

Der Senat von Berlin
- Stadt IV C 35
Telefon: 90139 (9139) 4919

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

Vorlage
- zur Kenntnisnahme -

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

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

Fünfzehnte Verordnung
zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten
Vom 2014

Auf Grund des § 162 Absatz 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist, in Verbindung mit § 24 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) geändert worden ist, verordnet der Senat:

Artikel 1

Die Neunte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 21. September 1993 (GVBl. S. 403), die zuletzt durch Artikel I der Verordnung vom 6. Januar 2009 (GVBl. S. 13) geändert worden ist, wird aufgehoben.

Artikel 2

- (1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss
1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
 2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, oder
 3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

in den Fällen der Nummern 1 und 2 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 3 innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in den Nummern 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Mängel gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

- (2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

Artikel 3

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

A. Begründung

a) **Allgemeines:**

Die Verordnung sichert die Beendigung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Sanierungsgebiet.

b) **Einzelbegründung:**

1. **Zu Artikel 1 und 2**

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

1.1.1 **Gebiet**

Für das Sanierungsgebiet

Pankow: Helmholtzplatz (9. RVO)

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

1.1.2 **Ausgangslage**

Das Gebiet gehörte zum Ersten Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramm, das der Senat zwischen 1993 und 1995 mit der 9. bis 11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten beschlossen hat. Zwanzig Gebiete wurden bereits mit sechs Rechtsverordnungen zwischen 2007 und 2013 durch Senatsbeschlüsse aus der förmlichen Festlegung entlassen.

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

1.1.3 **Sanierungsrechtliche Beurteilung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung**

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

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

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

Für 34 Grundstücke in dem in 1.1.1 genannten Sanierungsgebiet hat das Bezirksamt Pankow von Berlin auf Antrag der Eigentümer durch Verwaltungsakt nach § 163 BauGB die Sanierung bereits für abgeschlossen erklärt (Stand: September 2014).

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

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

Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen sind Bestandteil künftiger städtebaulicher Entwicklung.“¹

Das unter 1.1.1 genannte Gebiet ist im Sinne des § 136 BauGB rechtlich und tatsächlich aufgewertet und die wesentlichen Sanierungsziele sind erreicht. Der erreichte Stand der Sanierungszielumsetzung ist zum 31.12.2013 dokumentiert. Einzelne abschließende Bau- und Ordnungsmaßnahmen sind in der Durchführung bzw. vertraglich und finanziell gesichert.

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

1.1.4 Grunddaten und Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2013

Grunddaten des Sanierungsgebietes									
Sanierungsgebiet		Rechtsverordnung	Grundstücke	Fläche in ha	Wohnungen		Einwohnerinnen und Einwohner		
					Beginn	31.12.2013	Beginn	31.12.13	Änderung in %
Pankow	Helmholtzplatz	9. RVO 21.09.1993	560	81,9	13.338	13.890	18.923	22.699	17

In dem Gebiet Helmholtzplatz sind die Sanierungsziele erreicht. Die geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur sowie zur Aufwertung des öffentlichen Raums sind durchgeführt und insgesamt 82 % der Wohnungen, zum Teil mit öffentlicher Förderung, modernisiert und instandgesetzt. Berlin und der Bund haben insgesamt rd. 264 Mio. € für Investitionen zur städtebaulichen Aufwertung und funktionalen Stärkung des Gebietes, für notwendige Aufwendungen für Grunderwerb, Planung, Steuerung und weitere Ordnungsmaßnahmen eingesetzt.

Bilanz des Sanierungsgebietes zum 31.12.2013

Sanierungsgebiet	Ausgaben und Verpflichtungen in Mio. €								
	Gesamt	gesetzliche Aufgaben ²⁾		soziale Infrastruktur		öffentliches Wohnumfeld		Mod/Inst Wohnraum	
Helmholtzplatz	263,9	47,7	18 %	50,7	19 %	10,2	17 %	155,3	46 %

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

¹ vgl. **Leitsätze zur Stadterneuerung für die Sanierungsgebiete in Berlin** (9. bis 11. RVO), vom Senat von Berlin am 1. Februar 2005 zustimmend zur Kenntnis genommen

Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

**Pankow
Prenzlauer Berg - Helmholtzplatz S0416
2013**

4610/89331, 88305; 1295 und 1240/89831, 89856, 89848, 89824, 89812, 88305; Fachhaush.

bzw. sonstige
Angaben in €

Spalte 3
Spalte 4
Spalte 5
Spalte 7
Spalten 8 - 11

Schätzung Zeitpunkt: formliche Festlegung (Vorlage zur RVO)
Fortbeschreibung der Kostenschätzung gem. RVO
Darstellung bisher getätigter Ausgaben und Verpflichtungen im Sanierungszeitraum finanzierbare Restkosten
jahresbezogene Verteilung der Restkosten gem. Spalte 7

KGR	2	3	4	5	Restkosten		Finanzplanung (Verteilung Restkosten Spalte 7)				
					6	7	2014	2015	2016	2017	
		i.V.m. RVO	Kosten-schätzung neu	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2013	gesamt (Sp. 4 - 5)	davon im Sanierungszeitraum finanzierbar	2014	2015	2016	2017	
1							9	10	11	12	
Vorbereitung der Sanierung											
11	vorbereitende Untersuchungen		584	584							
12	Weitere Vorbereitung	1.891.780	6.500.000	5.823.346	676.654	440.000	430.000	10.000			
125	Abschluß der Gesamtmaßnahme		360.000		360.000	360.000		120.000	120.000	120.000	
	Ordnungsmaßnahmen				1.238.847 ¹⁾	805.000 ¹⁾	435.000	335.000	35.000		
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	9.254.383	4.520.754	4.520.754							
221	Umzug, Härteausgleich, Entschädig. Bew.	41.158.996	7.900.000	7.801.526	98.474	60.000	20.000	20.000	20.000		
222	Härteausgleich, Entschädigung Betriebe		8.255	8.255							
23	Freilegung von Grundstücken		4.000.000	2.919.075	1.080.925	700.000	400.000	300.000			
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanlagen	44.175.619	14.168.000	6.158.000	8.010.000	4.226.000	3.376.000	850.000			
251	Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall		5.010.000	4.950.552	59.448	45.000	15.000	15.000	15.000		
252	Sonstige Maßnahmen	1.533.876	32.388	32.388							
	Ausgaben für Baumaßnahmen										
311-312	ModInst von Wohngebäuden	198.086.000	145.817.788	145.817.788							
313	ModInst gewerbli. genutzter Gebäude/-teile	14.000 ^{2)m}	38.000 m ²	8.000 m ²							
314	ModInst aufgrund vertraglicher Vereinbarung		9.487.581	9.487.581							
32	Neubauten und Ersatzbauten	245 WE	685 WE	365 WE							
332	Grünanlagen und Spielplätze		5.639.000	4.056.000	1.583.000	1.383.000	1.383.000				
33	Errichtung/Änderung Gemeinbed.-u. Folgeeinr.	102.871.926	66.500.000	50.664.000	15.836.000	11.217.000	6.960.000	4.257.000			
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	511.292									
35	Sonstige Maßnahmen										
	Ausgaben für Sonstige Maßnahmen	4.090.335									
4	Vor- und Zwischenfinanzierung										
	Aufgabenerfüllung für Berlin	18.048.603	23.000.000	21.670.355	1.329.645	1.200.000	300.000	300.000	300.000	300.000	
51	Vergütung von Sanierungsträgern			921.608							
52	Vergütung v.Sanierungsbeauftragte + Mieterber.			20.748.747							
	SUMME	421.622.810	292.944.350	263.910.204	29.034.146	19.631.000	12.884.000	5.872.000	455.000	420.000	

