Gebieten (in €)

Fördergebiete	Programmjahr 2006	Programmjahr 2007	Summe Fördermittel 2006-07	Anteil am Fördervolumen
Marzahn-Hellersdorf	4.800.000	5.850.000	10.650.000	47,3%
Neu-Hohenschönhausen	430.000	260.443	690.443	3,1%
Fennpfuhl	300.000	794.700	1.094.700	4,9%
Friedrichsfelde	270.000	438.319	708.319	3,2%
Ostkreuz TG1-Lichtenberg	485.000	596.538	1.081.538	4,8%
Ostkreuz TG2-Friedrichshain-Kreuzberg	1.412.500	1.800.000	3.212.500	14,3%
Prenzlauer Berg	1.670.000	1.980.000	3.650.000	16,2%
Rosenthaler Vorstadt	467.500	650.000	1.117.500	5,0%
Übergreifende Aufgaben	165.000	130.000	295.000	1,3%
Summe	10.000.000	12.500.000	22.500.000	100,0%

In den Programmjahren 2006/07 wurde der überwiegende Anteil der Fördermittel für Projekte zur Qualifizierung und Verbesserung der sozialen Infrastruktureinrichtungen eingesetzt.

Abb. 12 Art und Anzahl der Aufwertungsmaßnahmen nach Fördergebieten (Anzahl der Maßnahmen)

Fördergebiete	Verbesserung der sozialen Infrastruktur	Gestaltung von Grün- und Freiflächen	Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen	Sonstige Maßnahmen (Planung, Beteiligung)	Summe der Aufwertungsmaßnahmen
Marzahn-Hellersdorf	22	7	5	10	44
Neu-Hohenschönhausen	1	2		1	4
Fennpfuhl		4		2	6
Friedrichsfelde		1	2	1	4
Ostkreuz TG 1-Lichtenberg		1	5	1	7
Ostkreuz TG 2-Friedrichshain-Kreuzberg	8		2	1	10
Prenzlauer Berg	7	2	4	1	14
Rosenthaler Vorstadt	2	1	1	2	5
Übergreifende Aufgaben				6	6
Summe	30	18	19	24	101
<i>Anteil</i>	<i>39,6 %</i>	<i>17,8 %</i>	<i>18,8 %</i>	<i>23,8 %</i>	<i>100,0 %</i>

Stadtumbaumaßnahmen greifen insbesondere dort, wo Fördermittel unterschiedlicher Programme gebündelt und bereits über einen längeren Zeitraum eingesetzt werden. Die Fortsetzung der Aufwertung stellt sicher, dass sich die Siedlungen nachhaltig stabilisieren. So können weitere Bevölkerungsverluste vermieden werden. Insbesondere Aufwertungsmaßnahmen werden als Signale in die Zukunftsfähigkeit der Quartiere wahrgenommen; sie schaffen wichtige Bleibeanreize für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Teilprogramm Rückbau/Umnutzung/Rückführung städtischer Infrastruktur

Der Beschreibung der Handlungsschwerpunkte im Teilprogramm Rückbau/ Umnutzung/ Rückführung städtischer Infrastruktur wird eine kurze Wohnungsleerstandsanalyse in den Stadtumbau Ost-Gebieten vorangestellt:

In Berlin gibt es rd. 1,88 Mio. Wohnungen (Stand: 31.12.2006). Davon standen 107.660 WE am 01.07.2007 länger als ein halbes Jahr leer. In Berlin ist somit der längerfristige Wohnungsleerstand mit 5,7 % (Stand: 01.07.2007) vergleichsweise niedrig. Demzufolge fallen die vorgesehenen Abrisse im Wohnungsbestand ebenfalls vergleichsweise gering aus.

Rückbauerfordernisse in der sozialen Infrastruktur im Ostteil der Stadt (Kindertagesstätten und Schulen), Wohnumfeldverbesserungen sowie die Qualifizierung des öffentlichen Raumes sind von weitaus größerer Bedeutung als in anderen Stadtumbaukommunen, in denen aufgrund massiver Schrumpfungsprozesse auf gesamtstädtische Anpassungs- und Umstrukturierungserfordernisse zu reagieren ist.

Der längerfristige Wohnungsleerstand (> 6 Monate) in den Fördergebieten des Stadtumbaus Ost hat sich zwischen 2005 und 2007 folgendermaßen entwickelt:

Abb. 13 Wohnungsleerstand über 6 Monate Dauer am 01.07.2005 und 01.07.2007

Gebiet	6-Monats-Leerstand am 01.07.2005 in %	6-Monats-Leerstand am 01.07.2007 in %	Veränderung des 6-Monats-Leerstands vom 01.07.2005 bis 01.07.2007 in %
Prenzlauer Berg	8,57	8,08	-0,49
Alt-Hohenschönhausen	10,64	10,90	0,27
Fennpfuhl	3,60	3,92	0,32
Friedrichsfelde	4,57	3,35	-1,22
Neu-Hohenschönhausen	3,78	3,92	0,14
Ostkreuz	9,44	7,88	-1,56
Marzahn-Hellersdorf	8,76	8,22	-0,53
Spandauer Vorstadt	10,15	8,60	-1,55
Rosenthaler Vorstadt	13,66	11,53	-2,13

Die Tabelle macht deutlich, dass sich der Wohnungsleerstand in fast allen Stadtumbaugebieten verringert hat. Nur in den Gebieten Fennpfuhl, Neu- und Alt-Hohenschönhausen ist der Leerstand leicht angestiegen, wobei der Leerstand in den Gebieten Fennpfuhl sowie Neu-Hohenschönhausen sich immer noch auf geringem Niveau befindet und im Gebiet Alt-Hohenschönhausen Blöcke mit dauerhaft hohem Leerstand veräußert wurden und die privaten Erwerber Sanierungsmaßnahmen zur Senkung des Leerstands angekündigt haben.

