

Vorlage – zur Kenntnisnahme –

34. Bericht über die Stadterneuerung

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- IV C 10 -
Tel.: 90139 - 4913

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -
des Senats von Berlin

über

34. Bericht über die Stadterneuerung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen legt nachstehende
Vorlage dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor.

Die Senatsverwaltung berichtet regelmäßig über den Stand und Fortschritt der
Stadterneuerung in Berlin. Der Bericht stellt die Entwicklung im Berichtszeitraum
2022/2023 dar.

Berlin, den 08.08.2024

G a e b l e r

.....

Senator für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

34. Bericht

über die Stadterneuerung

Berichtszeitraum 01.01.2022 - 31.12.2023

Inhalt

	Vorwort	7
1	Sanierungsgebiete.....	11
2	Ausführungsvorschriften über die Finanzierung der Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen 2024.....	15
3	Lebendige Zentren und Quartiere.....	16
3.1	Programmgebiete.....	16
3.2	Förderbilanz 2022/2023.....	19
3.3	Perspektiven	21
4	Nachhaltige Erneuerung.....	22
4.1	Programmgebiete.....	22
4.2	Förderbilanz 2022/2023.....	24
4.3	Perspektiven	27
5	Sozialer Zusammenhalt	29
5.1	Programmgebiete.....	29
5.2	Förderbilanz 2022/2023.....	32
5.3	Perspektiven	35
6	Ressortübergreifende Gemeinschaftsinitiative zur Stärkung sozial benachteiligter Quartiere	37
7	BENN – Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften	39
7.1	Programmstandorte	39
7.2	Förderbilanz 2022/2023.....	40
7.3	Perspektiven	40
8	Investitionspakt Soziale Integration im Quartier	41
8.1	Förderprojekte.....	41
8.2	Förderbilanz 2022/2023.....	41
8.3	Perspektiven	41
9	Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten.....	42
9.1	Förderprojekte.....	42
9.2	Förderbilanz 2022/2023.....	43
9.3	Perspektiven	43

10	Bundesprogramm Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur.....	44
10.1	Förderprojekte und -bilanz 2022/2023	44
10.2	Perspektiven	44
11	Nationale Projekte des Städtebaus	45
12	EFRE-Förderung: Europa im Quartier	46
12.1	Finanzierungsübersicht.....	46
12.2	Förderkulisse.....	47
12.3	Förderprojekte.....	47
12.4	Perspektiven	47
13	Soziale Infrastruktur in Quartieren auch außerhalb von Städtebaufördergebieten.....	49
13.1	Förderkulisse.....	49
13.2	Förderbilanz 2022/2023.....	49
13.3	Perspektiven	49
14	Stärkung Berliner Großsiedlungen	50
14.1	Programmgebiete.....	50
14.2	Förderbilanz 2022/2023.....	51
14.3	Perspektiven	51
15	Sauberkeit und Sicherheitsempfinden in Großsiedlungen	52
15.1	Programmgebiete.....	52
15.2	Förderbilanz 2022/23.....	53
15.3	Perspektiven	53
16	Finanzierung	54
16.1	Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung	54
16.2	Steuerliche Förderung.....	55
17	Finanzielle Beendigung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen	57
18	Tag der Städtebauförderung	58
19	Soziale Erhaltungsgebiete, Umwandlungsverordnung, Vorkaufsrecht.....	60
19.1	Soziale Erhaltungsgebiete.....	60
19.2	Umwandlungsverordnung.....	63
19.3	Vorkaufsrecht.....	65
20	Geschäftsprozessoptimierung und Digitalisierung in der Städtebauförderung.....	67

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Grunddaten der Sanierungsgebiete der 12., 14. und 15. Rechtsverordnung	11
Abb. 2: Übersicht über den Bearbeitungsstand und die Ausgleichsbeträge zum 31.12.2023	13
Abb. 3: Übersicht der Programmgebiete 2022/2023	17
Abb. 4: Lebendige Zentren und Quartiere Programmgebiete 2022/2023	18
Abb. 5: Fördermittelverteilung nach Kostengruppen 2022/2023 (in %)	19
Abb. 6: Bilanz Fördervorhaben und Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2022/2023	20
Abb. 7: Übersicht der Programmgebiete 2022/2023	23
Abb. 8: Nachhaltige Erneuerung Programmgebiete 2022/2023	24
Abb. 9: Bilanz Fördervorhaben und Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2022/2023	26
Abb. 10: Fördermittelverteilung nach Kostengruppen 2022/2023 (in %)	26
Abb. 11: Charakteristik der Berliner Quartiersmanagementgebiete im Programm Sozialer Zusammenhalt	29
Abb. 12: Übersicht der Programmgebiete 2022/2023	30
Abb. 13: Sozialer Zusammenhalt Programmgebiete 2022/2023	32
Abb. 14: Fördermittelverteilung nach Handlungsfeldern 2022/2023 (in %)	33
Abb. 15: Programmmittelverteilung Sozialer Zusammenhalt 2022/2023 (in €)	35
Abb. 16: Handlungsräume der Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative 2022/2023	38
Abb. 17: BENN-Standorte 2022/2023	39
Abb. 18: Bilanz Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2022/2023 (in €)	40
Abb. 19: Übersicht der geförderten Maßnahmen im Programmjahr 2022	42
Abb. 20: Bilanz Fördervorhaben und Fördermitteleinsatz im Programmjahr 2022 (in €)	43
Abb. 21: Aktuelle Finanzplanung der EFRE-Mittel im Programm Europa im Quartier 2022 bis 2029	46
Abb. 22: Stärkung Berliner Großsiedlungen, Programmkulisse 2022/2023	50
Abb. 23: Stärkung Berliner Großsiedlungen, Übersicht Programmstandorte 2022/2023	51
Abb. 24: Sauberkeit und Sicherheitsempfinden in Großsiedlungen, Programmkulisse 2022/2023	52
Abb. 25: Sauberkeit und Sicherheitsempfinden in Großsiedlungen, Übersicht Programmstandorte 2022/2023	53
Abb. 26: Finanzvolumen nach VV Städtebauförderung 2022/2023 (in €)	54
Abb. 27: Zweckgebundene Einnahmen nach Bezirken in den Haushaltsjahren 2022/2023 (in €)	55
Abb. 28: Erteilte Bescheinigungen nach § 7 h EStG (2023) (in T€)	55
Abb. 29: Abgeschlossene Vereinbarungen, die noch nicht zu Bescheinigungen nach § 7 h EStG geführt haben (in T€)	56
Abb. 30: Abrechnungsstand der Bundesfinanzhilfen des Programms Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Ost (in €) 2022/2023	57
Abb. 31: Plakatmotiv zum Tag der Städtebauförderung 2023	59
Abb. 32: Entwicklung der Anzahl der sozialen Erhaltungsgebiete in Berlin	60
Abb. 33: Kennwerte zur Bevölkerung und zum Wohnen zum 31.12.2022 in den sozialen Erhaltungsgebieten im Vergleich	61

VORWORT

Wesentliche Herausforderung im Berichtszeitraum 2022 und 2023 war die Bewältigung der vielfachen Transformationserfordernisse in den Berliner Kiezen: Fortgesetzte Transformationsprozesse des Einzelhandels, Anforderungen des zunehmenden Klimawandels sowie die Sicherung des sozialen Zusammenhalts in den Nachbarschaften vor dem Hintergrund gestiegener sozialer Belastungen, demographischer Herausforderungen und eines angespannten Wohnungsmarktes. Hierzu wurden die verschiedenen Instrumente der Stadterneuerung eingesetzt, wie im Folgenden berichtet wird.

Im Jahr 2022 begann die Durchführung der Sanierung in den Gebieten Badstraße/Pankstraße und Langhansstraße. Diese waren im Dezember 2021 vom Senat festgelegt worden. Damit verbunden war auch der Start für die Förderung dieser Gebiete aus dem Programm Lebendige Zentren und Quartiere. Mittlerweile wurden Stadtteilvertretungen gebildet und erste Maßnahmen auf den Weg gebracht.

Ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg hat die 13. Rechtsverordnung mit dem 2016 festgelegten Sanierungsgebiet Rathausblock für unwirksam erklärt. Bereits bevor das Urteil im Februar 2024 Rechtskraft erlangte, hat der Berliner Senat ein Stadtumbaugebiet mit identischer Gebietsabgrenzung festgelegt, damit im Gebiet weiterhin Mittel der Städtebauförderung eingesetzt werden können.

Für eine rechtskonforme und effiziente Abwicklung der Stadterneuerung wurden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Berichtszeitraum zwei Ausführungsvorschriften erlassen:

Die Ausführungsvorschriften zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 152 bis 155 des Baugesetzbuchs für Sanierungsgebiete ab der 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten (AV Ausgleichsbeträge) dienen der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, die Bezirke gegenüber den Grundstückseigentümern als Beitrag zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen geltend machen können.

Die Ausführungsvorschriften über die Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen (AV Stadterneuerung 2024) setzen einen verbindlichen Rahmen, in dem die Bezirke integrierte Stadtentwicklung und städtebauliche Erneuerung in den Fördergebieten in eigener Verantwortung durchführen.

Im Zuge der von Bund und Ländern in enger Kooperation angestrebten Prozessoptimierung der Städtebauförderung wurde im Zeitraum 2023/2024 erstmals eine zweijährige Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung) abgeschlossen, die die Abwicklung der Städtebauförderung in den drei Programmen Lebendige Zentren und Quartiere, Nachhaltige Erneuerung und Sozialer Zusammenhalt regelt.

Einen besonderen Fokus legt Berlin auf die in der VV Städtebauförderung geforderte Umsetzung von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel. Ziel ist es hier, besonders innovative Vorhaben umzusetzen. Um das Wissen über Best Practices des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu verbreitern, wurde eine digitale Reihe Klimawissen für die Städtebauförderung zum Wissenstransfer ins Leben gerufen.

Dem Ziel des Senates entsprechend zur Bewältigung der Folgen der Corona-Pandemie Zentren und Ortskerne zu stärken, sollen sechs weitere Gebiete in das Programm Lebendige Zentren und Quartiere aufgenommen werden. Für diese werden aktuell Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) erarbeitet, die Voraussetzung für die Aufnahme in die Städtebauförderung sind.

Im Programm Sozialer Zusammenhalt gilt es, diejenigen 19 Gebiete, in denen sich die Netzwerke, sozialen Infrastrukturen sowie der öffentliche Raum verbessert haben und in denen daher ab 2025 eine dreijährige Überleitungsphase zum Auslaufen der Förderung beginnen wird, nochmals nachhaltig zu stärken.

Mit dem Programm Nachhaltige Erneuerung werden Transformationsprozesse, die sich aus verstärktem Wohnungsneubau sowie aus den wachsenden Anforderungen an Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel ergeben, gezielt unterstützt.

Das Programm BENN – Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften wurde mit mittlerweile 23 BENN-Gebieten in 2023 fortgeführt, erhielt angesichts der Vielzahl der Geflüchteten aus der Ukraine eine besondere Bedeutung und wurde mit zusätzlichen Mitteln ausgestattet.

In den Investitionspakten Soziale Integration im Quartier und Förderung von Sportstätten sowie den Sonderprogrammen des Bundes (Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur; Nationale Projekte des Städtebaus) wurde der Schwerpunkt auf die Ausfinanzierung und Fertigstellung von Maßnahmen gelegt. Hier konnten insgesamt zwölf Projekte fertiggestellt werden.

Im Programm Soziale Infrastrukturmaßnahmen in Quartieren auch außerhalb von Städtebaufördergebieten geht es vorrangig darum, begonnene bauliche Aktivitäten für die Mehrfachnutzung von Infrastruktureinrichtungen fortzusetzen.

Im Zuge der neuen EFRE-Förderperiode können im Rahmen des Programms Europa im Quartier größere Investitionen in notwendige soziale Infrastrukturen gefördert werden, um die soziale Stabilisierung benachteiligter Quartiere zu unterstützen. Hierfür wurden im Berichtszeitraum wichtige Grundlagen gelegt.

Mit den Programmen Stärkung Berliner Großsiedlungen sowie Sauberkeit und Sicherheitsempfinden in Großsiedlungen stehen zwei Programme zur Verfügung, die dazu beitragen, das nachbarschaftliche Miteinander und Wohlbefinden von Bewohnerinnen und Bewohnern in den Berliner Großsiedlungen zu verbessern.

Die Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung für Berlin sind auf einem Niveau von rund 41 Mio. € jährlich stabil. Die Bedeutung der steuerlichen Förderung in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten nimmt mit zunehmend abgeschlossenem baulichen Sanierungsgeschehen weiterhin ab.

Der Tag der Städtebauförderung hat sich weiter als wichtiges Format der Öffentlichkeitsarbeit der Städtebauförderung etabliert. Der Tag ermöglicht, dass alle öffentlichen und privaten Akteure der Städtebauförderung vor Ort zu verschiedenen Veranstaltungsformaten zusammenkommen.

Die Bezirke haben im Berichtszeitraum sechs neue soziale Erhaltungsgebiete festgelegt. Ende 2023 gab es in ganz Berlin 78 soziale Erhaltungsgebiete. Angesichts des erheblich gewachsenen Umfangs der Untersuchungen hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Zeitraum August 2021 bis August 2022 die Voraussetzung für den Erlass und die Überprüfung einer sozialen Erhaltungsverordnung untersucht und mit den Bezirken eine einheitliche Handlungsvorgabe (Leitfaden zur Erstellung von Untersuchungen zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) erarbeitet.

Die Erstunterzeichnenden des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin verständigten sich in der Vereinbarung vom 20.06.2022 unter Punkt 2.4 Milieuschutz auf folgende Maßnahmen: „Das Land Berlin wird eine Arbeitsgruppe Milieuschutz unter Beteiligung der wohnungswirtschaftlichen Verbände und der Bezirke ins Leben rufen, die innerhalb eines Jahres die bisherige Genehmigungspraxis im Hinblick auf Vereinfachung, Verkürzung und Vereinheitlichung der bisherigen Praxis evaluiert und Verbesserungsvorschläge entwickelt.“

Die AG Milieuschutz konstituierte sich am 23.11.2022 unter Leitung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Die Abschlusssitzung fand am 22.11.2023 statt. Im Ergebnis der Evaluation wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Beteiligung der Bezirke eine Ausführungsvorschrift „Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete“ erstellt, ein Fachverfahren für soziales Erhaltungsrecht eingerichtet sowie die Unterstützung der Bezirke durch die Erarbeitung von Grundlagen für einheitliche Prüfverfahren ausgebaut.

Im Berichtszeitraum konnte durch das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen durchgeführte Monitoring eine hohe Wirksamkeit der im zweiten Halbjahr 2021 in Kraft getretenen Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB nachgewiesen werden. Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist eines der erfolgreichsten wohnungspolitischen Instrumente der letzten Jahre und führt zu einem drastischen Rückgang des stadtweiten Umwandlungsgeschehens. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes ist die Regelung auch nach 2025 erforderlich. Berlin setzt sich daher für eine Entfristung des Instruments im Rahmen der kommenden Novellierung des Städtebaurechts ein.

Durch Anwendung sowie Abwendung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten konnten im Zeitraum 2022 bis 2023 insgesamt lediglich 99 Wohnungen gesichert werden. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 (BVerwG 4 C 1.20) ist der in vielen Kommunen jahrelang geübten Praxis, in sozialen Erhaltungsgebieten Vorkaufsrechte zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auszuüben, weitgehend die Grundlage entzogen worden. Das Land

Berlin setzt sich vehement für die nötigen Änderungen des Baugesetzbuchs ein. Für das Gesetzgebungsverfahren konnte die Ressortabstimmung auf Bundesebene bisher nicht abgeschlossen werden.

Die Digitalisierung der Verwaltungsabläufe der Städtebauförderung wird fortgesetzt. Nach abgeschlossener Prozessoptimierung steht jetzt die Ausschreibung einer leistungsfähigen Software an. Erste Schritte zur Erarbeitung eines elektronischen Fachverfahrens für das soziale Erhaltungsrecht wurden unternommen.

1 Sanierungsgebiete

Aktueller Stand der Sanierungsgebiete

Zum 31.12.2023 gibt es neben dem Sanierungsgebiet Niederschöneweide aus dem Ersten Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramm insgesamt neun laufende Sanierungsgebiete in Berlin. Diese wurden 2011 und 2021 im Rahmen der 12., 14. und 15. Rechtsverordnung festgelegt.

Da in Teilen des Sanierungsgebiets Niederschöneweide wesentliche Ziele noch nicht erreicht waren, wurde das Sanierungsgebiet für Teilbereiche der Blöcke 3 und 6 mit Senatsbeschluss vom 25.01.2022 verlängert, das übrige Sanierungsgebiet aber aufgehoben. Mit einer Aufhebung der verbliebenen Teilbereiche ist 2026 zu rechnen.

Die 13. Rechtsverordnung, mit der 2016 das Sanierungsgebiet Rathausblock festgelegt wurde, hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 10.01.2023 für unwirksam erklärt und somit das Sanierungsgebiet faktisch aufgehoben. Dieses Urteil hat mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 05.02.2024 Rechtskraft erlangt. Um die Ziele der Gebietsentwicklung dennoch umsetzen zu können, hat der Berliner Senat am 31.08.2023 ein Stadtumbaugebiet Rathausblock mit identischer Gebietsabgrenzung festgelegt. Damit ist die Voraussetzung geschaffen, im Gebiet weiterhin Städtebaufördermittel einsetzen zu können.

In den neun Sanierungsgebieten der 12., 14. und 15. Rechtsverordnung liegen zum Stand Ende 2023 3.237 Grundstücke auf einer Fläche von 646 ha. Ende 2023 leben dort rund 100.000 Menschen. Seit Beginn der Sanierung ist die Einwohnerzahl in diesen Gebieten um insgesamt 14 % gestiegen, wobei große Unterschiede zwischen den Gebieten auszumachen sind.