rote Zahlen: Infrastruktur und Wohnumfeld

1) Summe KGR ? ohne KGR 24

1.2 Wirkung der Aufhebung der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete

Die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes bewirkt, dass

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

1.2.1 Beendigung der Finanzierung der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen

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

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

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

1.2.2 Vertrag mit Sanierungsbeauftragten nach § 157 BauGB

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

1.2.3 Bestimmung der Vorauszahlungsmittel

Für die in der Finanzierung von Baumaßnahmen gebundenen Vorauszahlungen der Städtebauförderung ist entsprechend der Regelungen der Richtlinien bzw. Förderverträge Berlins zu bestimmen, ob sie abschließend als Darlehen oder Zuschüsse gewährt werden oder durch andere Finanzierungsmittel zu ersetzen oder zurückzuzahlen sind (vgl. Nr. 15.1 der Ausführungsvorschriften über die Finanzierung der Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen, AV Stadterneuerung 2014).

1.2.4 Abrechnung der Sanierungsgebiete als Gesamtmaßnahmen

Die Schlussabrechnung gem. Nr. 15 AV Stadterneuerung 2014 bildet die Grundlage für abschließende Entscheidungen über die endgültige Förderung der Gesamtmaßnahme. Sie ist insbesondere dafür maßgebend, in welchem Umfang als Vorauszahlung des Bundes bewilligte Finanzhilfen zu Zuschüssen oder Darlehen bestimmt werden oder alsbald zurückzuzahlen oder zur Finanzierung anderer Gesamtmaßnahmen des Bund-Länder-Programms umzuschichten sind.

1.3 Finanzierungsaufwand in dem aufzuhebenden Sanierungsgebiet

Der abschließende Gesamtaufwand wird im Rahmen der Schlussabrechnung festgestellt. Bis zum 31.12.2013 wurden für das Sanierungsgebiet bereits Gesamtausgaben in Höhe von

rd. 264 Mio. € geleistet, in denen die Ausgaben aus Verpflichtungen Berlins aus Förderverträgen und Bewilligungen vorangegangener Programmjahre enthalten sind (vgl. 1.1.4 Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht). In der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2013 für das Gebiet sind auch die noch erforderlichen Ausgaben 2014 bis 2017 in Höhe von zusammen 19,631 Mio. € enthalten.

Die nach Aufhebung der Sanierung durch das Bezirksamt zu erhebenden Ausgleichsbeträge werden von dem Bezirk auf insgesamt ca. 31,9 Mio. € geschätzt (Kapitel 4610 Titel 34192).

Sanierungsgebiet	betroffene Grundstücksfläche in m ²	Durchschnittliche Bodenwerterhöhung in €/m ²	Schätzung Ausgleichsbeträge in €
Helmholtzplatz	439.400	72, 59	31.894.678

Bis 31.12.2013 wurden von den geschätzten 31,9 Mio. € Ausgleichsbeträge bereits 8,59 Mio. € aufgrund von Einzelentlassungen aus der Sanierung und vertraglichen Vereinbarungen mit den Eigentümern vereinnahmt, die zur Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen wieder eingesetzt wurden und werden.

2. Zu Artikel 2

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

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

3. Zu Artikel 3

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten der Rechtsverordnung.

B. Rechtsgrundlage

§ 162 Absatz 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist, in Verbindung mit § 24 Absatz 1 Sätze 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) geändert worden ist.

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

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

D. Gesamtkosten

Keine

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Einnahmen

Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB geschätzte Einnahmen von bis zu 31, 9 Mio. € innerhalb von 4 Jahren nach Aufhebung, Kapitel 4610, Titel 34192

Ausgaben

Erforderliche Ausgaben der gesetzlichen und rechtlichen Beendigung der Sanierung 2.805.000 € 2014 bis 2017 bei Kapitel 4610/1240, Titel 89331/89371 (bis 2013 Titel 89831

Abschluss/Weiterführung begonnener Maßnahmen, die zum Abschluss der Sanierung zwingend erforderlich sind. 16.826.000 € 2014 - 2016 Kapitel 4610, Titel 89831 und 88305 Kapitel 1240, Titel 89380 (bis 2013 Titel 89848)

Die Ausgaben sind im Doppelhaushaltsplan 2014/2015 und der Finanzplanung 2013-2017 durch zweckgebundene Einnahmen der Städtebauförderung gesichert.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

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

Berlin, den 9. Dezember 2014

Klaus Wowereit

.....
Regierender Bürgermeister

Michael Müller

.....
Senator für Stadtentwicklung und Umwelt

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

1. Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg–Helmholtzplatz

1.1 Historische Entwicklung

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts verlagerte Berlin zunächst militärische und kirchliche Einrichtungen in das bis dahin vorwiegend als Ackerland genutzte Gebiet vor den Stadttoren. Mit der Industrialisierung der Stadt und dem rasant wachsenden Bedarf an Wohnraum für Arbeiter und Handwerker setzte kurz danach die systematische Stadterweiterung ein. Das Gebiet Helmholtzplatz war bis Anfang der 80-er Jahre des 19. Jahrhunderts noch Bestandteil der Berliner Feldflure und weitgehend unbebaut. Die ältesten heute noch vorhandenen Gebäude entstanden zwischen 1860 und 1870 an der Schönhauser Allee. 1871 errichtete der „Deutsch-Holländische Aktien-Bauverein“ auf dem Gelände des heutigen Helmholtzplatzes eine große Ziegelei, die nach dem Konkurs des Unternehmens 1880 gesprengt wurde. Auf den mit Erde überschütteten Trümmern wurde 1902 der Helmholtzplatz als städtischer Schmuckplatz angelegt.