Die Möglichkeiten des Wohnungsrückbaus (rd. 4.400 WE bis Ende 2008) sind nunmehr mit der Umsetzung des Stadtumbauprogramms II der WBG Marzahn (Ringkolonnaden, Schorfheideviertel, Cecilienviertel) zunächst ausgeschöpft.

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

Die Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbauvorhaben wird grundsätzlich durch Verfahren zur Entwicklung schlüssiger Aufwertungs- und Nachnutzungskonzepte unter Einbeziehung der am Stadtumbau beteiligten Akteure begleitet.

Für das Schorfheideviertel in Marzahn-Nord wurden 2007 in einem „Charette“-Verfahren mit betroffenen Bewohnerinnen sowie Bewohnern und Quartiersverantwortlichen Lösungsansätze und umsetzungsfähige Projektideen für die Nachnutzung und Gestaltung der Rückbauflächen entwickelt.

Im Rahmen der Stadtumbauwerkstatt Ringkolonnaden wurde eine intensive Diskussion um die zukünftige Rolle der Ringkolonnaden als zentraler Ort und Identifikationsobjekt innerhalb der Großsiedlung Marzahn, das zukünftige Standortprofil, aber auch um den Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen versus einer tragfähigen städtebaulichen Neuordnung geführt. Angesichts des Leerstandes in der Großsiedlung Marzahn bleibt es danach

wohnungswirtschaftliches Ziel, die Gebäude an der Ludwig-Renn-Straße komplett und an der Mehrower Allee teilweise zurückzubauen.

Gleichzeitig stellen Flächenangebote für neue eigentumsorientierte und generationsübergreifende Wohnformen wichtige Bausteine für die weitere Konsolidierung der Großsiedlung dar. Es wurde Einvernehmen darüber erzielt, dass die am Standort vorhandene Friesen-Grundschule und deren städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung zur Stadtteilschule zukünftig einen wesentlichen Beitrag zur Profilierung des Quartiers und für die Ansiedlung junger Familien leisten soll.

Der Nordflügel der Ringkolonnaden soll als Nachbarschaftshaus mit einem quartiersbezogenen Angebot sozialer Träger erhalten und aufgewertet werden. Ein interdisziplinäres Steuerungsgremium wird den weiteren Umsetzungsprozess an den Ringkolonnaden begleiten.

Die Förderung notwendiger Strukturanpassungen an die rückläufige Nachfrage im Bereich der technischen und sozialen Infrastruktur ist mit weiterem Voranschreiten des Stadtbbaus eine immer dringlicher werdende Aufgabe in den neuen Ländern. Diese konnte im Hinblick auf die Sonderregelung mit dem Bund zum Rückbau leerstehender, auf Dauer nicht mehr benötigter sozialer Infrastruktureinrichtungen in Berlin weitestgehend gelöst werden.

In den Großsiedlungen Lichtenbergs und in Marzahn-Hellersdorf sowie ausgewählten Altbauquartieren werden über 200 Gemeinbedarfseinrichtungen mit mehr als 160 ha Fläche bis 2010 zurückgebaut. Etwa die Hälfte dieser Einrichtungen wurde bereits abgerissen. Weitere Rückbauobjekte sind derzeit jedoch nicht erkennbar, so dass Rückbaumittel verstärkt in das Programmsegment „Rückführung städtischer Infrastruktur/Umnutzung“ gelenkt wurden.

In den Programmjahren 2006/07 wurden aus diesem Programmsegment u.a. die Umnutzung einer ehemaligen Schule in ein soziales Stadtteilzentrum in Neu-Hohenschönhausen und die Verkabelung der Hochspannungsleitung zwischen dem Heizkraftwerk Klingenberg und dem Bahnhof Ostkreuz anteilig gefördert. Die Hochspannungsleitung verläuft zum großen Teil durch den (inzwischen bis auf wenige Teilflächen aus dem Entwicklungsrecht entlassenen) Entwicklungsbereich Rummelsburger Bucht, so dass durch die Verkabelung mit wesentlich höheren Ausgleichsbeträgen zu rechnen ist.

3.2 Stadtbau West.

Folgende 5 Gebiete profitieren seit 2005 vom Förderprogramm Stadtbau West:

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

Die erstgenannten vier Gebiete sollen aufgrund ihrer zentralen stadträumlichen Lage (innerstädtische Lage, Wasserlage und/oder Anbindung an übergeordnete Verkehrsinfrastruktur) als Standorte zukunftsfähiger Arbeitsplätze in der vor allem wissens- und produktionsorientierten Dienstleistungsökonomie qualifiziert und städtebaulich aufgewertet werden.

Bei diesen vier Gebieten stehen vor allem folgende Aufgaben im Vordergrund, die

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

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

Im Gebiet Spandau-Falkenhagener Feld geht es vordringlich darum, Lösungsansätze für die zukunftsfähige Entwicklung der Großsiedlung zu erarbeiten. In Zusammenarbeit mit den Quartiersverfahren der Sozialen Stadt, den Wohnungsbaugesellschaften, Eigentümern, Gewerbetreibenden, Vereinen, Initiativen, Bürgerinnen und Bürgern werden Projekte zur Anpassung des Wohnungsangebotes, der Infrastruktur und des öffentlichen Raums an künftige Bedarfe entwickelt und umgesetzt, um auf den demographischen Wandel zu reagieren.