Abb. 1: Grunddaten der Sanierungsgebiete der 12., 14. und 15. Rechtsverordnung

Bezirk	Sanierungsgebiet	Grundstücke	Fläche in ha	Einwohnende zu Beginn*	Einwohnende 12/2023	Einwohnende Änderung
Mitte	Turmstraße	476	93	13.598	16.422	21 %
Mitte	Wedding/Müllerstraße	350	108	13.279	15.559	17 %
Mitte	Nördliche Luisenstadt	119	26	1.470	2.985	103 %
Mitte	Badstraße/Pankstraße	56	16	1.735	1.780	3 %
Friedrichshain-Kreuzberg	Südliche Friedrichstadt	157	63	6.215	6.499	5 %
Pankow	Langhansstraße	646	91	11.436	11.688	2 %
Spandau	Wilhelmstadt	591	104	12.215	14.580	19 %
Neukölln	Karl-Marx-Straße/Sonnenallee	740	120	25.762	27.093	5 %
Lichtenberg	Frankfurter Allee Nord	102	25	2.129	3.309	55 %
Alle Bezirke	Alle Programmgebiete	3.237	646	87.839	99.915	14 %

* 6/2010 für Gebiete der 12. RVO, 12/2021 für die 14.+15. RVO, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Sanierungsgebiete

Die im September 2023 veröffentlichte Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2022 bezieht sich auf die zehn Sanierungsgebiete zum Stand 31.12.2022. Dazu zählen die sieben Sanierungsgebiete der 12. Rechtsverordnung aus dem Jahr 2011, das bisherige Sanierungsgebiet Rathausblock (13. Rechtsverordnung) sowie die 2021 festgelegten Sanierungsgebiete Badstraße/Pankstraße (14. Rechtsverordnung) und Langhansstraße (15. Rechtsverordnung).

Die geschätzten Kosten nach § 149 Baugesetzbuch zur Erreichung der wesentlichen Planungsziele betrugen zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung rund 400 Mio. €. Zur Erreichung der 2022 konkretisierten Planungsziele sind im Saldo 732 Mio. € erforderlich, wobei sich der zusätzliche Finanzbedarf auf 151 Mio. € für soziale Infrastruktur, auf 84 Mio. € für Spielplätze und Grünflächen sowie Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum und auf 64 Mio. € für die Wohn- und Gewerberaumförderung beläuft. Der Finanzbedarf für die gesetzlichen Aufgaben hat sich um 32 Mio. € erhöht.

Bis 2022 wurden in den o.g. zehn Sanierungsgebieten Gesamtausgaben in Höhe von rund 375 Mio. € geleistet, in denen die Ausgaben aus Bewilligungen vorangegangener Programmjahre enthalten sind. Bezogen auf den notwendigen Förderbedarf von insgesamt 732 Mio. € ergibt sich für die o.g. Gebiete ein durchschnittlicher Umsetzungsstand von 51 %. Die Erreichung der Sanierungsziele liegt, bezogen auf die festgelegte Sanierungsdauer, im Zeitplan.

Die in den Gebieten zum Einsatz kommenden Programme der Städtebauförderung sind im Sanierungszeitraum von 10 bis maximal 15 Jahren die wichtigsten Finanzierungsgrundlagen.

Ab 2023 sind Förderprogramme mit Volumina von zusammen rund 357 Mio. € zur Finanzierung der öffentlichen Kernaufgaben erforderlich, davon

- 102,4 Mio. € zur Verbesserung und Anpassung der sozialen und kulturellen Infrastruktur (Kostengruppe 331),
- 80,4 Mio. € zur Aufwertung des öffentlichen Raums (KGR 332 und 333),
- 92,2 Mio. € zur Förderung von Wohnungsneubau sowie Modernisierung und Instandsetzung von Gewerbe (KGR 31 und 32) und
- 82 Mio. € für die gesetzlichen Aufgaben der Gemeinde (KGR 1, 2, 34, 4, 5).

Die Finanzierung erfolgt aus Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung, Landesmitteln und zweckgebundenen Einnahmen der Sanierung. Unterstellt wird für die Jahre 2023 bis 2025 ein Finanzvolumen von zusammen rund 72 Mio. €. Dieses Volumen entspricht den in den Haushaltsplänen 2022/2023 bzw. 2024/2025 sowie der Investitionsplanung vorgesehenen Ausgaben zuzüglich der zweckgebundenen Einnahmen.

Auf der Internetseite des Parlaments ist der Bericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht 2022 für die städtischen Sanierungsgebiete veröffentlicht unter:

<https://www.parlament-berlin.de/adosservice/19/Haupt/vorgang/h19-0522.A-v.pdf>

Über diese Seite wird ab Oktober 2024 auch der Bericht per 31.12.2023 abrufbar sein.

Bearbeitungsstand der Ausgleichsbeträge des Ersten Gesamtberliner Stadterneuerungsprogramms

Ausgleichsbeträge sind innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Sanierung abgeschlossen wurde, festzusetzen. Für 19 aufgehobene Sanierungsgebiete haben die Bezirke alle Bescheide fristgerecht erteilt. Nur im Sanierungsgebiet Niederschöneweide sind noch Restleistungen erforderlich.

Von den geschätzten Gesamteinnahmen von rund 189 Mio. € haben die Bezirke bis Ende 2023 Ausgleichsbeträge von rund 182 Mio. € vereinnahmt und verrechnet. Die vereinnahmten Ausgleichsbeträge verbleiben i. d. R. als Einnahme in den Bezirkshaushalten. Bei streitbefangenen Ausgleichsbeträgen haben die Bezirke die nötige Vorsorge zu treffen, um Rückforderungsansprüche von Eigentümerinnen und Eigentümern zu finanzieren. Die verbleibenden Ausgleichsbeträge sind während der Dauer der Sanierung zur Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen in dem Gebiet oder in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in anderen städtebaulichen Gesamtmaßnahmen einzusetzen.

Abb. 2: Übersicht über den Bearbeitungsstand und die Ausgleichsbeträge zum 31.12.2023

Übersicht über den Bearbeitungsstand und die Ausgleichsbeträge zum 31.12.2023							Angaben in €	
Bezirk	Sanierungsgebiet	Inkraft-treten der Gebiets-aufhebung	betroffene Grundstücks-fläche in m²	betroffene Grundstücke	erledigte Grundstücke	erforderliche Bescheide insgesamt (mit Teileigentum)	Ausgleichsbeträge bis 31.12.2023	
							festgesetzt / vertragl. vereinbart	vereinnahmt / Verrechnet
Mitte	Rosenthaler Vorstadt	28.01.2009	309.088	391	391	1.781	14.317.256	13.620.086
	Spandauer Vorstadt	10.02.2008	502.514	548	544	1.322	18.912.570	17.534.728
	Beusselstraße	21.02.2007	91.954	92	92	232	1.721.912	1.664.448
	Stephankiez	21.02.2007	53.903	49	49	85	902.894	794.989
	Soldiner Straße	21.02.2007	vereinfachtes Verfahren					
Friedrichshain-Kreuzberg	Samariterviertel ²⁾	10.02.2008	149.700	252	252	325	5.304.953	5.122.835
	Warschauer Straße ²⁾	28.04.2011	215.000	262	262	986	4.731.025	4.652.939
	Traveplatz-Ostkreuz ²⁾	11.07.2010	194.000	207	207	1.000	5.596.801	5.440.525
Pankow	Helmholtzplatz	08.02.2015	439.400	556	556	4.647	46.973.725	45.236.591
	Kollwitzplatz	28.01.2009	373.856	389	389	2.382	21.061.282	20.056.187
	Teutoburger Platz	13.03.2013	233.180	329	329	2.503	16.929.937	16.562.626
	Winsstraße	28.04.2011	211.390	225	225	2.518	10.891.649	10.773.501
	Bötzowstraße	28.04.2011	167.030	241	241	2.101	6.889.937	6.831.302
	Komponistenviertel ²⁾	11.07.2010	341.700	446	446	1.347	8.611.370	7.884.887
	Wollankstraße ²⁾	28.04.2011	482.823	359	359	906	11.167.828	10.767.871
Neukölln	Kottbusser Damm Ost ²⁾	21.02.2007	13.227	16	16	47	70.609	70.609
	Wederstraße ²⁾	11.07.2010	122.088	164	164	297	2.794.582	2.794.582
Treptow-Köpenick	Niederschöneweide ^{1) 2)}		174.000	46	32	72	4.244.232	4.244.232
	Altstadt/Kietz Vorstadt ¹⁾	21.02.2007	92.000	130	130	142	2.004.696	1.972.781
	Oberschöneweide	11.07.2010	230.000	236	236	700	3.634.837	3.131.255
Lichtenberg	Kaskelstraße	10.02.2008	vereinfachtes Verfahren					
	Weitlingstraße ^{1) 2)}	28.01.2009	216.000	253	253	319	2.669.505	2.669.505
Summe 9. bis 11. RVO			4.612.853	5.191	5.173	23.712	189.431.601	181.826.480
¹⁾	teilw eise vereinfachtes Verfahren (im vereinfachten Verfahren keine Ausgleichsbeträge)							
²⁾	Verrechnung von vertraglich vereinbarten Ausgleichsbeträgen mit von Eigentümern durchgeführten Ordnungsmaßnahmen							

Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten - Einsatz zweckgebundener Einnahmen

Die vorhandenen Mittel bei Kapitel 1240, Titel 88305 – Infrastrukturmaßnahmen in Stadterneuerungsgebieten – resultieren aus den an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen abgeführten Ausgleichsbeträgen der Bezirke und der Abrechnung der „alten“ unternehmerischen Sanierungsträger des Ersten und Zweiten Berliner Stadterneuerungsprogramms (Kapitel 1240, Titel 34192 – Zweckgebundene Einnahmen).

Für vier Maßnahmen haben die Bezirke rund 3,8 Mio. € in den Haushaltsjahren 2022 und 2023 ausgegeben. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um größere und dringend notwendige Investitionen an Schulen sowie Jugend- und Freizeiteinrichtungen mit einem weiteren Fördermittelbedarf von rund 5 Mio. €. Damit wird die positive Entwicklung der innerstädtischen Gebiete als attraktiver Wohnort für Familien, insbesondere mit Kindern, weiter unterstützt. Zwei Maßnahmen aus den vorangegangenen Programmjahren wurden fertiggestellt: Die Kurt-Schumacher-Grundschule, Puttkamerstraße 19 in Friedrichshain-Kreuzberg und die Musikschule, Ruheplatzstraße 4 im Bezirk Mitte.

AV Ausgleichsbeträge

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat gemeinsam mit den Bezirken die Ausführungsvorschriften zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 152 bis 155 des Baugesetzbuchs für Sanierungsgebiete ab der 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten (AV Ausgleichsbeträge) erarbeitet. Die Bekanntmachung erfolgte am 27. Dezember 2023 (Amtsblatt für Berlin Nummer 2 vom 12. Januar 2024). Die Ausführungsvorschriften dienen der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung, die gemäß § 154 Absatz 1 BauGB durch die Bezirke gegenüber dem Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet als Beitrag zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen geltend gemacht werden. Die Ausführungsvorschriften gelten fünf Jahre.

2 Ausführungsvorschriften über die Finanzierung der Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen 2024

Die Ausführungsvorschriften über die Finanzierung der Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen (AV Stadterneuerung 2024) sind die aktualisierte Städtebauförderrichtlinie des Landes Berlin. Sie ist eine wichtige Arbeitsgrundlage für den Einsatz der Bundes- und Landesmittel der Städtebauförderung und setzt gemäß Artikel 20 - Förderrichtlinien der Länder - die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung zwischen Bund und Ländern in Berlin konkret um. Sie wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen aktualisiert.

Mit der Neufassung sind alle bisherigen programmspezifischen Regelungen zur Umsetzung der Bundes-Länder-Programme der Städtebauförderung in Berlin unter einem Dach zusammengeführt, verschlankt, vereinfacht und vereinheitlicht worden. Die Neufassung berücksichtigt die aktuelle Rechtslage, neue Fördervoraussetzungen und enthält wichtige Verfahrensverbesserungen für ein einheitliches und effizienteres Verwaltungshandeln in Senats- und Bezirksverwaltungen.

Wesentliche neue Regelungsinhalte sind:

- Die verbindliche Förderung von Maßnahmen des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und der wassersensiblen Stadtentwicklung,
- die Begrenzung der Förderdauer auf maximal 15 Jahre,
- ein Fördergebietsbeschluss des Senats auf der Grundlage des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches sowie
- Vorgaben zu Öffentlichkeitsarbeit, Monitoring, Evaluation und Abrechnung.

Die AV Stadterneuerung ist am 01.01.2024 in Kraft getreten und gilt fünf Jahre.

3 Lebendige Zentren und Quartiere

Das Ziel des Städtebauförderprogramms ist die Stabilisierung und zukunftsfähige Weiterentwicklung der Zentren und Quartiere zu identitätsstiftenden Orten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft, Bildung und Kultur mit hoher Funktionsdichte und Gestaltqualität. Die Realisierung von Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung an Gebäuden und im öffentlichen Raum sind Voraussetzung für die Förderfähigkeit von Gesamtmaßnahmen. Das Programmziel Klimaschutz und Klimaadaption stärken greift die in den letzten Jahren weiter gestiegene Bedeutung des Themas auf. In allen Fördergebieten ist der Anteil der entsprechenden Investitionen gewachsen, in einigen Fördergebieten werden beispielsweise spezifische Hofbegrünungsprogramme durchgeführt.

3.1 Programmgebiete

Aus dem Programm Lebendige Zentren und Quartiere wurden im Berichtszeitraum Maßnahmen in 19 Fördergebieten finanziert. Vor allem die innerstädtischen Fördergebiete weisen überwiegend eine sehr hohe Einwohnerdichte, eine tendenziell jüngere und internationalere Bevölkerung und eine vergleichsweise niedrige Kaufkraft auf. Die Programmgebiete sind daher auch Orte der Integration, deren Vielfalt an sozialen, kulturellen und Bildungsangeboten es weiter zu qualifizieren gilt.

Der Senat hat sich zum Ziel gesetzt, die Vielfalt der Berliner Zentren zu stärken, robuste Nutzungsmischungen zu entwickeln sowie qualitätsvolle öffentliche Räume herzustellen und hierzu ein Zentren- und Ortskernprogramm aufzulegen. Deshalb erfolgte im Oktober 2022 ein Aufruf an die Bezirke, Zentren mit städtebaulichem Handlungsbedarf zu benennen.

Bis März 2023 haben acht Bezirke insgesamt 14 Vorschläge eingereicht. Diese wurden durch ein Fachgremium (SenStadt, SenMVKU, SenWEB, IHK, HBB und weitere Experten) bewertet und schließlich folgende Gebiete ausgewählt:

- Brunnenstraße Nord (Mitte),
- Helle Mitte (Marzahn-Hellersdorf),
- Potsdamer Straße (Mitte und Tempelhof-Schöneberg),
- Wilmersdorfer Straße (Charlottenburg-Wilmersdorf),
- Zehlendorf Mitte (Steglitz-Zehlendorf).

Hinzu kommt das Gebiet Berliner Mitte, für das bereits vorher der Prozess zur Erarbeitung eines integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) gestartet worden war.

Ziel ist, diese Gebiete in das Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren und Quartiere aufzunehmen. Den Bezirken wurden von SenStadt Mittel für die Beauftragung der ISEKs bereitgestellt und in einem Auftakttermin am 30.11.2023 wurden die wesentlichen Rahmenbedingungen erläutert. Die Arbeiten zur Erarbeitung der ISEKs haben weitgehend begonnen. Erste Gebiete wollen die Arbeiten bis Ende 2024 abschließen. Wenn die ISEKs dann von den Bezirken beschlossen sind, kann ein Senatsbeschluss zur Festlegung der Gebiete erfolgen. Dieser ist Voraussetzung für die Aufnahme in das Förderprogramm.