Die Bebauung der Grundstücke erfolgte im Wesentlichen ab 1885 auf der Grundlage des 1862 veröffentlichten Fluchtlinienplans von James Hobrecht und war kurz vor Beginn des 1. Weltkriegs mit den Blöcken nördlich der S-Bahn abgeschlossen. Zwischen 1920 und dem 2. Weltkrieg wurden nur noch vereinzelte Grundstücke bebaut, u. a. die Wohnbauten in der Ahlbecker Straße. Größere gewerbliche Ansiedlungen fanden nicht statt. So sind in den Hinterhöfen bis heute nur wenige reine Gewerbegebäude vorhanden. Die meist fünfgeschossigen Vorderhäuser wiesen jedoch fast durchgängig in den Erdgeschossen Läden und Werkstätten auf. Im 2. Weltkrieg blieb das Gebiet Helmholtzplatz von stärkeren Zerstörungen weitgehend verschont. Etwa 10% der Wohngebäude wurden zerstört, die entstandenen Lücken in den meisten Fällen danach nicht mehr bebaut.

Im Zuge der Bebauung mit Wohnhäusern entstanden ebenfalls die heute noch vorhandenen Schulen und prägen mit der Architektur ihres Baumeisters Ludwig Hoffmann das Gebiet: Thomas-Mann-Grundschule, Heinrich-Schliemann- und Käthe-Kollwitz-Gymnasium, Grundschule im Eliashof, Oberstufenzentrum Dienstleistung und Handel.

1.2 Gebietsdaten

Das Gebiet Helmholtzplatz wurde am 21. September 1993 mit der „Neunten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“ als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren festgelegt (veröffentlicht im GVBL. vom 08.10.1993, S. 403):

Grunddaten	1993	2013
Fläche in ha	81,9 ha	81,9 ha
Blöcke	28	28
Grundstücke	560	560
Wohneinheiten (WE)	13.338	13.890
davon Neubau/DG-Ausbau/Umnutzung		1.270
davon erneuert		10.944
Einwohner (31.12.93 / 2013)	18.923	22.699

In West-Ost-Richtung erstreckt sich das Gebiet zwischen Schönhauser Allee und Prenzlauer Allee. Im Süden begrenzt die Danziger Straße das Gebiet, im Norden ist es die Wichertstraße.

1.3 Ziele der Sanierung

Im „Bericht zur Begründung der Neunten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“ wurden für das Sanierungsgebiet Prenzlauer Berg-Helmholtzplatz die spezifischen Sanierungsziele formuliert und, soweit grafisch darstellbar, im Rahmenplan ausgewiesen und fortgeschrieben.

Städtebauliche Ziele

Das Erneuerungskonzept des Gebietes Helmholtzplatz war von dem Ziel bestimmt, den gründerzeitlichen Stadtgrundriss und die typische Mischung von Wohnen, Arbeiten und sozialer Infrastruktur in der vorhandenen baulichen Dichte zu erhalten. Die stadträumlich bedeutsame Platzanlage Helmholtzplatz, das „Göhrener Ei“ und der Bereich um die Gethsemanekirche sollten in ihrer Gestaltungsqualität unter Abwägung der historischen Qualität und der heutigen Nutzungsanforderungen verbessert werden.

Baulücken, die sich nicht für Grünflächen, Spielplätze oder Infrastruktur eignen, sollten vorrangig mit Wohnungsneubau wieder geschlossen werden. Verbesserungen des Stadtbildes durch die Schließung von Blockrändern durch Wohnbebauung waren in größerem Umfang an der Wichertstraße und beidseitig an der nördlichen Pappelallee vorgesehen. Neubauvorhaben der sozialen Infrastruktur waren an Standorten in der Lychener, Stargarder und Greifenhagener Straße geplant.

Für ein größeres brachliegendes Areal im Block 107 016 war die Entwicklung eines innerstädtischen Gewerbestandortes vorgesehen. Ansonsten lag die Priorität innerhalb des Quartiers in der Freihaltung von Baulücken zur Anlage von Grün- und Spielflächen.

Die Entwicklung des Straßenraumes als städtischer Aufenthaltsraum sollte durch Reduzierung der Verkehrsbelastung und Neuordnung des ruhenden Verkehrs ebenfalls dazu beitragen, die Beeinträchtigungen durch das starke Defizit an öffentlichen Grün- und Freiflächen zu reduzieren.

Die kleinteilige Mischung von Einzelhandel, verarbeitendem Gewerbe und konsumnahen Dienstleistungen sollte erhalten und weiterentwickelt werden.

Bauliche und funktionale Ziele

Priorität hatte die flächendeckende Grundinstandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz von Wohngebäuden, Gewerbe- und Infrastruktureinrichtungen sowie die Beseitigung des Wohnungsleerstandes. Das Gebiet war vor Beginn der Sanierung durch starke Missstände der Wohn- und Arbeitsbedingungen gekennzeichnet. So gab es erhebliche Mängel bei der Bausubstanz und der Ausstattung der Wohnungen.

Die Erneuerungsmaßnahmen sollten mit Eigentümern, Mietern und sonstigen Nutzungsberechtigten abgestimmt werden. Stadtbildprägende Elemente sollten dabei erhalten, erneuert und so weit wie möglich wieder hergestellt werden. Wohnungsneubau in Form von Lückenschließungen und Dachgeschossausbauten sollten sich der vorhandenen Bebauung anpassen und zur Vermeidung einer weiteren Verdichtung des Gebietes nur in Einzelfällen erfolgen.

Hinzu kamen gravierende funktionale Mängel. Hierzu gehörten u. a. große Defizite in der Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen, Mängel im Wohnumfeld und eine fast durchgängig marode Infrastruktur. Die Funktionsfähigkeit der Schulen und auch Kindertageseinrichtungen war insbesondere durch bauliche Mängel, ungenügende Freiflächen und einen Mangel an zeitgemäßen Fachräumen und Sporteinrichtungen gekennzeichnet. Hinzu kamen große Defizite bei der Ausstattung des Gebietes mit wohnungsnahen Grün- und Freiflächen, ein sehr schlechter Bauzustand der öffentlichen Gehwege und Straßen und eine vollständig veraltete Technische Infrastruktur.

I. Wohnen

Eine wesentliche Aufgabe der Sanierung war die sozialverträgliche Erneuerung der gründerzeitlichen Wohnbebauung. Die Mehrzahl der Wohngebäude hatte einen sehr hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Insgesamt gab es einen Bestand von 13.338 zu sanierenden Altbauwohnungen.

So wurden vor Beginn der Sanierung 84,1% alle Wohnungen mit Kohleeinzelöfen beheizt, 45,5% verfügten über kein Bad und bei fast jeder vierte Wohnung befand sich die Toilette außerhalb. Der Anteil kleiner 1- und 2-Zimmer-Wohnungen betrug 88,1%.