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

In den Programmjahren 2006/07 wurden im Stadtumbau West rd. 13,5 Mio. € Fördermittel vergeben. Diese verteilten sich folgendermaßen auf die einzelnen Fördergebiete:

Abb. 14 Stadtumbau West, Verteilung der Fördermittel 2006-07 nach Gebieten (in €)

Fördergebiete	Programmjahr2006	Programmjahr2007	Fördermittel 2006-07	Anteil am Fördervolumen
Kreuzberg-Spreeufer	421.875	3.700.000	4.121.875	30,4%
Nordring-Heidestraße	845.000	1.700.000	2.545.000	18,8%
Neukölln-Südring	401.875	1.500.000	1.901.875	14,0%
Falkenhagener Feld	450.000	1.500.000	1.950.000	14,4%
Schöneberg-Südquartier	763.709	1.600.000	2.363.709	17,4%
Übergreifende Aufgaben	673.913	0	673.913	5,0%
Summe	3.556.372	10.000.000	13.556.372	100,0%

Inzwischen sind erste Maßnahmen in den Fördergebieten umgesetzt, beispielsweise die

- Erschließung von Uferbereichen für die Öffentlichkeit: Errichtung eines „Spreebalkons“ an der Brommystraße (Kreuzberg-Spreeufer),

- Erneuerung von Grün- und Spielflächen (Kreuzberg-Spreeufer, Falkenhagener Feld, Tiergarten/Nordring-Heidestraße),
- Erneuerung sozialer Infrastruktureinrichtungen (Kreuzberg-Spreeufer, Falkenhagener Feld) und die
- Einrichtung von Unternehmensnetzwerken in Moabit West, Schöneberg-Südkreuz und Neukölln-Südring.

3.3 Ausblick

Stadtumbau Ost

In Abstimmung mit den Bezirken erfolgte 2007 eine Aktualisierung der Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepte. Dabei stand im Mittelpunkt, den bisherigen Stadtumbauprozess zu reflektieren, die Konzepte im Hinblick auf städtebaulich, sozialräumlich, gewerblich und wohnungswirtschaftlich relevante Veränderungen (Bevölkerungsentwicklung, Wohnungs- und Gewerbeangebot, Leerstand, soziale Infrastruktur) zu überprüfen und ggf. veränderte Handlungsbedarfe / Handlungsoptionen heraus zu arbeiten.

Diese Aktualisierungen sollen 2008 unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Prioritäten ausgewertet werden, um sachliche und räumliche Schwerpunktsetzungen zu erarbeiten sowie künftig zu treffende Investitionsentscheidungen vorzubereiten. Damit verbunden ist auch eine Überprüfung der Kulisse der Berliner Stadtumbaugebiete insgesamt.

Der Stadtumbau Ost als Bund-Länder-Programm wird angesichts der Bevölkerungsentwicklung in den ostdeutschen Ländern und des nach wie vor hohen Wohnungsleerstands in vielen ostdeutschen Städten weiter eine langfristige und zentrale Aufgabe bleiben. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat bereits bestätigt, dass der Stadtumbau Ost auch nach dem Ende der jetzigen Laufzeit im Jahre 2009 weitergeführt werden soll.

Stadtumbau West

Der Stadtumbau West wird auch zukünftig Strategien für die Revitalisierung von eher durch Gewerbenutzung geprägten Bereichen sowie zur Anpassung von Großsiedlungsstrukturen an die Anforderungen des demographischen Wandels erarbeiten.

Gerade die stärkere Verzahnung zwischen wirtschaftlicher und städtebaulicher Aufwertung der Gebiete ist ein ständiger Abstimmungsprozess zwischen unterschiedlichen Senatsverwaltungen, Bezirksämtern, Industrie- und Handelskammer (IHK), Partner für Berlin, Unternehmen und anderen Akteuren, der auch weiterhin vorangetrieben werden muss. Hierbei kann auf den Aktivitäten aus den Jahren 2006/07 (Workshops, Fachforen, Unternehmensnetzwerken, immobilienwirtschaftliche Standortgutachten) aufgebaut werden.

Zukünftig wird auch die Anpassung von Wohnsiedlungsstrukturen an die Anforderungen des demographischen Wandels eine größere Rolle spielen. Dazu gab es für das Falken-

gener Feld in Spandau eine vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) geleitete Arbeitsgruppe, die in 2007 Handlungsfelder für die Weiterentwicklung der Großsiedlung erarbeitet hat. Diese Kooperation mit den Wohnungsunternehmen muss auch zukünftig fortgesetzt werden.

Ein Erfahrungsaustausch mit Stadtumbau West-Fördergebieten aus anderen Städten und Stadtumbau Ost-Fördergebieten ist geplant.

4. Finanzierung der Stadterneuerung

4.1 Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung

4.1.1 Verwaltungsvereinbarungen - Bundesprogramme

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

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

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

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

Seit 1971 wurden den Bundesländern vom Bund mit den jeweiligen Bundesprogrammen bis einschließlich 2007 Finanzhilfen in Höhe von insgesamt 11.096,7 Mio. € zur Finanzierung von Maßnahmen der Städtebauförderung bereit gestellt. Die Mittel der Zusatzprogramme Ost 1991 und 1992 sind in diesen Zahlen nicht berücksichtigt.

Abb. 15 Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung 1971 bis 2007 in €

Teilprogramme	Bund	davon an Berlin	%
Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Alte Länder	5.035.668.945	275.693.509	5,47
Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Neue Länder	2.507.403.261	201.871.369	8,05
Förderung des städtebaulichen Denkmalschutzes	1.658.884.683	134.545.537	8,11
Stadtumbau Ost	779.913.988	64.947.000	8,33
Stadtumbau West	203.826.500	5.184.000	2,54
Stadtteile mit besonderem Entwicklungs-Bedarf-Soziale Stadt	676.876.233	35.615.482	5,26
Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete	234.136.150	36.782.046	15,71
Summe	11.096.709.760	754.638.943	6,80

Der Berlin zugeteilte Anteil liegt bei rund 754,6 Mio. € (Stand 31.12.2007), hiervon wurden bis Ende 2007 Finanzhilfen in Höhe von rund 661,0 Mio. € eingesetzt.