Abb. 3: Übersicht der Programmgebiete 2022/2023

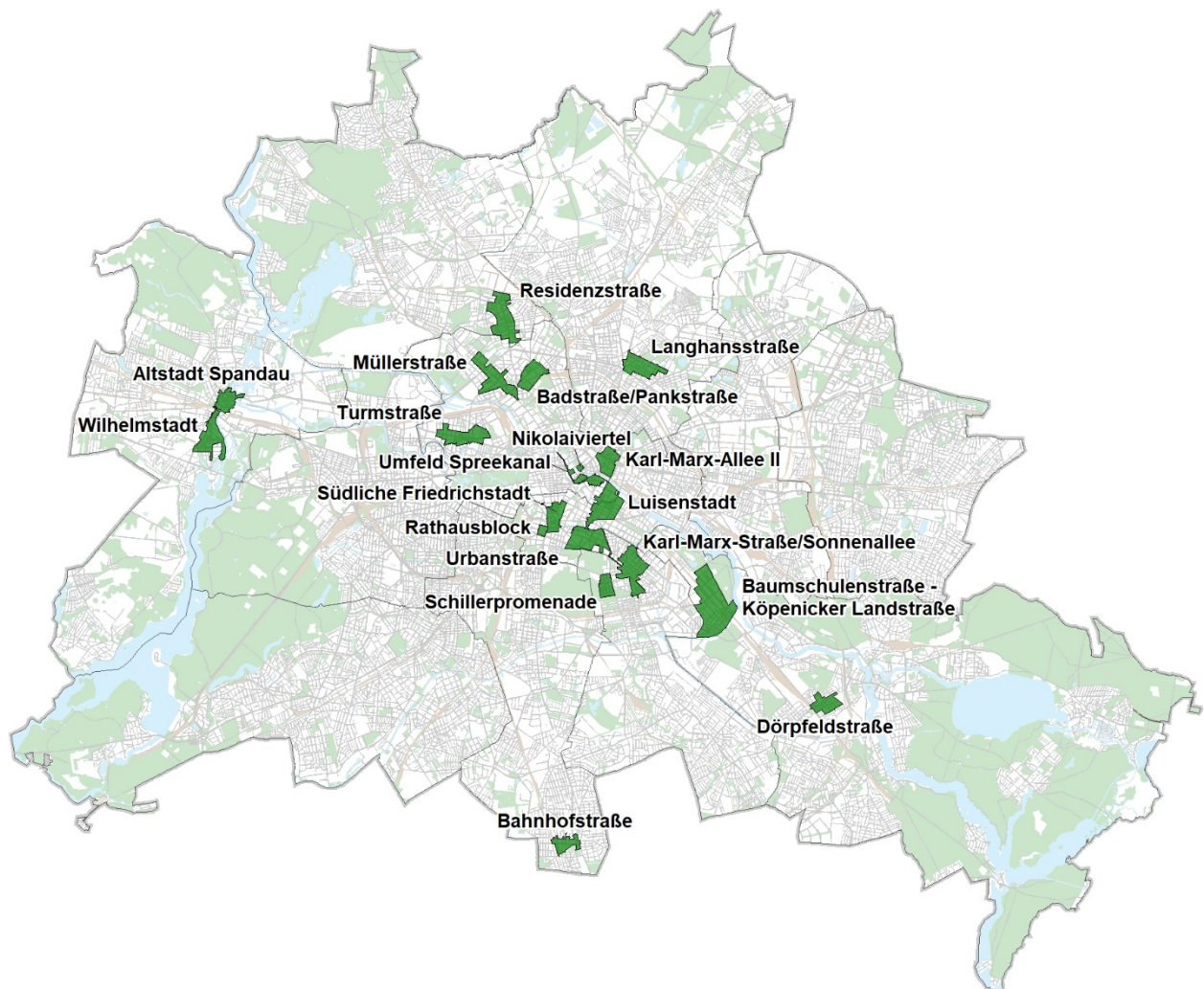
Bezirk	Programmgebiet	Größe (ha)	Einwohnende (12/2023) *	Veränderung ggü. 12/2021	Durchführungsinstrument
Mitte	Turmstraße	105	20.932	+2,5 %	Sanierungsgebiet § 142 BauGB
	Müllerstraße	114	15.767	+3,3 %	Sanierungsgebiet § 142 BauGB
	Nikolaiviertel	5	1.135	-0,4 %	Erhaltungsgebiet § 172 BauGB
	Karl-Marx-Allee II. BA	69	8.933	+5,0 %	Erhaltungsgebiet § 172 BauGB
	Badstraße/ Pankstraße	74	11.561	+2,8 %	Stadtumbaugebiet § 171 b Abs. 2 BauGB, z.T. Sanierungsgebiet § 142 BauGB
	Umfeld Spreekanal	18	2.509	+5,7 %	Stadtumbaugebiet § 171 b Abs. 2 BauGB
Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg	Luisenstadt	147	23.414	-1,0 %	Erhaltungsgebiet § 172 BauGB, z.T. Sanierungsgebiet § 142 BauGB
Friedrichshain-Kreuzberg	Urbanstraße	115	19.689	-0,2 %	Erhaltungsgebiet § 172 BauGB
	Südliche Friedrichstadt	63	6.499	-0,03 %	Sanierungsgebiet § 142 BauGB, z.T. Erhaltungsgebiet § 172 BauGB
	Rathausblock	14	838	-2,9 %	Stadtumbaugebiet § 171 b Abs. 2 BauGB ¹
Pankow	Langhansstraße	99	11.688	+4,2 %	Sanierungsgebiet § 142 BauGB
Spandau	Wilhelmstadt	104	14.639	+2,6 %	Sanierungsgebiet § 142 BauGB
	Altstadt Spandau	57	2.819	+4,5 %	Erhaltungsgebiet § 172 BauGB
Tempelhof-Schöneberg	Bahnhofstraße	49	2.193	+1,2 %	Senatsbeschluss S-441/2015
Neukölln	Karl-Marx-Straße/Sonnenallee	120	27.362	+0,2 %	Sanierungsgebiet § 142 BauGB
	Schillerpromenade	43	15.492	-0,6 %	Erhaltungsgebiet § 172 BauGB

¹ Mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin Brandenburg vom 10.01.2023 wurde die 13. RVO mit der das Sanierungsgebiet Rathausblock festgelegt worden war, für unwirksam erklärt. Mit Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts hat das Urteil zum 05.02.2024 Rechtskraft erlangt. Der Berliner Senat hat am 31.08.2023 ein Stadtumbaugebiet Rathausblock mit identischer Gebietsabgrenzung festgelegt (s. auch Kapitel 1 dieses Berichts).

Bezirk	Programmgebiet	Größe (ha)	Einwohnende (12/2023) *	Veränderung ggü. 12/2021	Durchführungsinstrument
Treptow-Köpenick	Dörfeldstraße	61	7.002	+2,0 %	Senatsbeschluss S-441/2015
	Baumschulenstraße/Köpenicker Landstraße	259	23.832	+2,1 %	Senatsbeschluss S-2377/2019
Reinickendorf	Residenzstraße	135	14.301	+2,1 %	Senatsbeschluss S-441/2015
Gesamt	Alle Programmgebiete	1.651	230.605	+1,4 %	

* Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 4: Lebendige Zentren und Quartiere Programmgebiete 2022/2023



3.2 Förderbilanz 2022/2023

Im Berichtszeitraum 2022/2023 wurden 188 Maßnahmen mit einem Fördervolumen von insgesamt 90 Mio. € bewilligt. Zuzüglich Grunderwerb betrug das Fördervolumen insgesamt rund 95 Mio. €. Schwerpunkte des Fördermitteleinsatzes waren mit 51 % Investitionen zur Qualifizierung und Erneuerung der sozialen und kulturellen Infrastruktur. 15 % wurden für Maßnahmen zur Erneuerung und Qualifizierung der öffentlichen Grün- und Freiräume verwendet. Für Straßenumbaumaßnahmen wurden 17 % der Mittel eingesetzt.

Die Einschränkungen des öffentlichen Lebens im Zuge der Corona-Pandemie haben im Zusammenwirken mit den anhaltenden aktuellen Krisen funktionale Defizite hinterlassen bzw. diese noch deutlicher werden lassen. Leerstehende Ladenlokale werden dabei meist schnell einer neuen Nutzung zugeführt, schwieriger ist die Nachnutzung brachgefallener Großimmobilien und Kaufhäuser. Für diese Standorte wurden Nachnutzungskonzepte entwickelt und zum Teil bereits realisiert. Der hier geplante, oft komplexe Nutzungsmix u.a. aus Büros, Coworking- und Makerspaces, Gastronomie, Einzelhandel und Kulturangeboten erfordert in den meisten Fällen umfassende Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz. Diese privaten Investitionen werden durch Maßnahmen zur Qualifizierung des öffentlichen Raums und des Straßenraums im Rahmen des Förderprogramms Lebendige Zentren und Quartiere unterstützt. Ein besonderer Fokus liegt zunehmend auf der räumlichen und funktionalen Verknüpfung von Erdgeschosszonen, angrenzenden Freiräumen sowie zukunftsfähigen Mobilitäts- und Logistiklösungen.

Abb. 5: Fördermittelverteilung nach Kostengruppen 2022/2023 (in %)

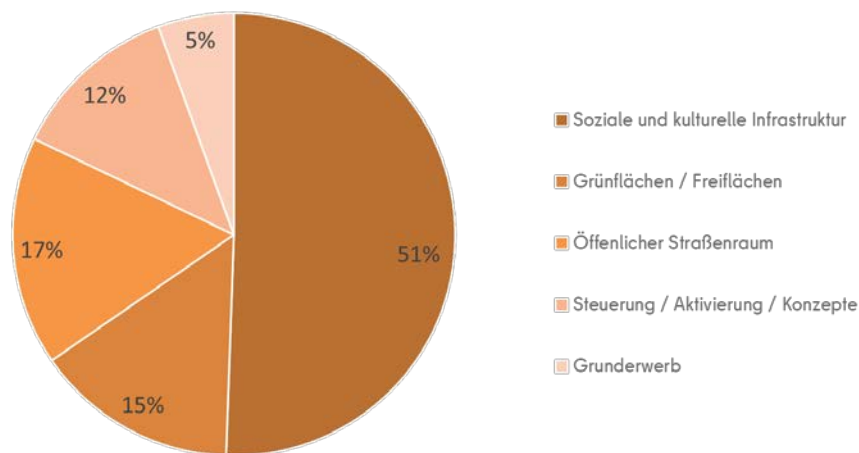


Abb. 6: Bilanz Fördervorhaben und Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2022/2023

Programmgebiete	Maßnahmen 2022	Maßnahmen 2023	Förderung 2022 in €*	Förderung 2023 in €*	Summe in €*	in %
Turmstraße	8	10	732.542	724.144	1.456.686	1,53
Müllerstraße	2	3	887.000	984.000	1.871.000	1,96
Nikolaiviertel	6	2	367.000	195.000	562.000	0,59
Karl-Marx-Allee II. BA	3	0	1.863.759	0	1.863.759	1,95
Badstraße/Pank- straße	1	2	7.593.053	2.564.000	10.157.053	10,64
Umfeld Spreekanal	2	2	620.814	1.326.457	1.947.271	2,04
Luisenstadt	10	7	5.747.755	3.344.330	9.092.085	9,53
Urbanstraße	4	3	5.566.241	3.885.000	9.451.241	9,90
Südliche Fried- richstadt	3	0	518.000	0	518.000	0,54
Rathausblock	2	5	485.854	889.500	1.375.354	1,44
Langhansstraße	3	3	1.262.000	2.020.000	3.282.000	3,44
Wilhelmstadt	4	4	1.364.000	2.200.000	3.564.000	3,73
Altstadt Spandau	8	10	2.898.782	7.500.000	10.398.782	10,90
Bahnhofsstraße	4	7	1.564.960	3.433.000	4.997.960	5,24
Karl-Marx- Straße/Sonnenallee	7	8	1.356.000	1.741.000	3.097.000	3,25
Schillerpromenade	3	4	1.232.000	2.205.000	3.437.000	3,60
Dörpfeldstraße	6	6	2.511.000	5.408.843	7.919.843	8,30
Baumschulen- straße/Köpenicker Landstraße	12	10	1.327.000	1.680.000	3.007.000	3,15
Residenzstraße	8	6	7.102.240	4.899.726	12.001.966	12,58
Grunderwerb			3.263.265	2.169.352	5.432.617	5,69
Gesamt	96	92	48.263.265	47.169.352	95.432.617	100,00

* Die genannten Fördermittel beinhalten die Mittel der Titel 89371 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Zukunft Stadtgrün und Titel 89374 „Lebendige Zentren und Quartiere“.

3.3 Perspektiven

Im Fokus des Programms Lebendige Zentren und Quartiere stehen Investitionen zur Aufwertung des öffentlichen Raums, zur Stabilisierung zentrenrelevanter Funktionen und zur weiteren Etablierung von Aufenthalts- und Lebensqualität in den Programmgebieten. Eine besondere Rolle spielen dabei investive Maßnahmen, die der Anpassung der Bau- und Raumstrukturen an die Herausforderungen des Klimawandels sowie dessen Bekämpfung dienen. In den Programmgebieten wird darüber hinaus ein breites Spektrum an investitionsvorbereitenden und strategischen Maßnahmen umgesetzt, welches von der Erstellung integrierter städtebaulicher Konzepte und lokaler Standortentwicklungsstrategien über die Etablierung von Netzwerk- und Managementstrukturen bis hin zur regelmäßigen Durchführung der programmspezifischen Gebietsfonds reicht. Die Mitte 2023 ausgewählten neuen Gebiete inklusive des Gebietes Berliner Mitte starteten mit der Erstellung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte, die Umsetzung erster Maßnahmen soll nach dem für 2025 geplanten Senatsbeschluss erfolgen.

Der kontinuierliche Informations- und Wissenstransfer im Rahmen der Programmumsetzung gibt nun einem noch größeren Akteurskreis Anregungen und Impulse. Dieser wird u. a. durch die wieder vor Ort und in Präsenz durchgeführten Veranstaltungsformate Zentrendialog und Zentrenwerkstatt angeboten. Die Veranstaltungen widmeten sich im Jahr 2022 der Anpassungsfähigkeit und Resilienz der Zentren und Quartiere in multiplen Krisensituationen und im Jahr 2023 dem Schwerpunktthema Klimaschutz und Klimaanpassung im Bestand.

Die Kurzfilmreihe Gutes Klima?! informiert seit 2020 zu Projekten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in den Programmgebieten (s. <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/staedtebauforderung/lebendige-zentren-und-quartiere/sehenswertes/>)

4 Nachhaltige Erneuerung

Das Städtebauförderprogramm Nachhaltige Erneuerung ist auf die Anpassung der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse des demografischen und wirtschaftlichen Wandels sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ausgerichtet. So wie das Land Berlin einen steten Bevölkerungszuwachs erfährt, sind vor allem die Qualifizierung der öffentlichen Einrichtungen und die Verbesserung des direkten Wohn- und Arbeitsumfeldes für die wachsende und sich verändernde Bevölkerungsstruktur erforderlich.

In der VV Städtebauförderung 2023/24 sind Maßnahmen für den Klimaschutz oder zur Anpassung an den Klimawandel als Voraussetzung für die Förderung verankert. Die Ziele des Förderprogramms Nachhaltige Erneuerung hinsichtlich Klimaschutz und Klimaanpassung sind die Verbesserung des Mikroklimas, eine ressourcenschonende Quartiersentwicklung und die Stärkung der grün-blauen Infrastruktur.

4.1 Programmgebiete

Die Festlegung der Fördergebiete erfolgt i.d.R. als Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB. Im Berichtszeitraum wurden keine Fördergebiete entlassen oder neu aufgenommen. Die Zahl der Fördergebiete beläuft sich daher auf konstant 16 Gebiete zum 31.12.2023. Die derzeitigen Laufzeiten der Gebiete liegen in einer Spanne von drei (Haselhorst-Siemensstadt) bis 22 Haushalts-/Kalenderjahren (Prenzlauer Berg, Marzahn-Hellersdorf und Neu-Hohenschönhausen). Die Beendigung von lange geförderten Programmgebieten ist avisiert.

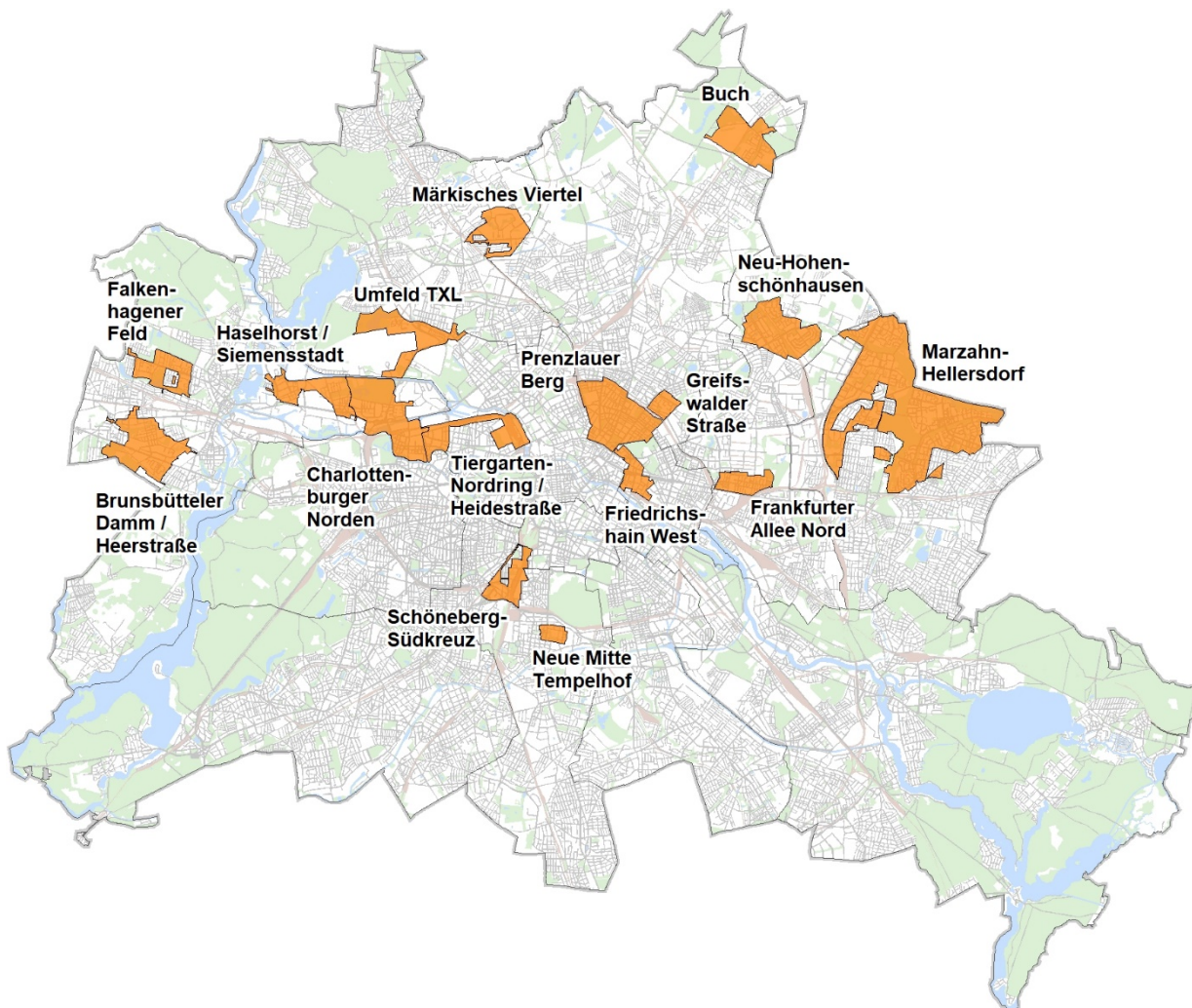
Abb. 7: Übersicht der Programmgebiete 2022/2023

Bezirk	Programmgebiet	Größe (ha)	Einwoh- nende (12/2023)	Veränderung ggü. 12/2021	Durchführungsinstru- ment
Mitte	Tiergarten-Nord- ring/Heidestraße	264	17.608	+4,2%	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Friedrichshain- Kreuzberg	Friedrichshain West	132	24.614	+2,0%	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Pankow	Buch	335	11.371	+7,7%	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Prenzlauer Berg	515	103.475	+0,9%	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Greifswalder Straße	76	9.934	+0,4%	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Charlottenburg- Wilmerdorf	Charlottenburger Norden	525	34.276	+2,1%	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Spandau	Falkenhagener Feld	220	23.500	+1,6%	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Brunsbütteler Damm/Heerstraße	443	31.877	+3,3%	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Haselhorst/Sie- mensstadt	274	23.773	+1,6%	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Tempelhof-Schö- neberg	Schöneberg-Süd- kreuz	183	6.554	+10,9%	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Neue Mitte Tempel- hof	62	4.615	-0,2%	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Marzahn-Hel- lersdorf	Marzahn-Hellersdorf	1.897	204.725	+5,9%	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Lichtenberg	Neu-Hohenschön- hausen	410	58.825	+3,3%	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Frankfurter Allee Nord	150	19.934	+2,1%	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Reinickendorf	Märkisches Viertel	253	38.714	+1,8%	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
	Umfeld TXL	330	5.137	+2,0%	Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Gesamt	Alle Fördergebiete	6.069	618.932		

Da es seit dem vorherigen Berichtszeitraum keine Veränderungen bei den Fördergebieten gibt, lassen sich Bevölkerungszahlen vergleichend darstellen. Insgesamt ist ein positiver Bevölkerungstrend festzustellen. Lebten zum Stichtag 31.12.2021 insgesamt 598.336 Menschen in den 16 Fördergebieten, sind es zum 31.12.2023 insgesamt 618.932. Dies entspricht einem Zuwachs von 20.596 Menschen bzw.