Durch die notwendige Erneuerung ergab sich gleichzeitig die Chance einer flächendeckenden Umstellung auf energiesparende und umweltentlastende Heizsysteme. Grundrissveränderungen sollten sich auf das notwendige Maß zur Anpassung der Altbauwohnungen an zeitgemäße Standards und veränderte Haushaltsgrößen der Bewohner beschränken.

Die Selbsthilfebereitschaft von Bewohnern und Bewohnergruppen sollte gefördert und für den Erneuerungsprozess genutzt werden. Anforderungen spezifischer Gruppen sollten angemessen berücksichtigt werden.

II. Soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen

Die sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen des Gebietes Helmholtzplatz sollten erhalten, erneuert und ausgebaut werden.

Bei den vorhandenen fünf Schulen (zwei Grundschulen, zwei Gymnasien, OSZ) und Kindertagesstätten waren neben der Beseitigung von funktionalen und bautechnischen Mängeln Fachräume, Frei-, Sport- und Pausenflächen zu ergänzen. Die notwendigen Grundstücksflächen für schulische Nutzungen sollten gesichert und fehlende Sporthallen neu geschaffen werden. Zur Reduzierung des Defizits an Kitaplätzen waren Neubauten auf den Grundstücken Stargarder Straße 35 und Schliemannstraße 10/11 und ein Ersatzbau in der Lychener Straße 55 – 57 vorgeschlagen.

Das Angebot an Jugendeinrichtungen war unzureichend. Die bestehenden Einrichtungen waren zu sichern und zu qualifizieren. Darüber hinaus sollte eine größere Jugendfreizeiteinrichtung entstehen. Die vorhandenen kulturellen Angebote sollten erhalten

und ausgebaut werden. Dazu waren Remisen und leerstehende Läden auf ihre Eignung als Ateliers zu prüfen und gegebenenfalls umzunutzen.

III. Grün- und Freiflächen

Der Versorgung mit Grün- und Spielflächen war zu Beginn der Sanierung völlig unzureichend. Zur Sicherung der Wohnqualität sollten alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden um die mangelhafte Grün- und Freiflächensituation quantitativ und qualitativ zu verbessern. Zur Verringerung des Versorgungsdefizits waren unbebaute Grundstücke vorrangig auf ihre Eignung als öffentliche Freiflächen zu prüfen. In den Planungsprozess sollten die Bewohner möglichst weitgehend einbezogen werden.

Im Mittelpunkt stand die Neugestaltung des Helmholtzplatzes, des Pappelfriedhofes, der kleinen Plätze an der Gethsemane-Kirche und am „Göhrener Ei“. Die vorhandenen Spielplätze sollten in ihrer Qualität und Attraktivität verbessert werden.

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

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

IV. Gewerbe

Hoher Ladenleerstand und ein eingeschränktes Angebot mit Waren des täglichen Bedarfs prägten die gewerbliche Situation zu Beginn der Sanierung. Hinzu kamen Nutzungskonflikte zwischen dem vorhandenen Handwerksbetrieben und der Wohnnutzung durch Lärm- und Geruchsbelästigungen.

Die Mischung von Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen sollte erhalten und weiter entwickelt werden. Vorhandene Nutzungs- und Erschließungskonflikte sollten abgebaut, die Gebäude umfassend erneuert, gewerbliche Emissionen reduziert und Altlasten saniert werden. Zur Erhaltung der Gewerbestruktur und Unterbringung sanierungsbedingt umzusetzender Betriebe war ein kommunaler Gewerbehof im Block 107 016 angedacht.

V. Verkehr

Die Qualität des öffentlichen Raumes und hier insbesondere die von Straßen und Gehwegen wies zu Beginn der Sanierung erhebliche Defizite auf. Hierzu gehörten der durchgängig schlechte Zustand der Beläge, mangelhafte Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit, hohe Verkehrs- und Luftbelastungen sowie Probleme des ruhenden Verkehrs. Eine Reduzierung der Verkehrsbelastung im Gebiet, die Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer und die Gewinnung von Straßenraum als nutzbaren Freiraum sowie die Verbesserung der Infrastruktur für Fahrradfahrende stellten deshalb die maßgeblichen Ziele im Verkehrsbereich dar. Diese wurden im Laufe des Sanierungsprozesses weiter konkretisiert.

Flächendeckend sollten Tempo-30 bzw. in Einzelfällen verkehrsberuhigte Bereiche z.B. für das „Göhrener Ei“ eingeführt werden. Besonderes Augenmerk war dabei auf die sensiblen Bereiche vor Schulen, Kitas und Spielplätzen zu legen.

Im Rahmen der weiteren Vorbereitung der Sanierung war zu prüfen, inwieweit eine Verkehrsberuhigung durch bauliche Umgestaltung des Straßenraums erreicht werden kann. Als wichtige verkehrliche Sanierungsziele wurden Kreuzungsumbauten besonders in der Stargarder Straße und Raumerstraße als wesentliche Bausteine zur Erhöhung von Sicherheit und Aufenthaltsqualität im Straßenraum formuliert. Die Reduzierung der Verkehrsbelastung und Einschränkung des Durchgangsverkehrs, die Schulwegsicherung, die Erneuerung von Gehwegen, die Ordnung des ruhenden Verkehrs und eine Verbesserung der Infrastruktur für Fahrradfahrende wurden als weitere Sanierungsziele herausgearbeitet.

Soziale Ziele

Die sozialen Verhältnisse waren gekennzeichnet durch einen starken Rückgang der Bevölkerung in den Jahren vor der Wende von 24.079 zu Beginn der 80-er Jahre auf 17.633 Einwohner im Jahr 1990. Die Arbeitslosenquote lag 1992 mit 21% deutlich über dem Durchschnitt im Ostteil der Stadt.

Vorrangiges Ziel war eine an den Belangen und Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner orientierte Durchführung der Sanierung. Die Erneuerungsmaßnahmen sollten sozialverträglich umgesetzt werden und den Bewohnern grundsätzlich ermöglichen, im Gebiet zu verbleiben. Mit Sozialplanverfahren auch bei privat finanzierten Erneuerungsmaßnahmen, sollten individuelle Härten bei Sanierungsbetroffenen vermieden und der Beschleunigung von Segregationsprozessen entgegen gewirkt werden. Durch die Förderung von Eigeninitiative, Beteiligung an Entscheidungen und die Ausschöpfung des vorhandenen Selbsthilfepotenzials sollten u. a. eine starke Quartiersbindung und der Erhalt der vorhandenen Bewohnerstruktur erreicht werden. Darüber hinaus wurde der Zuzug stabilisierend wirkender Bevölkerungsgruppen, insbesondere junger Familien, angestrebt.