Die Verwaltungsvereinbarungen 2006 und 2007 sehen rund 528 Mio. € bzw. rund 540 Mio. € Bundesfinanzhilfen für folgende Programmbereiche an die Länder vor:

Abb. 16 Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung 2006 und 2007 in €

Teilprogramme	2006	2007
Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Alte Länder	92.598.600	80.000.000
Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Neue Länder	96.016.000	80.000.000
Förderung des städtebaulichen Denkmalschutzes	85.735.000	90.000.000
Stadtumbau Ost	93.624.488	109.793.000
Stadtumbau West	54.710.500	75.000.000
Stadtteile mit besonderem Entwicklungs-Bedarf-Soziale Stadt	105.373.510	105.000.000
Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete	0	0
Summe	528.058.098	539.793.000

4.1.2 Sicherung der Ausschöpfung der Bundesfinanzhilfen

Aufgrund fehlender Gegenfinanzierung mit Landesmitteln schöpfte Berlin rund 1,6 Mio. € in 2006 nicht aus. In 2007 konnten von Berlin die Bundesfinanzhilfen in vollem Umfang ausgeschöpft werden.

Die vom Bund bereitgestellten und von Berlin in Anspruch genommenen Bundesfinanzhilfen sind in den folgenden Abbildungen dargestellt.

Abb. 17 VV-Städtebauförderung 2006 in €

Programm	Programmvolumen			Im Haushalt etatisiert "Regelprogramme", sonstiges und Drittmittel				Umverteilung/ Rückmeldung
	Bund	Land	Summe	Bund	Land	Drittmittel	Summe	Bund
I. Sanierung West	3.169.000,00	6.338.000,00	9.507.000,00	4.160.000,00	8.321.748,19	0,00	12.481.748,19	-991.000,00
II. Sanierung Ost	7.403.000,00	14.806.000,00	22.209.000,00	11.016.000,00	22.034.436,73	0,00	33.050.436,73	-3.613.000,00
III. Denkmalschutz	7.248.000,00	10.872.000,00	18.120.000,00	5.713.000,00	8.217.266,00	582.633,00	14.512.899,00	1.535.000,00
davon bis zu 40 %		0,00	0,00	5.250.000,00	7.755.000,00	120.000,00	13.125.000,00	
davon 33,3 %		0,00	0,00	463.000,00	462.266,00	462.633,00	1.387.899,00	
IV. Soziale Stadt	5.681.000,00	11.362.000,00	17.043.000,00	5.681.000,00	11.362.000,00	0,00	17.043.000,00	0,00
V. Stadtumbau Ost	8.777.000,00	12.366.000,00	21.143.000,00	6.465.000,00	10.385.186,00	0,00	16.850.186,00	2.312.000,00
davon Rückbau	3.589.000,00	3.589.000,00	7.178.000,00	544.814,00	544.814,00	0,00	1.089.628,00	3.044.186,00
davon Aufwertung	3.589.000,00	7.178.000,00	10.767.000,00	3.920.186,00	7.840.372,00	0,00	11.760.558,00	-331.186,00
davon Rückbau Infra.	1.599.000,00	1.599.000,00	3.198.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	0,00	4.000.000,00	-401.000,00
VI. Stadtumbau West	3.555.000,00	7.110.000,00	10.665.000,00	1.185.000,00	2.371.372,00	0,00	3.556.372,00	2.370.000,00
Summe	35.833.000,00	62.854.000,00	98.687.000,00	34.220.000,00	62.692.008,92	582.633,00	97.494.641,92	1.613.000,00

Abb. 18 VV-Städtebauförderung 2007 in €

Programm	Programmvolumen			Im Haushalt etatisiert "Regelprogramme", sonstiges und Drittmittel				Umverteilung/ Rückmeldung
	Bund	Land	Summe	Bund	Land	Drittmittel	Summe	Bund
I. Sanierung West	2.904.000,00	5.808.000,00	8.712.000,00	2.904.000,00	5.808.000,00	0,00	8.712.000,00	0,00
II. Sanierung Ost	6.403.000,00	12.806.000,00	19.209.000,00	9.267.000,00	18.532.017,09	0,00	27.799.017,09	-2.864.000,00
III. Denkmalschutz	7.203.000,00	10.804.500,00	18.007.500,00	6.975.000,00	9.725.879,00	1.025.000,00	17.725.879,00	228.000,00
davon bis zu 40 %		0,00	0,00	5.950.000,00	8.700.879,00	0,00	14.650.879,00	
davon 33,3 %		0,00	0,00	1.025.000,00	1.025.000,00	1.025.000,00	3.075.000,00	
IV. Soziale Stadt	5.431.000,00	10.862.000,00	16.293.000,00	5.431.000,00	10.862.000,00	0,00	16.293.000,00	0,00
V. Stadtumbau Ost	8.788.000,00	12.381.500,00	21.169.500,00	8.788.000,00	14.005.500,00	0,00	22.793.500,00	0,00
davon Rückbau	3.593.500,00	3.593.500,00	7.187.000,00	241.361,00	241.361,00	0,00	482.722,00	3.352.139,00
davon Aufwertung	3.593.500,00	7.187.000,00	10.780.500,00	5.217.500,00	10.435.000,00	0,00	15.652.500,00	-1.624.000,00
davon Rückbau Infra.	1.601.000,00	1.601.000,00	3.202.000,00	3.329.139,00	3.329.139,00	0,00	6.658.278,00	-1.728.139,00
VI. Stadtumbau West	4.303.000,00	8.606.000,00	12.909.000,00	1.667.000,00	3.333.000,00	0,00	5.000.000,00	2.636.000,00
Summe	35.032.000,00	61.268.000,00	96.300.000,00	35.032.000,00	62.266.396,09	1.025.000,00	98.323.396,09	0,00

Die im Programmjahr zugewiesenen Finanzhilfen werden vom Bund über fünf Jahre kassenmäßig bereitgestellt (vgl. 5.1).

Die Bundesfinanzhilfen des Programmjahrs 2006 werden den Ländern für Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes und des Stadtumbaus als Zuschuss gewährt.