3,44 %. Bei der Betrachtung der einzelnen Fördergebiete verzeichnet das Gebiet Neue Mitte Tempelhof eine Abnahme der Bevölkerungszahl um 0,2 %. Für alle anderen Gebiete sind Zuwächse zu verzeichnen. Die am stärksten wachsenden Fördergebiete sind Schöneberg-Südkreuz mit einer prozentualen Zunahme von 10,9 % (646 Personen) in Folge der neu errichteten Wohngebäude in der Schöneberger Linse, das Fördergebiet Buch mit einer Zunahme von 7,7 % bzw. 817 Personen und das flächenmäßig größte Fördergebiet Marzahn-Hellersdorf (Zuwachs von 5,9 % bzw. 11.472 Personen). Hier sind ebenfalls jeweils starke Neubautätigkeiten der Grund für den Zuzug. Bei den übrigen Fördergebieten übersteigen die prozentualen Zuwächse die Werte aus dem vorangegangenen Berichtszeitraum.

Abb. 8: Nachhaltige Erneuerung Programmgebiete 2022/2023



© Geoportal Berlin / Nachhaltige Erneuerung

4.2 Förderbilanz 2022/2023

In den Jahren 2022 und 2023 wurden insgesamt 148 Einzelmaßnahmen mit einem Fördervolumen von rund 92 Mio. € bewilligt. Gemäß den Programmzielen stehen bei der Förderung durch das Programm Nachhaltige Erneuerung Maßnahmen im Vordergrund, die dazu beitragen, die Versorgung der Quartiere mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und lebenswerten öffentlichen Räumen zu verbessern.

Dem Aus- und Neubau von Infrastruktureinrichtungen kommt daher eine große Bedeutung zu. In den Jahren 2022 und 2023 floss ein erheblicher Anteil der Fördermittel in die Anpassung der Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur, d.h. in Erweiterungen, Neubau und energetische Sanierungen von Schulen und Kitas. Einen wesentlichen Schwerpunkt stellt zudem die Förderung des nachbarschaftlichen bzw. quartiersbezogenen Zusammenlebens dar. Gebäude wie z.B. Stadtteilzentren übernehmen wichtige Funktionen als Treffpunkte für Kinder und Jugendliche sowie für die medizinische Versorgung oder Bildung für unterschiedliche Altersgruppen. Ihre Angebote sind auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Altersgruppen, Geschlechter oder Kulturen ausgerichtet und leisten damit einen wichtigen Beitrag zu Integration und Gemeinschaft im Quartier.

Daneben kommt den öffentlichen Freiräumen in der dicht bebauten Stadt eine bedeutende Rolle zu. Qualifizierte Grünflächen, Parks und Spielplätze sichern die Wohn- und Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner. Angesichts des Bevölkerungswachstums erhöht sich der Nutzungsdruck auf die städtischen Freiräume und es besteht der Bedarf an Räumen, die dieser Nutzungsintensität gewachsen sind. In den Jahren 2022 und 2023 wurde eine Vielzahl an unterschiedlichen öffentlichen Räumen wie Spielplätze und Calisthenicsanlagen, Stadtplätze und Parkanlagen sowie Verbindungswege zur Stärkung der umweltgerechten Mobilitätsformen im Programm Nachhaltige Erneuerung gefördert. Für die Sanierung und Weiterentwicklung des populären Mauerparks im Fördergebiet Prenzlauer Berg verstärken zusätzliche Fördermittel aus dem ehemaligen Programm Zukunft Stadtgrün das Budget. Wesentliches Ziel der Einzelmaßnahme ist es, den Mauerpark klimaangepasst für eine höhere und zusätzliche Aufenthaltsqualität weiterzuentwickeln.

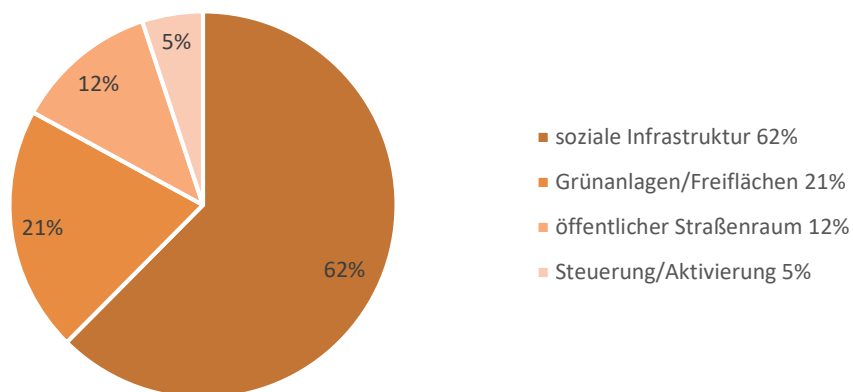
In vielen Wohnsiedlungen besteht weiterhin eine enge und gute Zusammenarbeit mit den Wohnungsbauengesellschaften und -genossenschaften. Dabei investieren die Wohnungsunternehmen eigene Mittel, um sozialverträglich nachfrage- und nutzergerechte Wohnungen neu oder im Bestand zu schaffen.

Abb. 9: Bilanz Fördervorhaben und Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2022/2023

Programmgebiete	Maßnahmen 2022	Maßnahmen 2023	Förderung 2022 in €	Förderung 2023 in €	Summe in €
Tiergarten-Nordring/Hei- destraße	5	2	2.862.910	2.237.419	5.100.329
Friedrichshain West	3	5	4.909.235	5.625.491	10.534.726
Buch	3	4	2.575.733	2.580.133	5.155.866
Prenzlauer Berg*	3	3	3.316.210	1.912.834	5.229.044
Greifswalder Straße	4	4	1.148.782	2.523.872	3.672.654
Charlottenburger Norden	1	6	114.910	1.265.504	1.380.414
Falkenhagener Feld	2	7	3.458.237	6.174.118	9.632.355
Brunsbütteler Damm/Heerstraße	7	6	6.307.910	3.090.208	9.398.118
Haselhorst/Siemensstadt	3	5	499.010	833.208	1.332.218
Schöneberg-Südkreuz	5	8	925.280	3.316.810	4.242.090
Neue Mitte Tempelhof	4	3	581.910	1.701.438	2.283.348
Marzahn-Hellersdorf	19	5	5.951.392	5.439.272	11.390.664
Neu-Hohenschönhausen	2	4	377.910	1.215.315	1.593.225
Frankfurter Allee Nord	5	4	4.765.957	3.112.973	7.878.930
Märkisches Viertel	3	5	3.595.103	1.778.401	5.373.504
Umfeld TXL	5	3	4.399.910	3.215.208	7.615.118
Reserve für Mehrkosten			280.601	108.804	389.405
Alle Programmgebiete Nachhaltige Erneuerung	74	74	46.071.000	46.131.008	92.202.008

* Die genannten Fördermittel beinhalten die Mittel der Titel 89373 Städtebauförderung Nachhaltige Erneuerung sowie zur Ausfinanzierung von Maßnahmen des Programms Zukunft Stadtgrün Mittel des Titels 89371 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Zukunft Stadtgrün.

Abb. 10: Fördermittelverteilung nach Kostengruppen 2022/2023 (in %)



Mit 62 % des Fördermitteleinsatzes lag der Schwerpunkt der Investitionen auf Maßnahmen der sozialen und kulturellen Infrastruktur, darunter insbesondere Einrichtungen im Zusammenhang mit Bildungs- und Stadtteilarbeit. Mit einem Anteil von zusammen 33 % wurden Maßnahmen im öffentlichen Raum umgesetzt. Diese gliedern sich auf in Grünanlagen/Freiflächen (21 %) sowie öffentlicher Straßenraum (12 %). Im Vergleich zu dem vorherigen Berichtszeitraum 2020/2021 lässt sich festhalten, dass die Investitionen in Grünanlagen um zehn Prozentpunkte gestiegen sind. Dies zeigt abermals den Bedarf an attraktiven wie funktionalen öffentlichen Räumen für die Bevölkerung in den sich verdichtenden Stadtquartieren.

Auch in den Jahren 2022/2023 wurden vorbereitende und begleitende Maßnahmen in den Fördergebieten (wie z.B. Konzepte, Gutachten und Wettbewerbe zur Vorbereitung von Bauvorhaben, Gebietsmanagement) mit 5 % aus Programmmitteln der Nachhaltigen Erneuerung unterstützt.

4.3 Perspektiven

Das Programm Nachhaltige Erneuerung kann in den Fördergebieten einen großen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung, zu Integration und Bildung sowie zu Wohnumfeldverbesserungen leisten, indem Quartiere klima- und bedarfsgerecht umgebaut werden.

Gerade wenn es um die Realisierung von ressourcenschonenden oder innovativen Projekten geht, können mit Hilfe der Nachhaltigen Erneuerung Schwerpunkte in einem Quartier gesetzt werden. Insbesondere im Bereich des Hitzeschutzes im öffentlichen Raum gibt es Maßnahmen, die als kleinteilige Eingriffe von großem Nutzen sein können (z.B. Sonnensegel, Pergolen, Wasservernebler oder Baumpflanzungen). Mit mehreren Pilotvorhaben im Jahr 2023 gestartet, ist von einer Realisierung im laufenden Jahr 2024 auszugehen.

Einige Fördergebiete haben zum jetzigen Zeitpunkt bereits eine Laufzeit von über 20 Jahren. Perspektivisch geht es in absehbarer Zeit um deren Entlassung und die Neuaufnahme von Fördergebieten in die Förderkulisse der Nachhaltigen Erneuerung. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat das vorbereitende Verfahren zur Auswahl neuer Gebiete bereits begonnen, so dass im Jahr 2026 und 2027 mit der Aufnahme neuer Gebiete zu rechnen ist. Der Bedarf an Anpassung der sozialen Infrastruktur in der wachsenden Stadt und die sich verändernden klimatischen Bedingungen spielen neben weiteren Faktoren eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung zur Neuaufnahme von Fördergebieten.

Das begrenzte Flächenangebot fordert in unterschiedlichen Bereichen des Bauens den Einsatz innovativer Lösungen. Auf der Gebäudeebene sind gute Lösungen für Grundrisse zur Berücksichtigung des Bedarfs an Mehrfachnutzung, Multifunktionalität oder Nutzungsmischung gefragt. Die Ziele im Bereich der Freiraumgestaltung sind z.B. ein nachhaltiges Wassermanagement, Abkühlung durch Verdunstungsflächen und eine bessere Luftqualität. Freiräume dienen als Erholungsorte und sind wichtig für den Erhalt und die Steigerung der Lebensqualität. Um auch im öffentlichen Raum flexible Nutzungsformen zu begünstigen, ist vermehrt auf die Multicodierung zu achten. Nicht zuletzt kommt beim Mitteleinsatz der Förderung klimagerechter Verkehrsformen im öffentlichen Raum eine besondere Rolle zu.

Zudem gilt es im Förderprogramm Nachhaltige Erneuerung Partizipationsverfahren mit weitgreifender Beteiligungswirkung durchzuführen sowie zusätzliche oder besondere Qualitäten zu fördern, die über Standardlösungen hinausgehen und einen besonderen Mehrwert erzielen.

5 Sozialer Zusammenhalt

Das Städtebauförderprogramm Sozialer Zusammenhalt zielt auf die Stabilisierung und Aufwertung von Stadtteilen, die auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden Menschen vor erheblichen sozialen Herausforderungen stehen. Das Programm Sozialer Zusammenhalt hat eine komplexe Verfahrensstruktur. Diese beruht einerseits auf dem breiten Förderansatz, der bauliche und soziointegrative Maßnahmen zusammenführt, andererseits auf besonderen Beteiligungs- und Verfahrensregelungen. Das Berliner Quartiersmanagement (QM) ist die berlinspezifische Anwendung des Städtebauförderprogramms Sozialer Zusammenhalt.

5.1 Programmgebiete

Die aktuelle Förderkulisse Sozialer Zusammenhalt umfasst zum 31.12.2023 insgesamt 34 Gebiete, davon wird in 32 Gebieten das Quartiersmanagementverfahren umgesetzt. Die Umsetzung der Gebiete Bülowstraße und Marzahn-Nord im Programm Sozialer Zusammenhalt erfolgt ohne Quartiersmanagement mit dem Ziel, zentrale bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Gebietsstabilisierung abzuschließen. In den Gebieten Gropiusstadt (Neukölln) und Märkisches Viertel (Reinickendorf) wird modellhaft untersucht, ob und wie das Programm Sozialer Zusammenhalt in größeren Räumen eingesetzt werden kann. Das Instrument QM ist hier auf Kernbereiche innerhalb der Gesamtmaßnahmen Sozialer Zusammenhalt beschränkt. Erstmals wurden in der Gropiusstadt im Programmjahr 2022 und im Märkischen Viertel nach Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung mit der GESOBAU AG am 21.09.23 Projekte zur Förderung auf den Weg gebracht.

In den Gebieten der Förderkulisse Sozialer Zusammenhalt ist die kommunale Regelversorgung für eine chancengerechte Entwicklung des Stadtteils und seiner Bewohnerschaft allein nicht ausreichend, um soziale Exklusion zu verhindern. Die Gebiete sind durch eine hohe Konzentration sozial schwieriger Lebensbedingungen, wie Arbeitslosigkeit und strukturelle Benachteiligung am Arbeitsmarkt, Armutsgefährdung und Abhängigkeit von Transfereinkommen gekennzeichnet. Die örtliche Überlagerung verschiedener gesellschaftlicher Problemlagen trägt zudem zur Potenzierung negativer Folgen bei.

Abb. 11: Charakteristik der Berliner Quartiersmanagementgebiete im Programm Sozialer Zusammenhalt ¹⁾

Indikator	Spanne aller Gebiete	Durchschnitt aller Gebiete	Durchschnitt Berlin
Anteil der Bevölkerung mit Transfereinkommen	17,6 % bis 47,3 %	28,2 %	14,6 %
Anteil der Arbeitslosen	3,8 % bis 11,9 %	7,3 %	4,6 %
Anteil der Migrantinnen und Migranten	23,4 % bis 78,6 %	57,8 %	38,6 %

¹⁾ jeweils bezogen auf die gesamte Gebietsbevölkerung; Datengrundlage: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2022.