Mit Senatsbeschluss vom 30.09.1999 wurde für das Sanierungsgebiet Helmholtzplatz bis Ende 2005 ein Quartiersverfahren (QM) durchgeführt. Vor dem Hintergrund einer vergleichsweise schlechteren sozioökonomischen Situation des Gebietes und der Nutzungskonflikte im Umfeld des Helmholtzplatzes ging es dabei u. a. um den Aufbau und die Stabilisierung von Nachbarschaften, die bauliche Weiterentwicklung und Qualifizierung von Bildungseinrichtungen, Gebäuden und Anlagen, die die Gemeinschaftsbildung und den sozialen Zusammenhalt unterstützen, sowie um die Schaffung von Möglichkeiten für Ausbildung, Qualifizierung, Zugangsmöglichkeiten in den Arbeitsmarkt und die Entwicklung eines positiven Gebietsimages.

1.4 Planungsrechtlicher Status

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt die Baublöcke an der Schönhauser Allee, die die westliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes bildet, als gemischte Baufläche M2 dar. Auch der gesamte Block 107 016 wird als gemischte Baufläche M2 dargestellt.

Beidseitig der Schönhauser Allee ist der Abschnitt zwischen Buchholzer Straße und Wisbyer Straße als Einzelhandelskonzentration dargestellt. Er stellt das frühere wie neue Stadtteilzentrum von Prenzlauer Berg dar.

Die übrigen Bereiche sind flächendeckend als Wohnbaufläche W1 (Geschossflächenzahl (GFZ) über 1,5) dargestellt.

Bebauungspläne

Im Sanierungsgebiet sind fünf Bebauungsplanverfahren zur Sicherung öffentlicher Infrastruktur eingeleitet worden. Beim B-Plan-Entwurf 3-28, Senefelderstraße 21, sind die langwierigen Ankaufsverhandlungen für das Grundstück gescheitert. Eine Änderung des Sanierungsziels steht noch aus. Bei den anderen Bebauungsplänen sind die Sanierungsziele realisiert.

B-Plan	Geltungsbereich	Verfahrensstand	Planungsziel
B-Plan IV- 23	Ahlbecker Straße 16, Stargarder Straße 51, 52	Im Verfahren	Wohnen, öffentlicher Spielplatz

B-Plan 3 - 45 B	Pappelallee 40, 41 B, Lychener Str. 69, 75, 77, Flurstück 306	Im Verfahren	Kita Neubau, Kita, Jugendfreizeiteinrichtung, öffentlicher Spielplatz
B-Plan IV – 42	Schliemannstraße 7 - 11, Teilflächen Schliemannstraße 42, 43	Im Verfahren, Sanierungsziele haben sich geändert, Änderung B-Plan-Entwurf erforderlich	Öffentliche Grünfläche mit Spielplatz
B-Plan IV- 20	Wichertstraße 37/ Kanzowstraße 7	Im Verfahren	Öffentlicher Spielplatz
B-Plan IV-49	Pappelallee 28, 29, Pappelallee 30, 31, zw. Pappelallee 28, 29 und Lychener Str. 53, Lychener Straße 55, 57, Lychener Straße 58, 60, 62	Im Verfahren	Wohnen, öffentlichen Spielplatz, Kita und OSZ, öffentliche Grünfläche

Zur dauerhaften Sicherung der im Rahmen der Sanierung realisierten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie neu entstandener Spiel- und Freiflächen ist neben der Festsetzung der aufgeführten Bebauungspläne auch beabsichtigt, noch weitere B-Pläne vorzubereiten.

1.5 Aktueller Stand der Sanierung

Die wesentlichen Ziele der Sanierung konnten erreicht werden. Die Festlegungen im städtebaulichen Rahmenplan des Sanierungsgebietes wurden letztmalig 2007 konkretisiert und durch einen Bezirksamtsbeschluss als Sanierungsziele bestätigt.

Das Sanierungsgebiet Helmholtzplatz hat sich im Verlauf des Sanierungsprozesses zu einem beliebten Wohngebiet entwickelt. Im Gebiet leben zwischenzeitlich überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern.

82% des ehemaligen Altbauwohnungsbestandes sind erneuert. Die kleinteilige Mischung von Wohnen, Einzelhandel, vereinzelter Gewerbe und Dienstleistungen konnte weitgehend erhalten und den aktuellen Nutzungsanforderungen angepasst werden. Zur Attraktivität des Sanierungsgebietes als begehrter Wohnstandort hat die Qualifizierung der vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur entscheidend beigetragen. Leitinvestitionen der öffentlichen Hand in die Verbesserung der sozialen Infrastruktur unter aktiver Beteiligung von Nutzern und Anwohnern sind ursächliche Gründe dafür. Hervorzuheben ist auch die von 2000 bis 2002 mit intensiver Beteiligung der Wohnbevölkerung erfolgte Neugestaltung des Helmholtzplatzes sowie die Umnutzung der Eliaskirche zum „MachMitMuseum“.

Zum Ende der Sanierung leben im Sanierungsgebiet mehr Menschen als zu Beginn der Sanierung. Aufgrund der noch zu erwartenden baulichen Verdichtung ist mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahl zu rechnen. Die Ausstattung des Gebietes mit den erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sowie Grün-, Frei- und Spielflächen stößt bereits heute an Kapazitätsgrenzen, eine Ausweitung ist aufgrund fehlender Flächen innerhalb des Gebietes nicht mehr möglich. Eine Ausnahme ist der bestehende Infrastrukturstandort Pappelallee 40, 41 A, Lychener Straße 75, 69. Hier wurde die ehemalige Musikschule rückgebaut. Das Grundstück Pappelallee 40 wurde von der DSK erworben. 2014 wird mit dem Bau einer neuen Kita für 120 Kinder begonnen.

In den vergangenen Jahren wurde durch den Bau zahlreicher Gehwegvorstreckungen und Querungshilfen eine deutliche Verbesserung der Verkehrssicherheit im Sanierungsgebiet

erreicht; es bestehen aber weiterhin noch deutliche Mängel des Straßenraums, insbesondere gilt dies für die Qualität der Gehwege. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen sind überwiegend finanziell gesichert und werden in den kommenden zwei Jahren abgeschlossen.

Kosten- und Finanzierungsübersicht 2013 in T€

	RVO	Planungsziele	Sanierungsziele	erreichter Stand 31.12.2013
Infrastruktur	102.103	60.663 100%	56.282 93%	42.717 70%
Wohnumfeld	45.045	19.511 100%	10.614 54%	10.214 52%
gesamt	147.048	80.174	66.896	52.101
ModInst Wohnraum (Anzahl WE 2013)	13.338	13.338 100%		10.944 82%

1.6 Sanierungsergebnisse

Städtebauliche Ergebnisse

Die vorhandene städtebauliche Struktur ist erhalten und entwickelt worden. Etwa die Hälfte der ehemals rd. 30 kriegsbedingten Lücken wurde mit Wohnungsneubauten geschlossen, auf den übrigen unbebauten Flächen sind neue Spielplätze und Grünflächen entstanden.