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

Die Bundesfinanzhilfen des Programmjahrs 2007 werden als Zuschuss eingesetzt.

4.1.3 Landesprogramme Berlins zu den Bundesprogrammen

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

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

Die Landesprogramme Berlins umfassen neben EU-Mitteln die Finanzhilfen des Bundes mit einer Bundesbeteiligung von 33 1/3 %, 40 % bzw. 50% (je nach Teilprogramm) und die zur Kofinanzierung einzusetzenden Haushaltsmittel Berlins.

Die Aufteilung der Kassenmittelabwicklung der Landesprogramme 2002 – 2007 ist der Anlage 5.2 zu entnehmen. Die finanzielle Abwicklung der Bund-Länder-Programme ist in den **Anlagen 5.3 bis 5.11** dargestellt.

4.1.4 Zweckgebundene Einnahmen der Städtebauförderung in Sanierungsgebieten:

Die Einnahmen bei Kapitel 1295 und 4610, Titel 34192 der für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 29,94 Mio. € in 2006 und 14,64 Mio. € in 2007, sind für den Berichtszeitraum nach Kostengruppen in den Anlagen 5.12 bis 5.17 dargestellt. Die bezirklichen Einnahmen resultieren im Wesentlichen aus der Erhebung von Ausgleichsbeträgen, bei den Einnahmen zu Kapitel 1295 (SenStadt) handelt es sich zum größten Teil um Rückführungen von Städtebauförderungsmitteln, die im Zuge der Abrechnung der Sanierungsverträge ermittelt werden.

Abb. 19 Übersicht zweckgebundene Einnahmen in Sanierungsgebieten (in €)

Einnahmen	2006	2007	Summe
Bezirke	7.629.150	8.980.960	16.610.109
SenStadt	22.312.910	5.657.917	27.970.827
Summe	29.942.060	14.638.877	44.580.936

Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB

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

Die Grundlage für die Berechnung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Berlin sind die am 30.04.2003 in Kraft getretenen "Ausführungsvorschriften zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 152 bis 155 des Baugesetzbuches (AV Ausgleichsbeträge)". Die Ausführungsvorschriften werden zur Zeit neu gefasst und voraussichtlich Ende 2008 erlassen.

Im Berichtszeitraum wurden durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen rund 16,7Mio. € Einnahmen erzielt.

Abb. 20 Einnahmen aus der Erhebung von Ausgleichsbeträgen in den Bezirken (in €)

Bezirk	bis 2005	2006	2007	Summe
Mitte	3.944.524,67	1.284.317,23	3.151.492,65	8.380.334,55
Mitte	641.353,62	987.409,63	1.692.497,94	3.321.261,19
Tiergarten	1.847.274,33	35.593,93	85.958,45	1.968.826,71
Wedding	1.455.896,72	261.313,67	1.373.036,26	3.090.246,65
Friedrichshain-Kreuzberg	6.364.927,20	2.555.785,86	1.179.020,55	10.099.733,61
Friedrichshain	4.528.818,36	565.007,92	487.909,95	5.581.736,23
Kreuzberg	1.836.108,84	1.990.777,94	691.110,60	4.517.997,38
Pankow	3.230.378,88	2.325.501,30	3.523.065,01	9.078.945,19
Prenzlauer Berg	2.116.194,05	2.150.028,51	3.325.534,75	7.591.757,31
Weißensee	334.333,85	51.500,77	112.861,00	498.695,62
Pankow	779.850,98	123.972,02	84.669,26	988.492,26
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.671.240,86	0,00	0,00	1.671.240,86
Spandau	2.443.449,56	13.204,24	11.501,16	2.468.154,96
Tempelhof-Schöneberg	1.401.588,63	1.241.646,15	543.456,18	3.186.690,96
Neukölln	13.888,90	0,00	27.070,50	40.959,40
Treptow-Köpenick	645.604,46	122.200,00	182.241,72	950.046,18
Treptow	8.436,32		12.880,00	21.316,32
Köpenick	637.168,14	122.200,00	169.361,72	928.729,86
Lichtenberg-Hohenschönhausen	25.390,35	59.391,49	320.639,79	405.421,63
Summe	19.740.993,51	7.602.046,27	8.938.487,56	36.281.527,34
Gesamt 2006/07		16.663.533,83		

Die Einnahmen sind für abgestimmte investive Maßnahmen der öffentlichen sozialen und kulturellen Infrastruktur und des öffentlichen Wohnumfeldes (z.B. öffentlicher Straßenraum, Fußwege, Stadtplätze, öffentliche Grün- und Freiflächen, Spielplätze) einzusetzen. Förderfähig sind nur Vorhaben, die in die jährlich fortzuschreibende Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB mit Priorität aufgenommen wurden. Der zweckentsprechende Einsatz der Mittel ist von den Bezirken gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu belegen.

Zusätzlich berichten die Bezirke einmal jährlich über die Höhe der festgesetzten und der vertraglich vereinbarten Ausgleichsbeträge. Insgesamt wurden bisher

- in den 38 aufgehobenen Sanierungsgebieten des 1. und 2. Berliner Stadterneuerungsprogramms (ehemalige Sanierungsgebiete Berlin West) knapp 30 Mio. € Ausgleichsbeträge festgesetzt,

- in den 8 aufgehobenen Gebieten des Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramms ca. 1,9 Mio. € festgesetzt und ca. 5,2 Mio. € über vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern geregelt,
- in den noch bestehenden 14 Sanierungsgebieten für Grundstücke, die gem. § 163 BauGB vorzeitig aus der Sanierung entlassen wurden, ca. 3 Mio. € Ausgleichsbeträge festgesetzt und über einen Betrag von ca. 19,7 Mio. € vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern getroffen.

Die detaillierte Aufstellung dazu ist der **Anlage 5.18** bis **5.20** zu entnehmen.