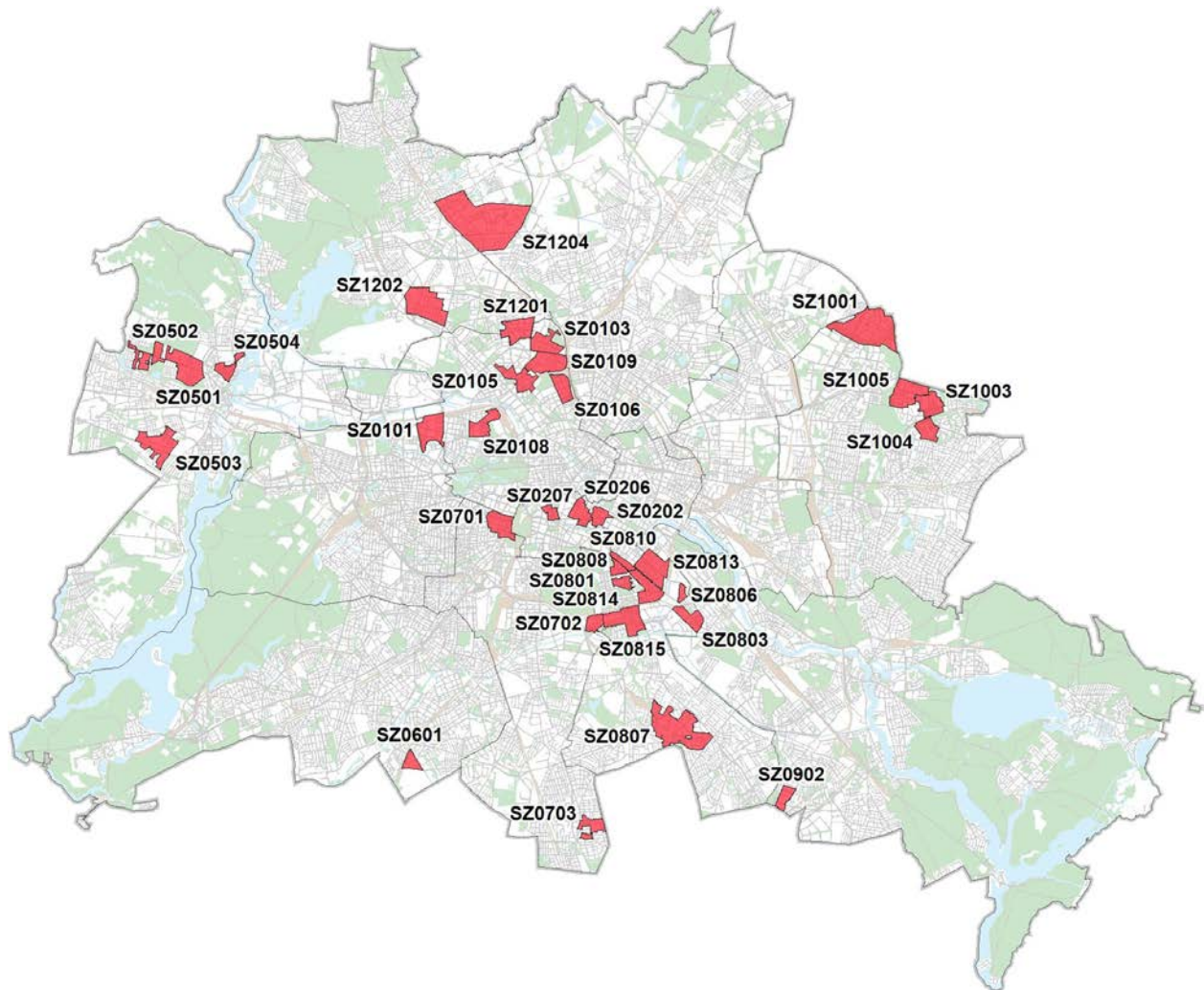
Abb. 12: Übersicht der Programmgebiete 2022/2023

Programmgebiet	Größe (ha)	Einwohnende (12/2023)	Veränderung zu 12/2020	Durchführungs-instrument
Mitte				
Beusselstraße	102,9	10.546	2,23%	§ 171e BauGB
Soldiner Straße/Wollankstraße	71,1	18.676	1,21%	§ 171e BauGB
Reinickendorfer Straße/Pankstraße	74,8	17.725	1,46%	§ 171e BauGB
Brunnenstraße	57,3	13.253	0,90%	§ 171e BauGB
Moabit-Ost	64,3	11.845	0,08%	§ 171e BauGB
Badstraße	98,8	17.222	-0,22%	§ 171e BauGB
Friedrichshain-Kreuzberg				
Zentrum Kreuzberg/Oranienstraße	38,1	7.953	-4,79%	§ 171e BauGB
Wassertorplatz	57,7	9.699	-1,96%	§ 171e BauGB
Mehringplatz	24,6	5.380	-1,68%	§ 171e BauGB
Spandau				
Falkenhagener Feld Ost	122,8	19.414	2,21%	§ 171e BauGB
Falkenhagener Feld West	65,1	10.710	2,18%	§ 171e BauGB
Heerstraße	116,2	19.930	3,11%	§ 171e BauGB
Spandauer Neustadt	43,2	10.769	3,51%	§ 171e BauGB
Steglitz-Zehlendorf				
Thermometersiedlung	31,8	4.577	-1,27%	§ 171e BauGB
Tempelhof-Schöneberg				
Bülowstraße/Wohnen am Kleistpark	80,3	16.978	0,17%	§ 171e BauGB
Germaniagarten	37,1	3.710	1,23%	§ 171e BauGB
Nahariyastraße	49,8	6.830	-2,78%	§ 171e BauGB
Neukölln				
Rollbergsiedlung	28,8	5.713	0,76%	§ 171e BauGB
Sonnenallee/High-Deck-Siedlung	55,3	8.270	-1,52%	§ 171e BauGB
Dammwegsiedlung	15,3	4.265	-1,86%	§ 171e BauGB
Gropiusstadt	230,3	36.653	3,23%	§ 171e BauGB
Flughafenstraße	25,3	8.368	-2,80%	§ 171e BauGB
Donaustraße-Nord	22,4	8.049	-2,60%	§ 171e BauGB
Harzer Straße	110,7	21.326	-0,99%	§ 171e BauGB
Rixdorf	77	20.356	-1,94%	§ 171e BauGB
Glasower Straße	110,6	18.588	4,70%	§ 171e BauGB
Treptow-Köpenick				
Kosmosviertel	37,6	5.970	5,48%	§ 171e BauGB

Programmgebiet	Größe (ha)	Einwohnende (12/2023)	Veränderung zu 12/2020	Durchführungs- instrument
Marzahn-Hellersdorf				
Marzahn-Nord	250,2	24.698	2,41%	§ 171e BauGB
Hellersdorfer Promenade	72,8	13.682	15,32%	§ 171e BauGB
Boulevard Kastanienallee	55,5	6.228	1,91%	§ 171e BauGB
Alte Hellersdorfer Straße	107,5	15.237	20,78%	§ 171e BauGB
Reinickendorf				
Letteplatz	87,4	12.596	1,00%	§ 171e BauGB
Klixstraße/Auguste-Viktoria-Allee	159,3	23.127	2,15%	§ 171e BauGB
Märkisches Viertel	478,4	50.455	2,24%	§ 171e BauGB
Programmgebiete gesamt (34)	3.060	488.798		

Die Gebiete Boulevard Kastanienallee, Hellersdorfer Promenade und Falkenhagener Feld West erhielten in Fortführung des Programms BENN – Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften aufgrund der erhöhten Integrationsbedarfe als Modellvorhaben QM Plus zusätzliche personelle und finanzielle Unterstützung zum Quartiersmanagementverfahren. QM Plus ist aufgrund von veränderten Bedarfen zum 31.12.2023 ausgelaufen.

Abb. 13: Sozialer Zusammenhalt Programmgebiete 2022/2023



© Geoportal Berlin / Sozialer Zusammenhalt

SZ0101	Beusselstraße	SZ0504	Spandauer Neustadt	SZ0814	Rixdorf
SZ0103	Soldiner Straße/Wollankstraße	SZ0601	Thermometersiedlung	SZ0815	Glasower Straße
SZ0105	Reinickendorfer Straße/Pankstraße	SZ0701	Bülowstraße/Wohnen am Kleistpark	SZ0902	Kosmosviertel
SZ0106	Brunnenstraße	SZ0702	Germaniagarten	SZ1001	Marzahn-Nord
SZ0108	Moabit-Ost	SZ0703	Nahariyastraße	SZ1003	Hellersdorfer Promenade
SZ0109	Badstraße	SZ0801	Rollbergsiedlung	SZ1004	Boulevard Kastanienallee
SZ0202	Zentrum Kreuzberg/Oranienstraße	SZ0803	Sonnenallee/High-Deck-Siedlung	SZ1005	Alte Hellersdorfer Straße
SZ0206	Wassertorplatz	SZ0806	Dammwegsiedlung	SZ1201	Letteplatz
SZ0207	Mehringplatz	SZ0807	Gropiusstadt (mit QM Gropiusstadt Nord)	SZ1202	Klixstraße/Auguste-Viktoria-Allee
SZ0501	Falkenhagener Feld Ost	SZ0808	Flughafenstraße	SZ1204	Märkisches Viertel (mit QM Titiseestraße)
SZ0502	Falkenhagener Feld West	SZ0810	Donaustraße-Nord		
SZ0503	Heerstraße	SZ0813	Harzer Straße		

5.2 Förderbilanz 2022/2023

Das Programm Sozialer Zusammenhalt hat in Berlin mit dem QM eine stark partizipative und fachübergreifende Interventionsstrategie auf lokaler Ebene, die mithilfe baulicher Investitionen und sozio-integrativer Projekte innerhalb eines Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes (IHEK) folgende Ziele erreichen will:

- die Lebensbedingungen und -perspektiven der Bewohnerschaft eines Stadtteils zu verbessern,
- das nachbarschaftliche Miteinander im Quartier zu stärken (Gemeinwesenorientierung) und

- mehr Verantwortungsbewusstsein für das Zusammenleben im Quartier zu fördern (Gemeinsinn).

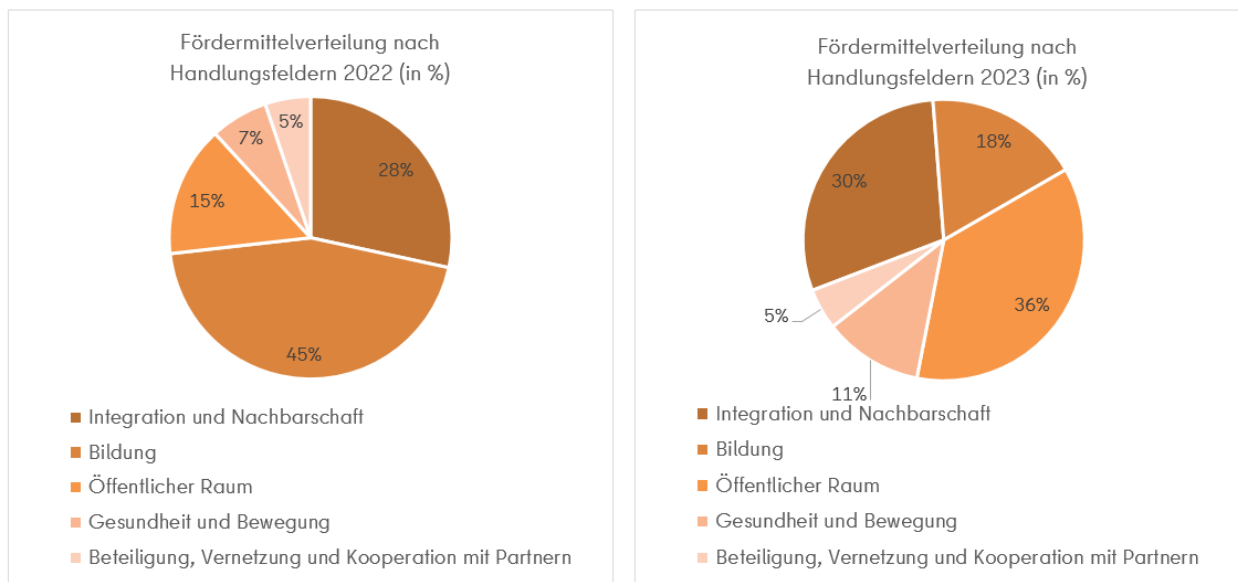
Somit werden Strukturen verbessert, um gesellschaftliche Exklusionstendenzen in Stadtteilen einzudämmen. Mit dem QM werden Netzwerke und Kooperationen innerhalb eines Stadtteils sowie zwischen Verwaltung und Stadtteil etabliert. Zudem wird die ressortübergreifende Arbeit innerhalb der Verwaltung verbessert. Dabei setzt das QM eine kleinräumlich integrierende Strategie ein, die Menschen im Stadtteil motiviert, die lokale Entwicklung der Stadt mitzugestalten. QM fördert solidarische Nachbarschaftsstrukturen, die das Empowerment der Bewohnerschaft (als Hilfe zur Selbsthilfe) stärken.

Die im Rahmen des QM geförderten Projekte gleichen strukturelle Schwächen des Gebietes aus und fördern seine Potentiale. Die lokal ausgerichtete Zielsetzung ist in fünf Handlungsfelder gegliedert:

- Integration und Nachbarschaft;
- Bildung;
- Öffentlicher Raum;
- Gesundheit und Bewegung sowie
- Beteiligung, Vernetzung und Kooperation mit Partnern.

In Berlin liegen die Schwerpunkte auf den Handlungsfeldern „Integration und Nachbarschaft“ sowie „Bildung“. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen arbeitet hierbei eng mit den anderen betroffenen Ressorts zusammen, um ein abgestimmtes und gebündeltes Handeln in den Quartieren zu ermöglichen.

Abb. 14: Fördermittelverteilung nach Handlungsfeldern 2022/2023 (in %)



Investive Maßnahmen verbessern zudem die soziale Infrastruktur und die Qualität des öffentlichen Raums, geben der Bürgerschaft neue Räume und erfüllen gleichzeitig eine aktivierende Funktion auf Ortsebene.

Beteiligung

Die Beteiligung der lokalen Bürgerschaft ist ein wesentliches Querschnittsziel des QM. Die Partizipation vollzieht sich – den jeweiligen Projektausrichtungen entsprechend – sehr differenziert: Sie reicht von der aktivierenden Befragung über offene Gebietskonferenzen bis hin zum Quartiersrat als verfasstem Gremium der Gebietsentwicklung. Die Quartiersräte in den Gebieten des Programms Sozialer Zusammenhalt sind Gremien, die aus der lokalen Bewohnerschaft (mind. 51 %) sowie den lokalen Institutionen und Initiativen (max. 49 %) bestehen. Sie beraten über Entwicklungsschwerpunkte für das jeweilige Gebiet, diskutieren Projektideen aus der Mitte des Quartiers heraus und bringen selbst Vorschläge ein. Kernaufgabe der Quartiersräte ist es, auf der Grundlage der Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzepte (IHEK) und in Abstimmung mit den bezirklichen Fachämtern über den Einsatz der im Rahmen verschiedener Fonds dem Gebiet zur Verfügung gestellten Finanzmittel mitzuentcheiden.

Fondstruktur des Programms

Für Maßnahmen im Programm Sozialer Zusammenhalt stehen verschiedene Fonds zur Verfügung:

Baufonds (mind. 50.000 € pro Maßnahme): Finanzierung von Baumaßnahmen, die für die nachhaltige Stabilisierung und Entwicklung der Fördergebiete erforderlich sind, z.B. zur Verbesserung der Bildungsbedingungen, zur Stärkung von Nachbarschaften oder zur Qualifizierung des öffentlichen Raumes.

Projektfonds (mind. 5.000 € pro Maßnahme): Finanzierung von nachhaltigen und strukturfördernden Maßnahmen zur Erreichung der Handlungsziele gemäß des gebietsbezogenen Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzepts. Es können sozio-integrative Projekte, aber auch kleinere Baumaßnahmen gefördert werden.

Aktionsfonds (max. 1.500 € pro Maßnahme): Kleinteilige und kurzfristige Unterstützung von Aktionen des freiwilligen Engagements zur Aktivierung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Gemeinschaftsprojekte der GI (mind. 400.000 € pro Maßnahme, max. 50 % Finanzierung): Nicht-bauliche Maßnahmen im Rahmen der Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative zur Stärkung sozial benachteiligter Quartiere (GI). Es werden ressortübergreifende, sozio-integrative Projekte gefördert, die für vergleichbare Problemlagen in den GI-Handlungsräumen integrierte Lösungen anbieten. Alle Gebiete des Förderprogramms Sozialer Zusammenhalt liegen in den Handlungsräumen der GI.²

² s. Kapitel 6 dieses Berichts.

Abb. 15: Programmmittelverteilung Sozialer Zusammenhalt 2022/2023 (in €)

Fonds/Mittel	Fördermittel 2022	Fördermittel 2023
Aktionsfonds	329.000	338.000
Projektfonds	8.400.000	8.820.000
Baufonds	16.805.000	16.952.000
Gemeinschaftsprojekte der GI in Gebieten des Programms Sozialer Zusammenhalt	1.642.000	1.890.000
Programmdienstleistungen	824.000	0
Sozialer Zusammenhalt gesamt	28.000.000	28.000.000
weitere Finanzierungen in Programmgebieten:		
Mittel für QM-Teams	8.105.000	8.219.000
Maßnahmen Zukunft Stadtgrün*	1.895.000	1.500.000
Gesamtvolumen	38.000.000	37.719.000

* Zusätzliche Fördermittel zur Ausfinanzierung von Maßnahmen des Programms Zukunft Stadtgrün aus dem Titel 89371 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und Zukunft Stadtgrün.

5.3 Perspektiven

Das Quartiersmanagement hat sich als Instrument zur Stabilisierung benachteiligter Quartiere bewährt und soll fortgeführt werden. Es ist als zeitlich begrenzte Intervention angelegt mit dem Ziel, die Förderung in den Gebieten nach erfolgter Stabilisierung und Aufbau selbsttragender Strukturen zu beenden.