Die Wohnnutzung im Gebiet wurde durch umfassende Erneuerungsmaßnahmen bei Wohnungen und Wohngebäuden, durch neu geschaffene Wohnungen in Neubauten und in ausgebauten Dachgeschossen sowie letztlich durch die Reduzierung von gewerblichen Nutzungskonflikten gestärkt. Gleichzeitig konnte die Mischung von Wohnen, Arbeiten und sozialer Infrastruktur in der vorhandenen baulichen Dichte erhalten werden.

Entwicklungsdefizite bestehen noch in der Qualität von Teilen des öffentlichen Raumes, insbesondere betrifft dies den schlechten Zustand einzelner Gehwege sowie den Straßenraum von Pappelallee und Stahlheimer Straße.

Für Teilbereiche der Blöcke 107 016 sowie 106 060 konnten bis zum jetzigen Zeitpunkt der Sanierung noch keine befriedigenden städtebaulichen Lösungen erreicht werden.

Bauliche Ergebnisse

Wohnen

Von den bei Sanierungsbeginn erneuerungsbedürftigen 13.338 Wohnungen konnten bis Ende 2013 insgesamt 10.944 Wohnungen (82 %) umfassend modernisiert und instand gesetzt werden. Der größte Teil davon befindet sich entlang der Wohnstraßen innerhalb des Gebietes, während entlang der das Gebiet umschließenden Hauptverkehrsstraßen die Erneuerung der Wohnungen und Wohngebäude noch Lücken aufweist.

2.789 Wohnungen (21%) wurden im Rahmen der verschiedenen Förderprogramme zur Erneuerung von Wohnraum instand gesetzt und modernisiert. 1.270 Wohnungen sind im Sanierungszeitraum neu hinzugekommen. Davon befinden sich 615 Wohnungen in neu errichteten Gebäuden, ca. 610 entstanden durch den Ausbau von Dachgeschossen und 45 durch Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen. Etwa 1.500 mehrheitlich 1- und 2-Zimmer-

Wohnungen wurden zu größeren Wohnungen zusammengelegt. Aktuell gibt es unter Einbeziehung von Neubauten und Zusammenlegungen im Saldo 13.890 Wohnungen.

Im Zuge der Sanierung der Bremer Höhe sind alten- und behindertengerechte Wohnungen entstanden. Betreutes Einzelwohnen und flexible Hilfen für Jugendliche finden sich „eingestreut“ in einem Wohnhaus in der Dunckerstraße 15.

Sieben Baulücken sind noch unbebaut. Hierzu gehört auch das Areal der ehem. Kaufhalle und heutigen Supermarktes Pappelallee 45. Insgesamt ist im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz noch ein Neubaupotenzial von ca. 200 Wohnungen vorhanden (ohne Dachgeschossausbauten).

Soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen

Die umfassende Erneuerung und die Schaffung neuer sozialer Infrastruktureinrichtungen sowie die Neuanlage von Grün- und Spielflächen haben wesentlich zur Verbesserung der Wohnqualität und Erscheinungsbild des Quartiers beigetragen. Besonders bei Familien ist das Gebiet um den Helmholtzplatz seit Jahren sehr beliebt. Seit 2000 ist ein kontinuierlicher Zuwachs von Kindern in den Altersgruppen bis sechs Jahren zu verzeichnen. Dies führt im Bereich der Kindertagesstätten und Grundschulen zu Kapazitätsproblemen.

Insgesamt verfügt das Gebiet Helmholtzplatz 2013 über 26 Kitas. Die größte Kita mit 200 Kindern wird vom Eigenbetrieb Kindergärten Nord-Ost betrieben. Zwei Kitas sind in kirchlicher Trägerschaft, 12 Kitas werden als Elterninitiativ-Kitas betrieben, die übrigen von größeren und kleineren Trägern. Die Kindertagesstätte Lychener Straße 55-57 wurde als Ersatzneubau für 150 Kinder mit öffentlichen Mitteln neu errichtet. Die Kita Pappelallee 41 A mit 200 Plätzen wurde umfassend modernisiert, die Außenanlagen neu gestaltet. Erneuerungsmaßnahmen fanden auch am gemeinsamen Standort der bilingualen Kita Wichertstraße 25 und in der Kinder- und Jugendeinrichtung Wichertstraße 24 statt. Die Kitas der Ev. Kirchengemeinde Gethsemane, Greifenhagener Straße 2, und der Elias Gemeinde, Göhrener Straße 11, wurden ebenfalls erneuert.

Darüber hinaus verfügt das Gebiet Helmholtzplatz über eine große Anzahl von Kitas in Wohngebäuden, mehrheitlich ohne eigene Freifläche. Als Reaktion auf die steigende Nachfrage wurden in den letzten Jahren mehrere Elterninitiativ-Kitas neu gegründet. Aufgrund des aktuellen Bedarfs beabsichtigt der Bezirk den bestehenden Infrastrukturstandort auf dem Grundstück Pappelallee 40, 41 A, B, Lychener Straße 75, 77 zu erweitern. Hier beginnt 2014 der Neubau einer Kita mit 120 Plätzen.

An den vier allgemein bildenden Schulen im Gebiet sowie dem Oberstufenzentrum (OSZ) an der Pappelallee wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die bauliche Erneuerung der Thomas-Mann-Grundschule, Greifenhagener Straße 58, ist weitgehend abgeschlossen. In mehreren Bauabschnitten erfolgten ab 2004 aus unterschiedlichen Förderprogrammen die Erneuerung des Daches, der Klassenräume und Flure sowie der Sporthalle, der Ausbau der Kellerräume zu Werk- und Horträumen sowie die Neugestaltung des Schulhofes.

Nach Schließung der 10. Grundschule, Senefelderstraße 6, zum Ende des Schuljahres 1999/2000 entstand hier das Kinder- und Jugendkulturzentrum Eliashof. Ein knappes Jahrzehnt später beschloss die BVV Pankow aufgrund der steigenden Schülerzahlen die Entwicklung eines integrierten Schul- und Musikschulstandortes dort. Hier startete im September 2010 eine zweizügige Grundschule. 2013 wurde der große Hof entsiegelt und neugestaltet. Die Baumaßnahmen werden 2015 abgeschlossen sein.