4.2 Einsatz von Mitteln der Europäischen Union

(Förderperiode 2000-2006 und 2007-2013, Kofinanzierung der Strukturfondsmittel)

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

Ziel der EFRE-Maßnahmen 2000-2006 „Städtische und lokale Infrastrukturen“ ist die Stabilisierung und Entwicklung von Stadtteilen mit hohem wirtschaftlichem und sozialem Problemdruck. Durch Infrastrukturmaßnahmen und begleitende Maßnahmen werden positive Anstöße zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft in den Stadtteilen ausgelöst.

Die Förderung umfasst Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur, zur Aufwertung des Wohnumfeldes, Aufbau und Betrieb von Netzwerken sowie Beratungs- und Betreuungsdiensten. Einige Vorhaben wirken in Kombination mit anderen sozial- und arbeitsmarktpolitischen Instrumenten.

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

Für die Maßnahmen der Integrierten Stadtentwicklung „Zukunftsinitiative Stadtteil“ stehen in der Förderperiode 2007–2013 insgesamt rd. 151 Mio. € bereit. Die nationale Kofinanzierung von mindestens 50 % wird in den Programmen Bildung im Quartier, Soziale Stadt, Stadtumbau Ost und Stadtumbau West und Stadterneuerung aus Bundesmitteln der Städtebauförderung und Landesmittel aufgebracht. In den Sanierungsgebieten stehen jährlich 5 Mio. € zur Verfügung, die zur Verbesserung von Schulen und Kitas eingesetzt werden.

4.3 Steuerliche Förderung der Stadterneuerung

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

Die folgende Tabelle zeigt, auf welche Investitionssummen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sich die in den Jahren 2006 und 2007 erteilten Bescheinigungen nach § 7 h EStG beziehen. Die Zahlen verdeutlichen, dass § 7 h ein enormes Anreizsystem darstellt, um private Investitionen zu mobilisieren.

Betrag 2004 das bescheinigte Volumen rund 124 Mio. €, beträgt dieses 2006 und 2007 insgesamt rund 227 Mio. €. Pro Wohnung bedeutet dies eine durchschnittliche Bescheidsumme von ca. 84.000 €. Die Zahlen belegen, dass die Sanierungsgebiete durch die Revitalisierungsstrategien in den Quartieren mehr und mehr zu hoch attraktiven Investitionsstandorten werden.

Abb.21 Erteilte Bescheinigungen nach § 7 h EStG (2006 bis 2007)

Jahr	Bezirk	Anzahl der Bescheinigungen 1)	Anzahl der Grundstücke	WE	ModInst-Investitionssumme
2006	Friedrichshain-Kreuzberg	184	11	279 ^{2a)}	14.972.701 €
	Lichtenberg	11	6	80	6.187.625 €
	Treptow-Köpenick	1	1	2	127.448 €
	Pankow	522	35	696	55.752.006 €
	Mitte	200	27	321	35.239.994 €
			918	80	1.378
2007	Friedrichshain-Kreuzberg	195	14	276 ^{2b)}	27.067.138 €
	Lichtenberg	11	3	22	459.416 €
	Treptow-Köpenick	3	3	24	1.552.590 €
	Pankow	643	42	769	64.534.972 €
	Mitte	208	20	266	21.813.758 €
			1.060	82	1.357

1) Soweit für ein Grundstück mehrere Bescheinigungen erteilt wurden, handelt es sich um Bescheinigungen nach § 10f EStG

2a) zusätzlich befinden sich in diesen Projekten 30 GE

2b) zusätzlich befinden sich in diesen Projekten 38 GE

Die folgende Abbildung 22 zeigt auch, dass die in Planung oder im Bau befindlichen Investitionsmaßnahmen, die auf eine Bescheinigung nach § 7 h EStG ausgerichtet sind, umfangreicher sind als das insgesamt in den Jahren 2006 bis 2007 bescheinigte Investitionsvolumen an Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Die Investitionssumme von rund 486,7 Mio. € verdeutlicht die große Bedeutung des § 7 h EStG für den Stadterneuerungsprozess. Gleichzeitig wird deutlich, dass umfangreiche Maßnahmen, wo Verdrängungsgefahr besteht, durch Sozialplanverfahren und ein zielgerichtetes Genehmigungsverfahren nach § 144 BauGB zu begleiten sind.

Abb.22 Abgeschlossene Vereinbarungen, die noch nicht zu Bescheinigungen nach § 7 h geführt haben

Bezirk	Anzahl der Vereinbarungen	Anzahl der Grundstücke	WE	ModInst-Investitionssumme
Friedrichshain-Kreuzberg	9	9	261 ^{2c)}	17.641.073 €
Lichtenberg	14	14	212	15.608.545 €
Treptow-Köpenick	21	21	282	14.234.286 €
Pankow	204	204	4.100	345.000.000 €
Mitte	133	100	1.073	94.240.109 €
	381	348	5.928	486.724.012 €

2c) zusätzlich befinden sich in diesen Projekten 13 GE

5. Rechtliche Beendigung von Sanierungsmaßnahmen

5.1 Abrechnung der Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung

Die Bundesfinanzhilfen sind auf der Grundlage der Regelungen der zwischen Bund und Ländern geschlossenen Verwaltungsvereinbarungen und den hierzu von Berlin erlassenen Ausführungsvorschriften über die Finanzierung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (AV StBauF 08-Amtsblatt für Berlin Nr. 7 vom 15.02.2008) nach jeweiligem Abschluss der Maßnahme abzurechnen. Bisher wurden ca. 117,1 Mio. € mit dem Bund abgerechnet (vgl. Anlage 6.1 „Abrechnung Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung 1971 bis 2007“). Eine Einzelaufstellung aller im Bundesprogramm geförderter städtebaulicher Gesamtmaßnahmen enthält die zum Anlage des 25. Stadterneuerungsbericht.