Die Entscheidung zur Beendigung der Förderung aus dem Programm Sozialer Zusammenhalt ergibt sich zum einen aus der maximalen Förderdauer von 15 Programmjahren (Artikel 10 Abs. 2 der VV Städtebauförderung), zum anderen aus dem Umsetzungsstand der im jeweiligen Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept festgelegten Maßnahmen und Ziele. Die letzte Überprüfung der IHEK erfolgte in 2022. Nach jahrelanger erfolgreicher Arbeit konnte in zahlreichen Gebieten eine Verbesserung der Netzwerke und Angebote, der sozialen Infrastruktur sowie des öffentlichen Raums festgestellt werden. Vor diesem Hintergrund wurde entschieden, die Förderkulisse zum Jahreswechsel 2027/2028 anzupassen. Aus dem Programm Sozialer Zusammenhalt werden dann folgende 19 QM-Gebiete entlassen: Beusselstraße, Brunnenstraße, Dammwegsiedlung, Donaustraße-Nord, Falkenhagener Feld West, Flughafenstraße, Letteplatz, Mehringplatz, Moabit Ost, Heerstraße-Nord, Hellersdorfer Promenade, Reinickendorfer/Pankstraße, Rixdorf, Rollbergsiedlung, Soldiner/Wollankstraße, Sonnenallee/High-Deck-Siedlung, Spandauer Neustadt, Wassertorplatz, Zentrum Kreuzberg.

Der Beendigung wird eine dreijährige Überleitungsphase ab 2025 vorausgehen. Die betroffenen Bezirke und QM-Träger wurden am 02.06.2023 hierzu schriftlich informiert.

Insbesondere der Verstetigung lokaler Kümmererstrukturen kommt für den nachhaltigen Erfolg des Programms eine hohe Bedeutung zu. Es wird in 2024 geprüft, in welchen der Beendigungsgebiete und in

welcher Form auch nach Beendigung des Förderprogramms Sozialer Zusammenhalt ab 2028 eine lokale Kümmererstruktur, ähnlich eines QM-Teams, finanziert über Landesmittel eingesetzt werden kann.

Mit der Kulissenanpassung 2027/2028 werden zum 1. Januar 2028 auch neue QM-Gebiete aufgenommen werden. Hierfür ist ein Auswahlprozess ab 2025 unter Beteiligung der Bezirke geplant.

6 Ressortübergreifende Gemeinschaftsinitiative zur Stärkung sozial benachteiligter Quartiere

Seit 2018 arbeiten die Berliner Senatsverwaltungen ressortübergreifend für die Stärkung sozial benachteiligter Quartiere im Rahmen der Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative (GI) zusammen. Ziel ist die Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen und -chancen in Berlin durch die Sicherstellung einer leistungsfähigen sozialen Infrastruktur sowie nachhaltiger öffentlicher Dienstleistungen und sozio-integrativer Angebote in sozial benachteiligten Quartieren. Das Programm Sozialer Zusammenhalt fungiert als Leitprogramm der Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative. Diese bündelt additiv Fördermittel anderer Ressorts, um auf die multiplen Herausforderungen in den Quartieren einzugehen. Der sozialräumliche Aspekt in den Aktivitäten der Senatsverwaltungen wird gestärkt und gemeinsame Ziele und Maßnahmen werden entwickelt. Durch die Ressortübergreifende Gemeinschaftsinitiative finden sozio-integrative Maßnahmen im Sinne einer nachhaltigen integrierten Quartiersentwicklung so eine dauerhafte Verankerung im Landeshaushalt. Die Berliner Senatsverwaltungen haben bislang 28 Programme und andere Finanzierungen als Ressortbeiträge festgelegt, die durch ein koordiniertes Vorgehen effizienter in den 13 vereinbarten Handlungsräumen eingesetzt werden. Alle Kulissen des Programms Sozialer Zusammenhalt befinden sich in den GI-Handlungsräumen.

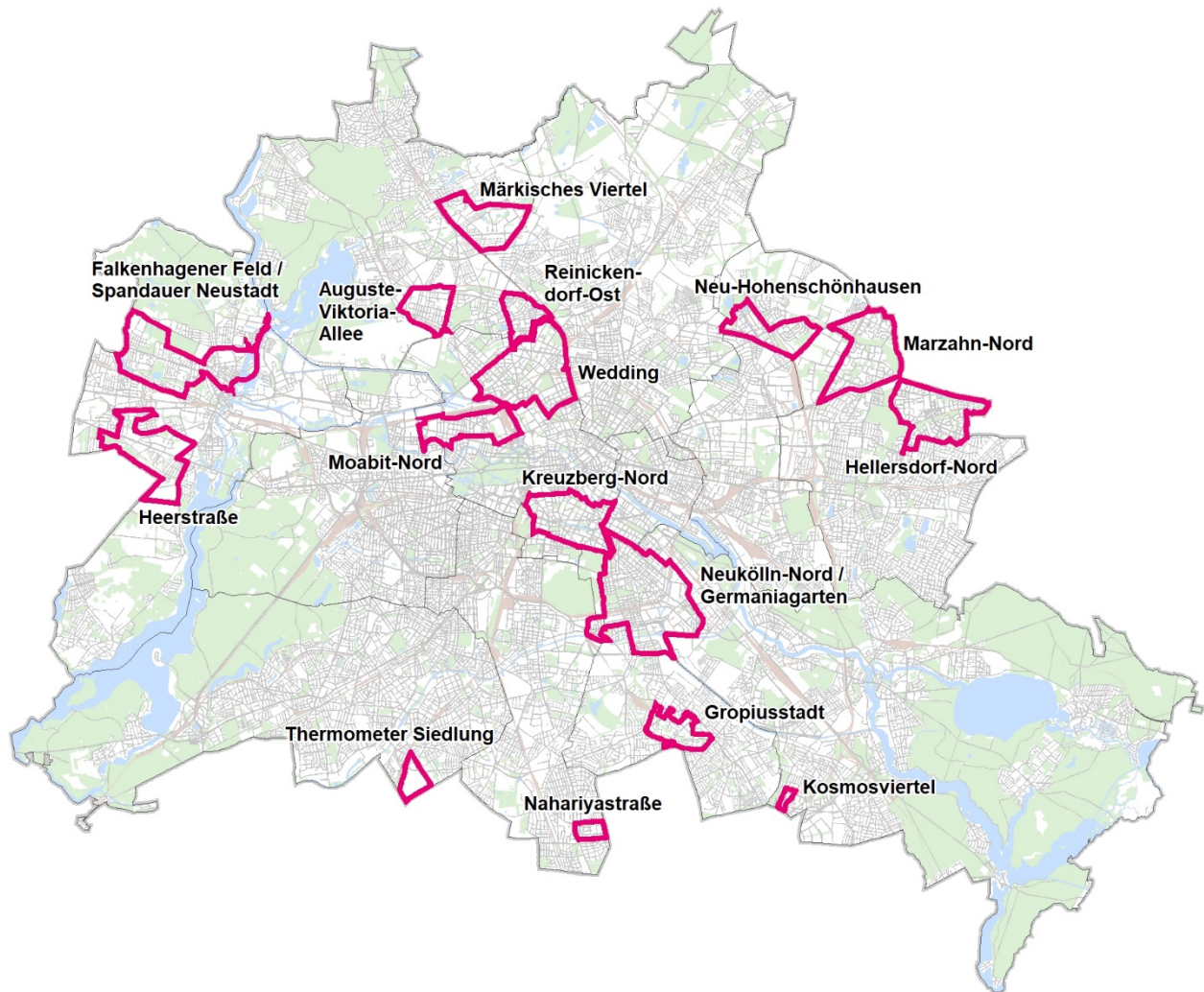
Der Ansatz der GI soll weiter verfestigt und ausgebaut werden. Dies umfasst die kontinuierliche fachliche Abstimmung und Verzahnung der Ressortbeiträge und Programmatiken der beteiligten Senatsverwaltungen und die konzeptionelle und finanzielle Weiterentwicklung der bestehenden sowie die Festlegung neuer Ressortbeiträge. Der ressortübergreifende Ansatz wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen durch die Bereitstellung finanzieller Mittel für Baumaßnahmen und sozio-integrative Projekte (Sozialer Zusammenhalt und Programm Soziale Infrastrukturmaßnahmen in Quartieren auch außerhalb von Städtebaufördergebieten,³ Kapitel 1240, Titel 89367, 89369) unterstützt. Ebenso werden Mittel der EU sowie ergänzende Landes- und Bundesmittel der Kofinanzierung im Rahmen des Programms Europa im Quartier eingesetzt.⁴

Eingesetzt werden die Mittel in den 13 Handlungsräumen der Gemeinschaftsinitiative.

³ s. Kapitel 13 dieses Berichts.

⁴ s. Kapitel 12 dieses Berichts.

Abb. 16: Handlungsräume der Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative 2022/2023



Die Ressortübergreifende Gemeinschaftsinitiative leistet einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stärkung sozial benachteiligter Quartiere.

7 BENN – Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften

Das Programm BENN – Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften startete 2017 mit elf Gebieten. 2022 wurden 16 BENN-Gebiete gefördert und seit 2023 gibt es berlinweit 23 BENN-Gebiete.

7.1 Programmstandorte

Die BENN-Gebiete befinden sich in der Umgebung großer Flüchtlingsunterkünfte und sind durch eine hohe Anzahl Geflüchteter im Gebiet, Konflikte in der Nachbarschaft und geringe Wahlbeteiligung gekennzeichnet.

In 2022 und 2023 wurde das Programm in insgesamt 23 Gebieten durchgeführt, die sich auf zehn Berliner Bezirke verteilen. Die Finanzierung erfolgt aus Landesmitteln.

Abb. 17: BENN-Standorte 2022/2023



7.2 Förderbilanz 2022/2023

Ziel des Programmes BENN ist die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und die Förderung der Integration im Quartier. Dieses Ziel soll durch Aktionen und Maßnahmen im Rahmen der Handlungsfelder Begegnung und aktives Miteinander, Empowerment und Beteiligung, Kommunikation und Dialog sowie Netzwerkarbeit und Quartiersentwicklung erreicht werden.

Den Vor-Ort-Teams werden Sach- und Honorarmittel zur Verfügung gestellt, die zur Förderung der genannten Ziele dienen. 2022 und 2023 wurden aufgrund der hohen Zuwanderung von Menschen aus der Ukraine zusätzliche Mittel bereitgestellt. Das Programm wird in enger Kooperation mit dem jeweiligen Bezirk durchgeführt. Durch eine interne Wirkungsanalyse werden Effekte gemessen.

Das Programm sollte ursprünglich Ende 2021 auslaufen. Aufgrund seiner erfolgreichen Bilanz und der weiter anhaltenden Zuwanderung nach Berlin ist es bis Ende 2028 verlängert worden.

Abb. 18: Bilanz Fördermitteleinsatz in den Programmjahren 2022/2023 (in €)⁵

Mittel	Mittelvolumen 2022	Mittelvolumen 2023
Programmdienstleistungen (BENN-Teams)	3.733.000 € (16 BENN-Teams)	4.750.000 € (23 BENN-Teams)
Sach- und Honorarmittel	685.000 €	675.000 €
Gesamtvolumen	4.418.000 €	5.425.000 €

7.3 Perspektiven

Das Programm ist auf einen Zeitraum bis 31.12.2028 angelegt. Vor dem Auslaufen wird geprüft werden, ob bzw. in welchen Gebieten eine Unterstützung weiterhin erforderlich ist.

⁵ Zusätzliche Mittel für integrative und sonstige Zwecke im Zusammenhang mit der Fluchtbewegung aus der Ukraine wurden bereitgestellt (im Haushalt 2022/2023 etatisiert in Kapitel 2931 Titel 97110).

8 Investitionspakt Soziale Integration im Quartier

Ziel des 2017 bis 2020 aufgelegten Bund-Länder-Programms Investitionspakt Soziale Integration im Quartier war es, Angebote der quartiersbezogenen Integration und des sozialen Zusammenhalts zu schaffen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur als Orte der Integration zu qualifizieren. Dafür konnten Einrichtungen wie Stadtteilzentren, Bibliotheken, Kinder- und Jugendclubs oder auch Grün-, Sport-, Spiel- und Freiflächen erneuert oder erweitert werden. Ebenfalls trug der Einsatz von Integrationsmanagements dazu bei.

8.1 Förderprojekte

Die Mittel des Investitionspaktes wurden in den Kulissen der Städtebauförderung oder in Gebieten mit vergleichbaren Problemlagen bzw. mit erhöhtem Integrationsbedarf eingesetzt. Neben Standorten von oder im Umfeld von Unterkünften für Geflüchtete wurden bei der Projektauswahl insbesondere Wachstumsräume, das heißt Gebiete mit steigenden Einwohnerzahlen und Wohnungsneubau, berücksichtigt.

8.2 Förderbilanz 2022/2023

Aufgrund des Auslaufens des Programms wurden keine neuen Projekte gefördert. Zu den im Berichtszeitraum fertiggestellten Bauprojekten zählen die Sanierung und der Umbau des Kinder- und Jugendhauses Mariendorf (Tempelhof-Schöneberg), die Neugestaltung des Bruno-Baum-Grünzuges (Marzahn-Hellersdorf) und die Aufwertung der Volkshochschule Marzahn-Hellersdorf durch Teilumbau. Die Planung für das Projekt Jugendhilfeeinrichtung Schmidstraße (Mitte) wurde 2022 abgeschlossen; die bauliche Umsetzung des Projektes wird innerhalb der Gesamtmaßnahme Luisenstadt im Programm Lebendige Zentren und Quartiere fortgeführt. Das Projekt Bildungs- und Kulturbrücke (Stadtteilzentrum) in Mitte wurde wegen der fehlenden Realisierungs- bzw. Finanzierungsperspektive Anfang 2023 abgebrochen.

8.3 Perspektiven

Der Bund hat im Jahr 2020 letztmalig Finanzhilfen für den Investitionspakt Soziale Integration im Quartier zur Verfügung gestellt. Es gilt, die aus dem Programm geförderten und noch in Umsetzung befindlichen Bauprojekte bis 2025 fertigzustellen.

9 Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten

Der Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten ergänzte die Städtebauförderung von 2020 bis 2022 und unterstützte bei einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Entwicklung. Sportstätten spielen als Teil der sozialen Infrastruktur vor Ort eine besonders wichtige Rolle. Der Investitionspakt verfolgte deshalb die Ziele, gleichwertige Lebensverhältnisse herzustellen, Orte zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der sozialen Integration zu schaffen und die Gesundheit der Bevölkerung zu fördern.

9.1 Förderprojekte

Gefördert wurden gedeckte oder ungedeckte Sportstätten sowie zugehörige Gebäude und Anlagen in der Regel in Städtebaufördergebieten, die Bestandteil der integrierten städtebaulichen Entwicklungsplanung sind. Förderfähig war die Sanierung, der Ausbau, die Erweiterung und in besonderen Fällen auch der Ersatzneubau bzw. der Neubau von Sportstätten.

Über einen Projektauftrag waren alle Bezirke aufgefordert, Projektvorschläge für Sportstätten mit Förderbedarf einzureichen.

Abb. 19: Übersicht der geförderten Maßnahmen im Programmjahr 2022



© Geoportal Berlin / Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten

IP1105	Neubau Sportband am Hans-Zoschke-Stadion
IP1007	Ersatzneubau Skateanlage
IP1009	Neubau Pumptrack im Liberty Park
IP0104	Neubau Sanitärtrakt Außenbecken Stadtbad Tiergarten
IP0806	Sanierung Funktionsgebäude Sportpark Neukölln
IP1204	Ersatzneubau Funktionsgebäude Sportanlage Schäfersee

Insgesamt wurden 2022 sechs Projekte in fünf Bezirken mit Mitteln des Investitionspaktes Sportstätten unterstützt.

9.2 Förderbilanz 2022/2023

Das Programmvolumen betrug 2022 gut 11,5 Mio. €, wovon der Förderanteil des Bundes 50 % betrug.

2022 wurden vier neue Projekte in die Förderung aufgenommen. Zwei laufende Projekte der Jahre 2020 und 2021 erhielten zusätzliche Mittel zur Ausfinanzierung.

Abb. 20: Bilanz Fördervorhaben und Fördermitteleinsatz im Programmjahr 2022 (in €)

Bezirk	Maßnahme	Fördergebiet	Förderung 2022 (in €)
Lichtenberg	Neubau Sportband am Hans-Zoschke-Stadion	Nachhaltige Erneuerung Frankfurter Allee Nord	2.000.000
Marzahn-Hellersdorf	Ersatzneubau Skateanlage	Nachhaltige Erneuerung Marzahn-Hellersdorf	1.000.000
Marzahn-Hellersdorf	Neubau Pumptrack im Liberty Park	Nachhaltige Erneuerung Marzahn-Hellersdorf	1.000.000
Mitte	Neubau Sanitärtrakt Außenbecken Stadtbad Tiergarten	Nachhaltige Erneuerung Tiergarten-Nordring/Heidestraße	3.250.000
Neukölln	Sanierung Funktionsgebäude Sportpark Neukölln	Sozialer Zusammenhalt Schillerpromenade	1.000.000
Reinickendorf	Ersatzneubau Funktionsgebäude Sportanlage Schäfersee	Lebendige Zentren und Quartiere Residenzstraße	1.600.000
	Rückstellungen für Kostensteigerungen		1.682.000
		Summe	11.532.000

Bis Ende 2023 konnten weitere sieben Projekte fertiggestellt werden, darunter die Sanierung von Dach und Fußboden der Sporthalle Lemgo-Grundschule (Friedrichshain-Kreuzberg), die Sanierung des Sportfunktionsgebäudes in der Hohenschönhauser Straße 76 (Lichtenberg), die Sanierung der Sportanlage in der Walter-Felsenstein-Straße (Marzahn-Hellersdorf), die Aufwertung des Eingangsbereiches des Poststadions (Mitte), der Ersatzneubau eines Umkleide- und Duschcontainers auf der Sportanlage Aroser Allee (Reinickendorf), die Umrüstung auf LED-Beleuchtung auf den Sportanlagen Haselhorst, Wilhelmstraße, Spektfeld, Grüngürtel und Ziegelhof (Spandau) sowie die Sanierung der Rundlaufbahn und der Neubau eines Ballfangzaunes auf der Sportanlage Haselhorst (Spandau).