An den beiden Gymnasien im Gebiet besteht weiterhin ein erheblicher Erneuerungsbedarf bei den Klassenräumen, Sanitärbereichen, Fenstern, Fassaden sowie bei den Brandschutzmaßnahmen. 2001 wurde im Schliemann-Gymnasium der neu gebaute

naturwissenschaftliche Trakt und die doppelstöckige Sporthalle eröffnet. Die Aula im 3. Obergeschoss des Hauptgebäudes wurde 2009 aus dem Programm Stadtumbau Ost denkmalgerecht saniert. Ebenfalls erfolgten die Trockenlegung der Keller und die Aufarbeitung der Fenster und der Umbau der Mensa. Die laufenden Arbeiten an der Fassade und Maßnahmen zum Brandschutz werden aus Mitteln des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz finanziert.

Auch das Käthe-Kollwitz-Gymnasium befindet sich innerhalb der Kulisse Städtebaulicher Denkmalschutz. Seit Ende der neunziger Jahre wird die Schule in mehreren Bauphasen saniert. 2001 wurde der 1. Schulhof neu gestaltet. Die notwendige Durchfahrt zum 2. Schulhof wurde 2011 realisiert, der Hof selbst als Sportanlage gestaltet. Weitere Maßnahmen wie die Sanierung der Fassade und der Fenster sind noch erforderlich und zwischenzeitlich finanziell gesichert.

Nach der Schließung mehrerer Jugendfreizeiteinrichtungen bereits Mitte der 90-er Jahre sind im Sanierungszeitraum zwei Kinder- und Jugendeinrichtungen neu entstanden. Das Sportjugendzentrum Lychi 75, ein ehemaliges Lehrerwohnhaus mit Turnhalle (Lychener Straße 75/77), wurde saniert und erhielt als Attraktion einen Dachseilgarten. Die Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung W 24, Wichertstraße 24, wurde umfassend unter energetischen Gesichtspunkten saniert.

Eine große Attraktion ist die Umnutzung der Eliaskirche zum MachmitMuseum für Kinder und Jugendliche. Im August 2003 zog das MachmitMuseum in die umgebaute Kirche. Inzwischen ist das MachmitMuseum zu einem festen kulturellen und sozialen Anlaufpunkt für Familien aus dem Kiez und darüber hinaus geworden.

Die Bettina-von-Arnim-Bibliothek an der Schönhauser Allee und die Musikschule Bela Bartok versorgen den Helmholtzplatz mit kommunalen kulturellen Angeboten. Bekannte Orte wie das Ballhaus Ost an der Pappelallee und das „Ausland“, Lychener Straße 60, bilden einen Anziehungspunkt für die kreative Szene der Stadt. Im Rahmen des Programms Soziale Stadterneuerung konnten Künstlerateliers in Remisen und Erdgeschossen von Wohngebäuden gesichert werden.

Mit Unterstützung des Prenzlauer Berg Museums und der Senioreneinrichtung „Herbstlaube“ entstand in der Dunckerstraße 77 eine Dauerausstellung zu den Wohn- und Arbeitsverhältnissen um 1900.

Grün- und Freiflächen

Ein wesentliches Sanierungsziel konnte mit der Neugestaltung des Helmholtzplatzes erreicht werden. Das ehemalige Toilettenhaus auf dem Platz wurde zu einem "Nachbarschaftshaus" mit Angeboten für die Anwohner umgebaut, das Transformatorenhaus wurde denkmalgerecht saniert und beherbergt heute das Cafe „Kiezkind“, ein Treffpunkt der vielen jungen Familien aus dem Quartier. Durch seine zentrale Lage, vielfältige Angebote und die vor allem von Anwohnern und Platznutzern aller Altersgruppen getragene Planung hat er sich zu einem beliebten Platz für alle Bewohner des Kiezes entwickelt.

Bereits Mitte der 90-er Jahre wurde der ehemalige Friedhof der Freireligiösen Gemeinde an der Pappelallee zu einem öffentlich zugänglichen Bürgerpark umgestaltet. Bei den vier bereits zu Beginn der Sanierung bestehenden Spielplätzen konnte das Spielangebot und die Nutzungsqualität durch eine umfassende Erneuerung erhöht werden. In vielen Baulücken entstanden unter intensiver Beteiligung der Bewohner und Initiativen insgesamt neun neue Spielplätze und Freiflächen. Durch den Ankauf von zwei nebeneinander liegenden Grundstücken konnte z. B. eine größere Spiel- und Freifläche an der Schliemannstraße 7,8 entstehen. Im hinteren Teil der Anlage befindet sich ein Kiezgarten.

Der Stand der Erneuerung privater Höfe entspricht in etwa dem Erneuerungstand des Wohnungsbestandes.

Gewerbe

Im Sanierungsgebiet Helmholtzplatz hat sich eine kleinteilige und breit gefächerte Gewerbestruktur entwickelt. Besonders die Sparten Mode, Design sowie Läden „rund ums Kind und die Familie“ sind in großer Anzahl vorhanden. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist durch zahlreiche kleinere Lebensmittelgeschäfte und mehrere Supermärkte, hier besonders Biomärkte, sowie einen wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt am Helmholtzplatz sehr gut. Am nordwestlichen Gebietsrand ist mit den „Schönhauser Allee Arcaden“ ein Einkaufszentrum entstanden. In der Stahlhelmer Straße 30, 31 gibt es seit zwei Jahren einen weiteren Discounter.

Von den wenigen zu Beginn der Sanierung vorhandenen Handwerksbetrieben wurden einige aufgrund von Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung umgesetzt.

Verkehr

Bereits zu Beginn des Sanierungsprozesses wurde das Gebiet als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Im weiteren Verlauf der Sanierung erfolgten zahlreiche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wie der Umbau von Kreuzungen und der Bau von Querungshilfen sowie Fußgängerüberwegen. Insgesamt wurden bis Ende 2013 vierzehn Kreuzungen und Einmündungsbereiche mit Gehwegvorstreckungen versehen. Der Bereich um das „Göhrener Ei“ wurde als verkehrsberuhigter Bereich entsprechend VZ 325 /326 ausgewiesen.

Mit dem Umbau der Danziger Straße, hier besonders im Bereich zwischen Lychener Straße und Schönhauser Allee, der Schaffung eines Angebotsstreifens für Fahrradfahrende und der Aufstellung von mehreren hundert Fahrradbügeln im Gebiet wurde auch die Infrastruktur für Radfahrer spürbar verbessert. 2010 wurde eine Parkraumbewirtschaftung eingeführt.

Weitere Kreuzungsumbauten sowie die Erneuerung von Gehwegen sollen 2014/15 noch erfolgen. Dabei kommt dem fahrradfreundlichen Umbau der Pappelallee / Stahlheimer Straße eine wichtige Rolle zu. 2013 gab es hierzu ein umfangreiches Beteiligungsverfahren.