5.1.1 Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

(Erstes und Zweites Stadterneuerungsprogramm Berlin West)

Die Abrechnungsverpflichtung umfasst insgesamt 42 Gesamtmaßnahmen, davon sind gegenüber dem Bund bereits 31 Gebiete mit Gesamtkosten in Höhe von rd. 297 Mio. € schlussgerechnet. Davon wurden im Berichtszeitraum 6 Sanierungsmaßnahmen, Anfang 2008 weitere 2 Maßnahmen gegenüber dem Bund abgerechnet.

Abb. 23 2006/07 abgerechnete städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (1. bis 8. RVO) in €

Bezirk von Berlin	Bezeichnung der Gesamtmaßnahme	Datum Abrechnung	Finanzhilfe Bund	Eigenmittel Berlin	Summe
Mitte	Neue Hochstraße	11.01.06	102.258,00	443.069,25	545.327,25
Mitte	Sparrplatz	11.01.06	15.339,00	2.609.763,53	2.625.102,53
Mitte	Turmstraße	16.03.07	5.782.711,00	12.934.287,84	18.716.998,84
Mitte	Werftstraße	16.03.07	699.874,00	1.878.067,91	2.577.941,91
Mitte	Unionplatz	16.03.07	1.401.536,00	14.841.327,88	16.242.863,88
Mitte	Kurfürstenstraße	16.03.07	2.249.684,00	4.861.561,24	7.111.245,24
Chlbg-Wilmd	Klausenerplatz	31.01.08	23.537.104,00	71.128.119,70	94.665.223,70
Chlbg-Wilmd	Opernviertel	31.01.08	3.073.082,00	6.254.362,34	9.327.444,34
	8 Maßnahmen		36.861.588,00	114.950.559,69	151.812.147,69

Eine Gesamtaufstellung der Abrechnungen mit detaillierter Aufteilung nach Kosten- und Einnahmegruppen ist der Anlage 6.2 zu entnehmen.

Für weitere 11 durch Rechtsverordnung aufgehobene Sanierungsgebiete des Ersten und Zweiten Stadterneuerungsprogramms Berlin-West ist die Schlussabrechnung nicht abgeschlossen bzw. noch durchzuführen.

Für diese noch abzurechnenden Gebiete hat der Bund dem Land Berlin (Westteil der Stadt) zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen ab 1971 Finanzhilfen in Höhe von insgesamt rd. 190 Mio. € bewilligt. Die Abrechnungen werden voraussichtlich 2009, spätestens 2010 beendet sein:

5.1.2 Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete

Für den Programmbereich Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete hat der Bund rd. 36,78 Mio. € bereitgestellt. Mit den Abrechnungen der Maßnahmen wurde in 2007 begonnen. Dazu waren umfangreiche Abstimmungen mit der Investitionsbank Berlin erforderlich, die mittlerweile abgeschlossen sind.

Abb. 24 Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete

Marzahn-Hellersdorf	Ökologische Weiterentwicklung Hellersdorf
Mitte	Karl-Marx-Allee-West
Friedrichshain-Kreuzberg	Karl-Marx-Allee-Nord und Süd
Pankow	Greifswalder Straße
Pankow	Musiker-Viertel
Lichtenberg	Fennpfuhl-Ost
Pankow	Buch und Neumannstraße
Lichtenberg	Hohenschönhausen 1-6
Marzahn-Hellersdorf	Integrierte Weiterentwicklung Marzahn
Treptow-Köpenick	Allende-Viertel I und II
Treptow-Köpenick	Altglienicke WG 2

In 2008 werden dem Bund die ersten, in 2009 die restlichen Abrechnungen vorgelegt.

5.1.3 Städtebaulicher Denkmalschutz

Mittlerweile sind 3 Gebiete des städtebaulichen Denkmalschutzes ausfinanziert. Die Abrechnungen werden vorbereitet. Da noch einzelne Projekte von der Investitionsbank Berlin schlussgerechnet werden müssen, kann die Abrechnung der Bundesfinanzhilfen frühestens 2009 erfolgen.

Abb. 25 Städtebaulicher Denkmalschutz (ausfinanzierte Maßnahmen)

Treptow-Köpenick	Friedrichshagen
Treptow-Köpenick	Kietz-Vorstadt
Lichtenberg	Kaskelstraße / Viktoriastadt

5.2 Abrechnung und Beendigung der Sanierungsverträge

Zur Abrechnung und Beendigung der Sanierung ist in dem vorangegangenen 24. und 25. Stadterneuerungsbericht und mit der Mitteilung zur Kenntnisnahme über die Aufhebung von Sanierungsgebieten (Drucksache 15 / 2297) an das Abgeordnetenhaus ausführlich berichtet worden.

Grundstücksabrechnungen

Im Vorfeld der Vertragsbeendigungen (insgesamt sind noch 43 Verträge bzw. Vertragsteile abzurechnen und zu beenden) sind von insgesamt 3.157 erforderlichen grundstücksbezogenen Abrechnungen 1.783 Schlussabrechnungen erfolgt und die eingesetzten Vorauszahlungsmittel der Städtebauförderung zu Zuschüssen bzw. Darlehen bestimmt worden.

Die restlichen Abrechnungen für 1.374 Grundstücke haben unterschiedliche Bearbeitungsstände. Es wird forciert daran gearbeitet, diese bis 2009/2010 zum Abschluss zu bringen.

Vertragsbeendigungen

Im Berichtszeitraum wurden 46 Verträge bzw. Vertragsteile und weitere 2 Vertragsteile Anfang 2008 abgerechnet und einvernehmlich mit den Sanierungsträgern beendet (Einzelaufstellung siehe Anlage 6.3).