9.3 Perspektiven

Der Bund hat im Jahr 2022 letztmalig Finanzhilfen für den Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten zur Verfügung gestellt. Dies erfolgte entgegen der ursprünglich vorgesehenen Programmlaufzeit bis 2024. Es gilt, die aus dem Programm geförderten und noch in Umsetzung befindlichen Bauprojekte bis 2026 fertigzustellen.

10 Bundesprogramm Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur

10.1 Förderprojekte und -bilanz 2022/2023

Im Bundesprogramm werden investive Projekte mit besonderer regionaler oder überregionaler Bedeutung gefördert, mit hoher Qualität im Hinblick auf ihre Wirkungen für den gesellschaftlichen Zusammenhalt und eine soziale Stadt(teil)entwicklung.

Derzeit werden in Berlin noch drei Projekte der Programmjahre 2015 und 2018 ausfinanziert.

Von den drei Projekten im Land Berlin, die aus dem Projektauftrag 2015 für eine Förderung ausgewählt wurden, konnte das Projekt Sanierung des Freizeitforums Marzahn im Jahr 2023 erfolgreich abgeschlossen werden.

Das Projekt Komplex Nauener Platz ist als soziokulturelles Zentrum weitestgehend fertiggestellt, Restarbeiten sollen bis Ende 2024 abgeschlossen werden; ein erster Bauteil wurde bereits 2021 zur Nutzung übergeben.

Aus dem Programmjahr 2018 soll noch das Sommerbad Spandau Süd saniert werden. Mit der Förderung (Bund 2,5 Mio. €; Land Berlin rd. 5 Mio. €) sollen die Außenbecken (Schwimmer-/Springerbecken, Nichtschwimmerbecken) in Edelstahl erneuert sowie das Kinderplanschbecken versetzt und in Edelstahl ausgekleidet werden. Es ist vorgesehen, die weitere Projektplanung und -durchführung in 2024 auf die SenInnSport zu übertragen.

10.2 Perspektiven

Bei den aktuellen Programmaufrufen des Bundes sind die Bezirke antragsberechtigt.

Aus dem Programmaufruf 2023 wurden von 14 eingereichten Berliner Anträgen zwei Projekte für eine Förderung vom Bund ausgewählt:

- Der Ersatzneubau des Mädchenzentrums und Jugendberatungshauses in der Edinburger Straße 55, eingereicht vom Jugendamt Mitte;
- die Sanierung des Kulturareals Ernst-Thälmann-Park in Berlin-Pankow, eingereicht vom Bezirksamt Pankow, Amt für Weiterbildung und Kultur, anteilig aus Ausgleichsbeträgen finanziert.

Für eine neue Förderrunde sind keine Mittel im Bundeshaushalt 2024 vorgesehen.

11 Nationale Projekte des Städtebaus

Mit dem Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus fördert das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) seit 2014 investive und konzeptionelle Projekte von besonderer nationaler Wahrnehmbarkeit und Qualität. Diese Projekte sind gekennzeichnet durch ein hohes Innovationspotenzial sowie ein überdurchschnittliches Investitionsvolumen. Dafür hat der Bund im Jahr 2022 75 Mio. € zur Verfügung gestellt. Im Jahr 2023 gab es keinen Projektaufruf des Bundes.

Im Berichtszeitraum wurden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen acht Projekte aus den Jahren 2015-2021 gesteuert und teilweise finanziert, es ist kein neues Projekt hinzugekommen. Die im Landeshaushalt 2022/2023 zur Verfügung stehenden Programmmittel wurden zur Ausfinanzierung der bestehenden Projekte verwendet, die aufgrund der allgemeinen Baukostensteigerung mit teilweise erheblichen Kostenzuwächsen umgehen müssen.

Im Jahr 2023 konnte das Projekt Öffnung des Flughafengebäudes Tempelhof – Tower THF erfolgreich übergeben werden, so dass den Berlinerinnen und Berlinern sowie ihren Gästen nun eine begehbare Dachterrasse, Ausstellungflächen und eine barrierefreie Erschließung im Kopfbau West zur Verfügung stehen. Im Rahmen des Projekts wurde durch eine eingehängte Treppe, die nicht den Bestand berührt, eine denkmalpflegerische Besonderheit realisiert.

Im Jahr 2024 wurde vom Bund wieder ein Förderaufruf veröffentlicht. Das BMWSB hat hierfür 50 Mio. € im Bundeshaushalt zur Verfügung gestellt. Bis zum 30.04.2024 konnten sich Projekte mit Themenschwerpunkt Demokratieggeschichte in Deutschland erfahrbar machen auf die Förderung bewerben.

12 EFRE-Förderung: Europa im Quartier

Das Programm „Europa im Quartier“ (EQ) wird über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) finanziert und ist Bestandteil der Kohäsionspolitik der Europäischen Union (EU). Ziel der Kohäsionspolitik ist die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der EU, um die Unterschiede in den Regionen sowie den Rückstand der benachteiligten Gebiete zu verringern.

Grundlage der EFRE-Förderung ist das Berliner EFRE-Programm. Dieses beschreibt Förderstrategien, Maßnahmen und Ziele, die Berlin mit Hilfe des EFRE in der aktuellen Förderperiode 2021-2027 umsetzen will. In Berlin sind die EFRE-Mittel auf vier Prioritäten ausgerichtet, die acht Förderziele verfolgen. Das Programm EQ leistet einen Betrag zum Politischen Ziel 5 (für ein bürgernäheres Europa) und gehört zur Priorität „Integrierte Stadtentwicklung“. Übergreifendes Ziel dieser Priorität ist die Stabilisierung sozial benachteiligter Quartiere und die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse.

Die Umsetzung von EQ erfolgt im Kontext der Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative zur Stärkung sozial benachteiligter Quartiere (GI). Das EU-Programm stellt einen Ressortbeitrag zur GI dar, der in Kooperation mit anderen Senatsverwaltungen umgesetzt wird.

12.1 Finanzierungsübersicht

In der Förderperiode 2021-2027 stehen insgesamt 75 Mio. € EFRE-Mittel für die Integrierte Stadtentwicklung zur Verfügung (Kapitel 1240, Titel 89375). Der EFRE beteiligt sich an den Projekten in der Regel mit bis zu 40 % der Gesamtkosten. Die restlichen Kosten sind durch eine Kofinanzierung sicherzustellen. Dafür kommen weitere Bundes-, Landes- oder private Mittel in Betracht, jedoch keine ergänzenden EU-Mittel. Inklusive der 60 % Kofinanzierung beträgt das Gesamtvolumen des Programms 187,5 Mio. €. Die EFRE-Förderung über das Programm EQ kommt insbesondere in Ergänzung zur Städtebauförderung zum Einsatz und konzentriert sich auf größere Vorhaben.

Abb. 21: Aktuelle Finanzplanung der EFRE-Mittel im Programm Europa im Quartier 2022 bis 2029

Jahr	EFRE-Anteil
2022	675.000 €
2023	4.725.000 €
2024	8.775.000 €
2025	12.825.000 €
2026	16.200.000 €
2027	17.250.000 €
2028	13.200.000 €
2029	1.350.000 €
Gesamt	75.000.000 €

Durch Verzögerungen in der Programmumsetzung wird eine Änderung der Finanzplanung auf spätere Haushaltsjahre geprüft.

12.2 Förderkulisse

Die Mittel aus dem Programm EQ werden in den 13 Handlungsräumen der Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative (GI) (s. Kapitel 6) als Gebietskulisse der EFRE-Förderung zum Politischen Ziel 5 (Bürgernäheres Europa) eingesetzt.

Fördertechnische Voraussetzung und inhaltliche Grundlage der Förderung sind die jeweiligen integrierten Konzepte dieser Handlungsräume. Die zu fördernden Maßnahmen bzw. der sich ergebende Bedarf der Förderung sind aus dem jeweiligen GI-Handlungskonzept abzuleiten.

12.3 Förderprojekte

Mit dem Programm werden prioritär bauliche Maßnahmen ab 500.000 € sowie sozio-integrative Projekte ab 100.000 € gefördert (Gesamtkosten einschließlich der Kofinanzierung). Kombinationsprojekte mit baulichen und sozio-integrativen Projektbestandteilen sind möglich. Der Schwerpunkt der EQ-Förderung liegt in der Anpassung der sozialen Infrastruktur, Erweiterung oder Schaffung von ergänzenden Bildungsangeboten sowie in der Unterstützung des Zugangs zu Bildung und sozialen Angeboten.

Die Fördermittelvergabe erfolgt durch jährliche Aufrufe. Der erste Projektaufruf fand im Jahr 2023 statt. Von 27 eingereichten Anträgen wurden 14 Projekte mit einem EFRE-Anteil von ca. 24,6 Mio. € zur Förderung ausgewählt. Auf der Internetseite des Programms Europa im Quartier steht die Projektauswahl zum Aufruf 2023 zur Verfügung (siehe: <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartier-sentwicklung/programme/europa-im-quartier-eq/>). Auch die Ergebnisse mit den ausgewählten Projekten der weiteren Projektaufrufe werden den Vorgaben der EU entsprechend auf der Internetseite des Programms EQ stets veröffentlicht.

12.4 Perspektiven

Die EFRE-Förderung hat seit dem Jahr 2000 eine lange Tradition in Berlin und hat sich als Förderinstrument der Integrierten Stadtentwicklung bewährt. Eine Vielzahl von Leuchtturmprojekten wurde über die bisherige EFRE-Förderung in sozial benachteiligten Quartieren umgesetzt. Im Rahmen der Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative stellt das aktuelle EFRE-Programm Europa im Quartier zudem den größten investiven Ressortbeitrag dar, der sich auf alle GI-Räume erstreckt.

In der Förderperiode 2021-2027 handelt es sich bei dem Programm EQ um ein sogenanntes Vorhaben von strategischer Bedeutung, das einen besonderen Beitrag zum Erreichen der Ziele des Berliner EFRE-Programms leistet. EQ wurde zum EFRE-Ziel für ein „bürgerfreundliches Europa“ als das jeweils wichtigste Förderinstrument in Berlin ausgewählt und wurde gegenüber der Europäischen Union als „Big Point Project“ benannt. Die über EQ finanzierten Projekte stehen damit stellvertretend für die Gesamtheit der geförderten Vorhaben und sollen so den Erfolg und die Wirkungen des Berliner EFRE-Programms sichtbar machen.

Das Programm EQ konzentriert sich in der laufenden Förderperiode insbesondere auf große bauliche Maßnahmen der sozialen Infrastruktur, die ohne EFRE-Förderung nicht umgesetzt werden können. Mit

der gezielten Förderung von baulichen Ankerprojekten durch EU-Mittel kann in den sozial benachteiligten Quartieren von Berlin sowohl ein nachhaltiger als auch erkennbarer Beitrag der Europäischen Union zur Entwicklung der Gebiete geleistet werden. Berlin kann dabei auf den langjährigen guten Erfahrungen mit den Förderansätzen zur integrierten Stadtentwicklung aufbauen.

Aktuell laufen die Verhandlungen für die EU-Förderperiode ab 2028. Es gilt, den Mehrwert der EU-Kohäsionspolitik hervorzuheben, damit Berlin als eine Region von Europa auch weiterhin von der EFRE-Förderung in der Integrierten Stadtentwicklung profitiert und damit Europa für die Berlinerinnen und Berliner in den Quartieren durch partizipative Projekte erlebbar wird.

13 Soziale Infrastruktur in Quartieren auch außerhalb von Städtebaufördergebieten

Im Kontext der Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative zur Stärkung sozial benachteiligter Quartiere (GI) wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen seit 2021 das Landesprogramm „Soziale Infrastrukturmaßnahmen in Quartieren auch außerhalb von Städtebaufördergebieten“⁶ ergänzend zum Programm Sozialer Zusammenhalt umgesetzt. Das Landesprogramm stellt einen Ressortbeitrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen dar, der in Kooperation mit anderen Senatsverwaltungen umgesetzt wird.

Mit dem Programm werden prioritär bauliche Maßnahmen gefördert, die dem ressortübergreifenden Charakter der Gemeinschaftsinitiative entsprechen und intelligente Lösungen für Mehrfachnutzungen ermöglichen. Die Mittel sollen vorrangig für Investitionen zum Neubau, zur Erweiterung oder zum Ausbau bzw. zur Qualifizierung von Infrastruktureinrichtungen eingesetzt werden.

13.1 Förderkulisse

Die Mittel werden schwerpunktmäßig in den Handlungsräumen der GI eingesetzt (s. Kapitel 6). Im Einzelfall werden auch Maßnahmen außerhalb der GI-Handlungsräume finanziert, wenn sie einen Bezug zu sozial benachteiligten Quartieren aufweisen (z.B. verstetigte QM-Gebiete oder BENN-Standorte).

13.2 Förderbilanz 2022/2023

Für das Programmjahr 2021 wurden Mittel in Höhe von 25 Mio. € zur Verfügung gestellt (Kapitel 1240, Titel 89369). Damit werden neun Maßnahmen in sechs Bezirken im Zeitraum bis 2024 finanziert. Im Doppelhaushalt 2022/2023 wurden zunächst keine Mittel für das Landesprogramm „Soziale Infrastrukturmaßnahmen in Quartieren auch außerhalb von Städtebaufördergebieten“ vorgesehen.

13.3 Perspektiven

Das Landesprogramm hat sich im Rahmen der Ressortübergreifenden Gemeinschaftsinitiative (GI) bewährt. Die Kombination aus Baumitteln der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit den sozio-integrativen Landesprogrammen der anderen beteiligten Häuser adressiert wichtige Handlungsbedarfe in sozial benachteiligten Quartieren ganzheitlich und nachhaltig. Die „Sozialen Infrastrukturmaßnahmen“ stärken zudem die gelebte ressortübergreifende Kooperation im Rahmen der GI.

Im Doppelhaushalt 2024/2025 werden daher für das Programm 20 Mio. € (Kassenjahre 2025-2027) bereitgestellt. Die Auswahl der zu fördernden Projekte erfolgt im Verlauf des Jahres 2024.

⁶ Im Folgenden wird der Kurztitel „Soziale Infrastrukturmaßnahmen“ verwendet.

14 Stärkung Berliner Großsiedlungen

Das im Jahr 2020 gestartete Landesprogramm „Stärkung Berliner Großsiedlungen“ zielt darauf ab, den nachbarschaftlichen Zusammenhalt durch Unterstützung der lokalen nachbarschaftlichen Strukturen und Angebote zu stärken, Engagement zu fördern und zu stärken und Begegnung sowie Kommunikation zu ermöglichen. Dafür werden insbesondere soziokulturelle Projekte in den Großsiedlungen sowie die Koordination vor Ort bzw. deren Unterstützung finanziert. Es können Maßnahmen mit den Handlungsfeldern Nachbarschaftliches Miteinander, Freiwilliges Engagement, Integration, Kinder und Jugendliche, Attraktivität des öffentlichen Raumes und Beteiligung sowie Vernetzung und Kooperation durchgeführt werden. Die Koordination vor Ort wird überwiegend an lokale Stadtteilzentren oder ähnliche Einrichtungen in den jeweiligen Großsiedlungen oder in unmittelbarer Nähe angegliedert und unterstützt somit bereits vorhandene Strukturen.

14.1 Programmgebiete

Die Förderkulisse beinhaltet 24 Großsiedlungen in zehn Berliner Bezirken. Wesentliche Kriterien zur Auswahl der Programmgebiete waren städtebauliche Faktoren zur Festlegung als Großsiedlung sowie die Lage außerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes und außerhalb der Städtebauförderkulisse des Programms Sozialer Zusammenhalt.