Soziale Sanierungsergebnisse

Die bis Ende der 90-er Jahre erfolgte Förderung der Wohnungserneuerung aus unterschiedlichen Förderprogrammen ermöglichte im geförderten Bestand eine sozialverträgliche Mietenentwicklung. Mit den Förderprogrammen Soziale Stadterneuerung und Bauliche Selbsthilfe wurden 2.789 miet- und belegungsgebundene Wohnungen für sanierungsbetroffene Mieterinnen und Mieter aus dem gesamten Gebiet bereitgestellt.

Ebenfalls mit dem Ziel einer sozialverträglichen Mietentwicklung wurden zu Beginn der Sanierung für frei finanzierte Erneuerungsmaßnahmen Mietobergrenzen eingeführt. Diese auf der Grundlage von BA-Beschlüssen angewendete Verfahrensweise konnte in Folge eines Urteils des OVG ab 2002 nicht mehr angewendet werden.

Freifinanzierte Erneuerungsmaßnahmen wurden überwiegend durch Sozialplanverfahren begleitet und führten in den meisten Fällen zum Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen. Finanzielle Härten werden durch Härteausschleichszahlungen gemildert.

Wichtig für den erfolgreichen Sanierungsprozess und die Akzeptanz von Maßnahmen und Veränderungen war die frühzeitige Einbeziehung der Bewohnern, lokalen Gruppen und Institutionen in den Erneuerungsprozess. Dies wurde im Gebiet Helmholtzplatz durch die Arbeit der Betroffenenvertretung, des Sanierungsbeirates sowie durch die projektbezogene

Partizipation unterschiedlicher Bewohnergruppen und Initiativen an der Planung und Realisierung von Sanierungsvorhaben gewährleistet.

1.7 Sicherung der Sanierungsergebnisse

Bis jetzt sind 18 % des Altbauwohnungsbestandes noch nicht umfassend modernisiert und instand gesetzt worden. In etwa 2/3 dieser Wohnungen wurden jedoch bereits Teilmaßnahmen umgesetzt. Zur Vermeidung von Verdrängung im Zuge weiterer Wohnungssanierungen insbesondere von einkommensschwachen Familien und Alleinerziehenden sollte das bezirkliche Belegungsmanagement mietpreisgebundener Wohnungen über den Sanierungszeitraum hinaus weitergeführt werden.

Die Attraktivität des Quartiers Helmholtzplatz als junger familienfreundlicher und citynaher Wohn- und Arbeitsort hat den Nachfragedruck in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht. Infolge dessen werden die noch vorhandenen Verdichtungspotentiale (Dachausbau, Aufstockung, Verdichtung in hinteren Grundstücksbereichen, Baulücken) zunehmend ausgeschöpft. Das Mietpreisniveau bei Neuvermietungen und die Eigentumsquote sind deutlich gestiegen. Zur Sicherung einer sozialverträglichen städtebaulichen Entwicklung sowie einer den jeweiligen Anforderungen entsprechenden sozialen Infrastruktur wurden Anwendbarkeit und Wirkungsweise des Einsatzes unterschiedlicher Steuerungsinstrumente geprüft. Am 2. Juli 2014 ist ein soziales Erhaltungsgebiet gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Kraft getreten (GVBl. Seite 217).

1.8 Notwendiger Handlungs- und Finanzierungsbedarf

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht 2013 enthält für das Sanierungsgebiet Helmholtzplatz zahlreiche Maßnahmen, die bis zur Aufhebung des Gebietes im Frühjahr 2015 noch begonnen und zeitnah nach Aufhebung fertiggestellt werden müssen. Für alle aufgeführten Maßnahmen ist die Finanzierung gesichert. Sie erfolgt mehrheitlich durch den Einsatz von Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen sowie aus Fördermitteln des Programms städtebaulicher Denkmalschutz.

Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

1. Artikel 104 b Grundgesetz

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

2. Artikel 64 der Verfassung von Berlin

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

3. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.

§ 136 - Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

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

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

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

§ 143 - Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk

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

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

§ 144 - Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

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

§ 145 Genehmigung

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

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

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

§ 149 - Kosten- und Finanzierungsübersicht

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

Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung sollen nachrichtlich angegeben werden.

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

§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

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

für die Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen. § 128 Abs. 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

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

§ 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen

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

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

§ 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung

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

§ 156a - Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

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

- (2) Die auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Anteile des Überschusses sind nach dem Verhältnis der Anfangswerte der Grundstücke im Sinne des § 154 Abs. 2 zu bestimmen.
- (3) Die Gemeinde hat bei der Errechnung des Überschusses Zuschüsse abzuziehen, die ihr oder Eigentümern aus Mitteln eines anderen öffentlichen Haushalts zur Deckung von Kosten der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierungsmaßnahme gewährt worden sind. Im Übrigen bestimmt sich das Verfahren zur Verteilung des Überschusses nach landesrechtlichen Regelungen.

§ 157 - Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde

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

§ 162 - Aufhebung der Sanierungssatzung

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

§ 163 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke

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

Auf Antrag des Eigentümers hat die Gemeinde die Sanierung für das Grundstück als abgeschlossen zu erklären.

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

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

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

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

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

2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um sieben Jahre. Die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt. In den Fällen des Satzes 3 Nr. 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

- (5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

§ 177 - Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot

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

Instandsetzungsgebots sind die auch aus Gründen des Denkmalschutzes gebotenen Instandsetzungsmaßnahmen besonders zu bezeichnen.

- (4) Der Eigentümer hat die Kosten der von der Gemeinde angeordneten Maßnahmen insoweit zu tragen, als er sie durch eigene oder fremde Mittel decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten aus Erträgen der baulichen Anlage aufbringen kann. Sind dem Eigentümer Kosten entstanden, die er nicht zu tragen hat, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit nicht eine andere Stelle einen Zuschuss zu ihrer Deckung gewährt. Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer auf Grund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet ist, die Kosten selbst zu tragen, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war. Die Gemeinde kann mit dem Eigentümer den Kostenerstattungsbetrag unter Verzicht auf eine Berechnung im Einzelfall als Pauschale in Höhe eines bestimmten Vomhundertsatzes der Modernisierungs- oder Instandsetzungskosten vereinbaren.
- (5) Der vom Eigentümer zu tragende Kostenanteil wird nach der Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Erträge ermittelt, die für die modernisierte oder instandgesetzte bauliche Anlage bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden können; dabei sind die mit einem Bebauungsplan, einem Sozialplan, einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme oder einer sonstigen städtebaulichen Maßnahme verfolgten Ziele und Zwecke zu berücksichtigen.

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

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

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

§ 215 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- (1) Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.
- (2) Bei Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans oder der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hinzuweisen.
- 4. Gesetz zu Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)**

§ 20 – Enteignung

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

§ 24 - Festlegung von Sanierungsgebieten

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