Die Abrechnungsaktivitäten mit dem Sanierungsträger INTERGRUND GmbH wurden eingestellt. Diese vermögenslose Gesellschaft ist aufgrund des § 141 a des Gesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit von Amts wegen gelöscht worden und es können keine Verbindlichkeiten mehr geltend gemacht werden. Eine formale Beendigung des Vorvertrages entfällt, die Rechtspersönlichkeit des Sanierungsträgers INTERGRUND GmbH ist erloschen.

Abb. 26 Zeitplan der Abrechnung / Beendigung bestehender Vertragsverhältnisse

unternehmerisch tätige Sanierungsträger	Sanierungsvertrag	Vorbereitungs- vertrag	Vorvertrag	Rahmenvertrag	Zeitziel Beendigung
BeBauGe 1892	1	1	1		2008
VERBUND NORD	1	1	1		2008
BeWoGe	3				2009
DEGEWO	6	4	3		2010
Franke	2				unbestimmt
GESA	1				2008
GeSoBau	1	2	1		2009
GeWoBag	1				2008
Klingbeil Volta	1				2008
Mareal	1				2008
Stadt und Land	1	3			2009
VBV	2	1		1	unbestimmt
WIR	2			1	2010
Summe	23	12	6	2	
		43			

5.3 Privatisierung von Sanierungsvertragsgrundstücken

Im 25. Stadterneuerungsbericht wurde ausführlich über die Veräußerung (Privatisierung) von Sanierungsvertragsgrundstücken berichtet. Die Privatisierung ist abgeschlossen, im Jahr 2006 wurden noch rund 6,14 Mio. € aus der Grundstücksveräußerung Erlöst, 2007 wurden Einnahmen in Höhe von rund 1,48 Mio. € erzielt.

Abb. 27 Einnahmen im Haushaltsjahr 2006 und 2007 bei Kapitel 1295, Titel 34192 (in €)

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136-164 BauGB) 2006	Erlöse aus der Grundstücksveräußerung EGR 12	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136-164 BauGB) 2007	Erlöse aus der Grundstücksveräußerung EGR 12
SG Tiergarten-Stephanstraße	0,00	SG Tiergarten-Unionplatz	504.000,00
SG Wedding-Brunnenstraße	498.209,18	SG Tiergarten-Stephanstraße	0,00
SG Wedding-Koloniestraße	293.546,59	SG Wedding-Biesentalerstraße	299.015,64
SG Wedding-Biesentalerstraße	688.797,37	SG Wedding-Stettiner Straße	-27.133,88
SG Wedding-Stettiner Straße	92.765,29	SG Wedding-Schulstraße	192.986,59
SG Wedding-Schulstraße	227.610,01	SG Kreuzberg-Kottbusser Tor	320.114,66
SG Kreuzberg-Kottbusser Tor	3.591.908,01	SG Kreuzberg-Chamissoplatz	0,00
SG Kreuzberg-Chamissoplatz	0,00	SG Charlottenburg-Klausenerplatz	0,00
SG Kreuzberg-Mariannenplatz Nord	0,00	SG Schöneberg-Bülowstraße	191.642,66
Kreuzberg-STM	0,00	Schöneberg-STM	0,00
SG Charlottenburg-Klausenerplatz	110.763,67	UG Neukölln-Hermannstraße	0,00
SG Schöneberg-Bülowstraße	632.180,80	UG Neukölln-Karl-Marx-Straße	0,00
SG Schöneberg-Kolonnenstraße	0,00	SG Köpenick-Oberschöneweide	0,00
SG Neukölln-Rollbergstraße	0,00	---	---
Summe	6.135.780,92	Summe	1.480.625,67

Walde- /Naunynkiez in Kreuzberg

Zwischenzeitlich wurden im Jahre 2007 von der BEWOG 12 sogenannte Sanierungsvertragsgrundstücke des Walde- / Naunynkiezes in Kreuzberg an die Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ e.G. privatisiert. Bei 3 Grundstücken konnte ein Erwerb durch die Mieter erfolgen:

Abb. 28 privatisierte Grundstücke im Walde- / Naunynkiez

	Grundstück	Erwerb durch
1.	Adalbertstraße 71	Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ e.G.
2.	Adalbertstraße 73	Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ e.G.
3.	Adalbertstraße 75	Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ e.G.
4.	Adalbertstraße 76/77	Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ e.G.
5.	Adalbertstraße 80	Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ e.G.
6.	Adalbertstraße 81/82(o.82b)	Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ e.G.
7.	Naunynstr.83	Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ e.G.
8.	Waldemarstraße 31	Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ e.G.
9.	Waldemarstraße 40	Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ e.G.
10.	Waldemarstraße 44	Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ e.G.
11.	Sebastianstraße 85	Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ e.G.
12.	Adalbertstr.79/Waldemarstr.46	Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ e.G.
13.	Waldemarstraße 27	Bewohner
14.	Waldemarstraße 29	Bewohner
15.	Adalbertstraße 82 b	Bewohner

Der Verkauf der Häuser an die Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ e.G. geht auf ein vom Bundesbauministerium als Projekt des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus“ gefördertes Vorhaben zu „Wohnen und Leben in Genossenschaften“ zurück.

Das Projekt wurde deshalb als modellhaft gefördert, weil durch diese eigentumsorientierte Genossenschaft die Integration von Migrantinnen sowie Migranten gefördert wird und dabei neue Finanzierungskonzepte für zukünftig bezahlbaren Wohnraum erprobt werden.

Die Genossenschaft hat mit dem Erwerb vorrangig umfangreiche Sanierungsarbeiten in den Häusern und den Einbau von Zentralheizungen geplant. Der Abschluss der Arbeiten ist für Anfang 2009 vorgesehen.

Unionplatz in Tiergarten

Im ehemaligen Sanierungsgebiet Unionplatz konnte die Privatisierung von 165 WE an die Mietergenossenschaft Unionplatz Tiergarten MUT e.G., wie im 25. Stadterneuerungsbericht dargelegt, zwischenzeitlich erfolgreich abgeschlossen werden.