Abb. 22: Stärkung Berliner Großsiedlungen, Programmkulisse 2022/2023

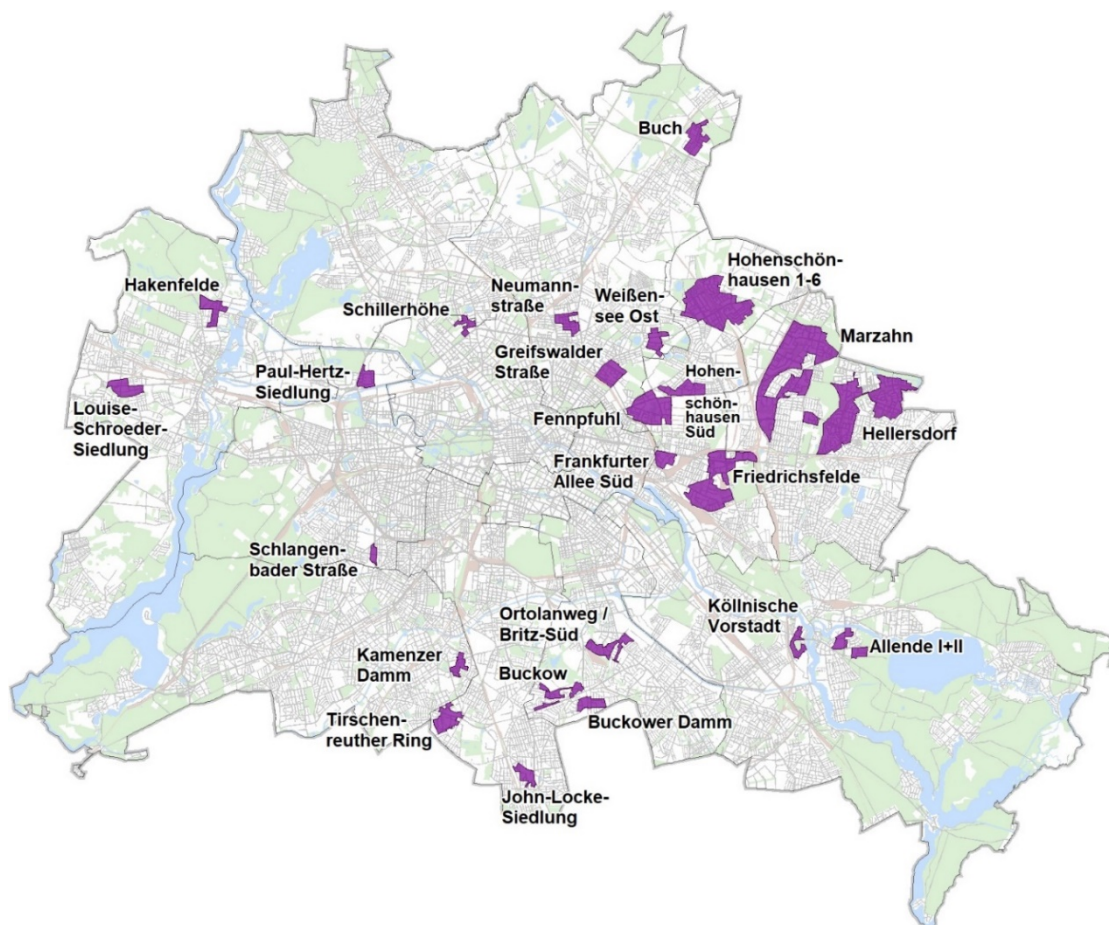


Abb. 23: Stärkung Berliner Großsiedlungen, Übersicht Programmstandorte 2022/2023

Bezirk	Großsiedlung
Charlottenburg-Wilmersdorf	Paul-Hertz-Siedlung
Charlottenburg-Wilmersdorf	Schlangenbader Straße
Lichtenberg	Fennpfuhl
Lichtenberg	Frankfurter Allee Süd
Lichtenberg	Friedrichsfelde
Lichtenberg	Hohenschönhausen Süd
Lichtenberg	Hohenschönhausen 1-6
Marzahn-Hellersdorf	Marzahn
Marzahn-Hellersdorf	Hellersdorf
Mitte	Schillerhöhe
Neukölln	Buckower Damm
Neukölln	Ortolanweg/Britz-Süd
Neukölln	Buckow
Pankow	Greifswalder Straße
Pankow	Weißensee Ost
Pankow	Neumannstraße
Pankow	Buch
Spandau	Hakenfelde
Spandau	Louise-Schroeder-Siedlung
Steglitz-Zehlendorf	Kamenzer Damm
Tempelhof-Schöneberg	Tirschenreuther Ring
Tempelhof-Schöneberg	John-Locke-Siedlung
Treptow-Köpenick	Allende I+II
Treptow-Köpenick	Köllnische Vorstadt

14.2 Förderbilanz 2022/2023

Im Berichtszeitraum wurden 5,1 Mio. € Landesmittel zur Umsetzung von Maßnahmen zur Verfügung gestellt.

14.3 Perspektiven

Die Durchführung des Landesprogramms Stärkung Berliner Großsiedlungen ist vorerst bis 2026 angesetzt. Insgesamt stehen dafür 9,3 Mio. € zur Verfügung.

15 Sauberkeit und Sicherheitsempfinden in Großsiedlungen

Das Programm Sauberkeit und Sicherheitsempfinden in Großsiedlungen verfolgt das Ziel, die Wohnzufriedenheit durch mehr Sauberkeit zu erhöhen und das Sicherheitsempfinden in den Großsiedlungen zu fördern. Dabei soll ein Bewusstsein für Problemlagen, Angsträume und verschiedene Perspektiven der Nutzenden in den Großsiedlungen geschaffen und die gemeinschaftliche und nachhaltige Nutzung der öffentlichen und halböffentlichen Räume ermöglicht werden. Die Sichtbarkeit der Maßnahmen soll möglichst schnell erfolgen und eine dauerhafte Problemlösung erarbeitet werden. Spezifische Zielstellungen und Herangehensweisen werden an die örtlichen Besonderheiten angepasst. Es können Maßnahmen mit den Handlungsfeldern Information und Kooperation, Prävention sowie Intervention umgesetzt werden.

15.1 Programmgebiete

Die Förderkulisse beinhaltet acht Großsiedlungen in sechs Berliner Bezirken. Wesentliche Kriterien zur Auswahl der Programmgebiete waren städtebauliche Faktoren zur Festlegung als Großsiedlung, Lage außerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes, Kategorisierung als Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf gemäß des Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2021 sowie seit 2019 angekaufte Immobilien-Bestände durch die Landeseigenen Wohnungsunternehmen ab einer Größe von 500 Wohneinheiten.

Abb. 24: Sauberkeit und Sicherheitsempfinden in Großsiedlungen, Programmkulisse 2022/2023

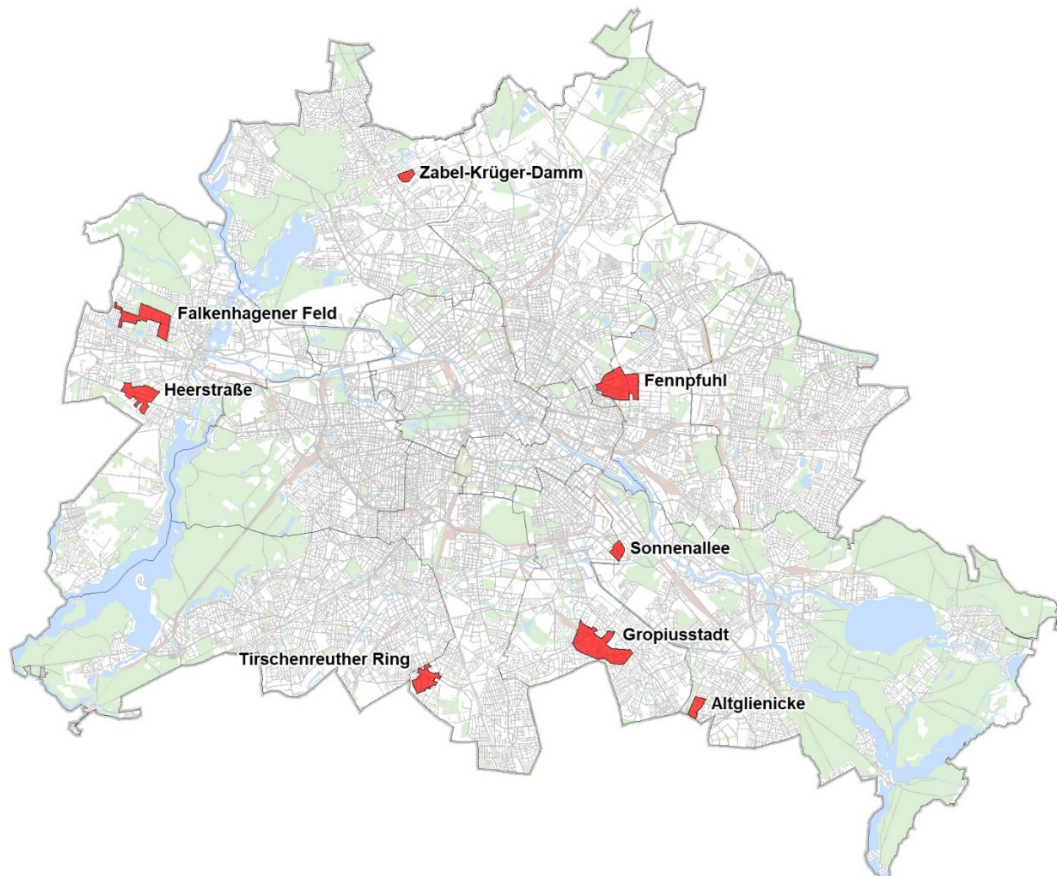


Abb. 25: Sauberkeit und Sicherheitsempfinden in Großsiedlungen, Übersicht Programmstandorte 2022/2023

Bezirk	Großsiedlung
Lichtenberg	Fennpfuhl
Neukölln	Sonnenallee (High-Deck-Siedlung)
Neukölln	Gropiusstadt
Reinickendorf	Zabel-Krüger-Damm (Titiseestraße)
Spandau	Falkenhagener Feld
Spandau	Heerstraße (Nord)
Tempelhof-Schöneberg	Tirschenreuther Ring
Treptow-Köpenick	Altglienicke (Kosmosviertel)

15.2 Förderbilanz 2022/23

Im Berichtszeitraum wurden 2 Mio. € Landesmittel zur Umsetzung von Maßnahmen zur Verfügung gestellt.

15.3 Perspektiven

Für die Durchführung des Landesprogramms Sauberkeit und Sicherheitsempfinden in Großsiedlungen stehen gemäß Berliner Landeshaushalt 2024/25 für die Jahre 2024 und 2025 jeweils 1 Mio. € zur Verfügung.

16 Finanzierung

16.1 Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung

Der Bund gewährt gemäß § 164b BauGB den Ländern nach Artikel 104 b des Grundgesetzes Finanzhilfen für städtebauliche Maßnahmen als besonders bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft und zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums. In jährlich zu schließenden Verwaltungsvereinbarungen regeln Bund und Länder den Einsatz der Bundesfinanzhilfen in den Ländern. Die Bundesfinanzhilfen betragen grundsätzlich einen Drittel, im Staatstadt Berlin werden zwei Drittel vom Land bereitgestellt.

In den Jahren 2022 und 2023 wurden bundesweit Städtebaufördermittel in Höhe von jährlich 790 Mio. € durch den Bund an die Länder ausgereicht.

Insgesamt erhielt Berlin seit 1971 Bundesfinanzhilfen in Höhe von rund 1.471 Mio. € (Stand 31.12.2023). Die 2022 und 2023 in Anspruch genommenen Bundesfinanzhilfen sind in folgender Abbildung dargestellt. Die Bundesfinanzhilfen der Programmjahre 2022 und 2023 wurden den Ländern als Zuschuss gewährt.

Abb. 26: Finanzvolumen nach VV Städtebauförderung 2022/2023 (in €)

Programm	Bund 2022	Land 2022	Summe 2022	Bund 2023	Land 2023	Summe 2023
Lebendige Zentren und Quartiere	16.277.000	29.815.500 ¹⁾	46.092.500	16.495.000	30.221.000 ¹⁾	46.716.000
Nachhaltige Erneuerung	15.357.000	30.714.000	46.071.000	15.377.000	30.754.000	46.131.000
Sozialer Zusammenhalt	9.900.000	19.800.000	29.700.000	9.570.000	19.140.000	28.710.000
Summe	41.534.000	80.329.500	121.863.500	41.442.000	80.115.000	121.557.000

¹⁾ In städtebaulichen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB können Bundesmittel von 40 % eingesetzt werden.

Zweckgebundene Einnahmen der Städtebauförderung in Sanierungsgebieten

Die Einnahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – zweckgebundene Rückführungen von Sanierungsförderungsmitteln sowie Abführungen von Finanzierungsbeiträgen – für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 974.690 € sind für den Berichtszeitraum in der folgenden Tabelle dargestellt.

Abb. 27: Zweckgebundene Einnahmen nach Bezirken in den Haushaltsjahren 2022/2023 (in €)¹⁾

Fördermaßnahme	Ausgleichs- beträge	Rückflüsse aus Darlehen an Dritte	Rückflüsse von Vorauszahl- ungsmitteln	Einnahmen gesamt
Mitte		702.524		702.524
Friedrichshain-Kreuzberg		182.159		182.159
Tempelhof-Schöneberg	90.007			90.007
Summe	90.007	884.683	0	974.690

¹⁾ Kapitel 1240, Titel 34192

16.2 Steuerliche Förderung

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

Seit mehreren Berichtszeiträumen sinkt die Nachfrage nach der steuerlichen Förderung deutlich. Dies kann damit zusammenhängen, dass die Gebäude auch in den Sanierungsgebieten in ihrer überwiegenden Anzahl nicht mehr so umfangreiche städtebauliche Missstände aufweisen wie noch zu Beginn der 1990er Jahre.

In den Jahren 2022 und 2023 wurden insgesamt zwei Bescheinigungen ausgestellt, eine im Sanierungsgebiet Turmstraße, die andere im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee. Die Investitionssumme betrug rund 3 Mio. €.

Abb. 28: Erteilte Bescheinigungen nach § 7 h EStG (2023) (in T€)

Bezirk	Anzahl der Be- scheinigungen	Anzahl der Grundstücke	WE	ModInst - Investitionssumme (in T€)
Mitte	1	1	2	2.816
Neukölln	1	1	k.A.	195
Summe 2023	2	2	k.A.	3.011

Es gibt in den Sanierungsgebieten Müllerstraße und Karl-Marx-Straße/Sonnenallee je eine und im Sanierungsgebiet Wilhelmstadt zwei abgeschlossene Vereinbarungen, die noch nicht zu einer Bescheinigung geführt haben. Die Summe der geplanten Investitionen beträgt rund 7,5 Mio. €.

**Abb. 29: Abgeschlossene Vereinbarungen, die noch nicht zu Bescheinigungen nach § 7 h EStG geführt haben
(in T€)**

Bezirk	Anzahl der Ver- einbarungen	Anzahl der Grundstücke	WE	ModInst – Investitionssumme (in T€)
Mitte	1	1	k.A.	k.A.
Neukölln	1	1	34	6.545
Spandau	2	2	18	990
Summe	4	4	k.A.	7.535

17 Finanzielle Beendigung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen

Die Bundesfinanzhilfen sind auf der Grundlage der VV Städtebauförderung und den hierzu von Berlin erlassenen Ausführungsvorschriften über die Finanzierung der Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen (AV Stadterneuerung 2014, Abschnitt E Nr. 15 ff. im Amtsblatt für Berlin Nr. 25 vom 13. Juni 2014, verlängert mit Bekanntmachung im Amtsblatt von Berlin Nr. 52 vom 28. Dezember 2018, 7194) nach jeweiligem Abschluss der Maßnahme abzurechnen.⁷

Im Berichtszeitraum wurde die letzte Gesamtmaßnahme Treptow-Köpenick Niederschöneweide aus dem Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Ost Treptow-Köpenick Niederschöneweide (10. RVO vom 18.11.1994 (GVBL. 1994, 472)), letzte Änderung mit VO vom 25.01.2022 ((GVBL. S. 66) Teilaufhebung*) mit abrechenbaren Kosten in Höhe von rd. 28 Mio. € gegenüber dem Bund abgerechnet. Die vom Bund zur Verfügung gestellten Finanzhilfen wurden durch Landesmittel unter Berücksichtigung der zweckgebundenen Einnahmen überproportional gegenfinanziert.

Abb. 30: Abrechnungsstand der Bundesfinanzhilfen des Programms Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Ost (in €) 2022/2023*

Bezirk	Gesamtmaßnahme/ Sanierung Ost	Datum Abrechnung	Finanzhilfen Bund in €	Eigenmittel Berlin in €***	Summe in €
Treptow- Köpenick	Niederschöneweide	14.06.2022	9.426.029	21.332.776	30.758.805

* Ehem. Sanierungsgebiet Ost – (10. RVO vom 18.11.1994 (GVBL. 1994, 472)), letzte Änderung mit VO vom 25.01.2022 (GVBL. S. 66) Teilaufhebung**

** Für zwei Teilbereiche auf dem ehemaligen Brauereigelände (Block 3) und auf dem Gelände des ehemaligen Berliner Metallhüttenwerks (Block 6) wurde 2022 durch Senatsbeschluss die Festlegung als Sanierungsgebiet aufgrund noch nicht erreichter Sanierungsziele bis zum Jahresende 2026 verlängert.

*** Einschließlich zusätzlicher Landesmittel Berlins

Die Abrechnung des Förderprogramms Sanierung Ost ist hiermit abgeschlossen.

⁷ Im Berichtszeitraum 2022/2023 galt noch die AV Stadterneuerung 2014. Zur neu erlassenen AV Stadterneuerung 2024 s. Kapitel 2 dieses Berichts.

18 Tag der Städtebauförderung

Der Tag der Städtebauförderung hat sich bundesweit als zentraler Veranstaltungstag etabliert, um einen intensiven Austausch von Bürgerschaft, Politik, Engagierten vor Ort und Verwaltung zum Thema Städtebauförderung zu ermöglichen. Bürgerinnen und Bürger sowie weitere lokale Aktive sollen mit Hilfe des Tages der Städtebauförderung informiert und zur Mitwirkung an Gebietsentwicklungen motiviert werden. Das vielfältige Engagement aller Akteurinnen und Akteure der Städtebauförderung vor Ort soll entsprechend gewürdigt werden.

Der Tag der Städtebauförderung richtet sich in erster Linie an alle Städte und Gemeinden, d. h. in Berlin an die Bezirke, die aktuell Gebiete mithilfe der Bund-Länder-Städtebauförderung entwickeln, inklusive des Investitionspakts Soziale Integration im Quartier, des Investitionspakts zur Förderung von Sportstätten sowie der Bundesprogramme Nationale Projekte des Städtebaus, Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur sowie Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel. Der Tag der Städtebauförderung ist ein Gemeinschaftsprojekt und wird von Bund, Ländern, Deutschem Städtetag, Deutschem Städte- und Gemeindebund und weiteren Partnern getragen.

Ziele des Tages der Städtebauförderung sind:

- Erfolge der Städtebauförderung zu feiern,
- die Kommunikation zum Thema Städtebauförderung zu intensivieren, z. B. auch zwischen Politik und Bevölkerung, und
- über die Städtebauförderung zu informieren und Beteiligungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unterstützte den Tag der Städtebauförderung 2022 sowie 2023 mit einer multimedialen Kampagne. Kernelement ist die zentrale Webseite, die mit dem Veranstaltungsprogramm über alle an dem Tag stattfindenden Veranstaltungen informiert. In beiden Jahren haben zwischen 50 und 60 Veranstaltungen in den Berliner Bezirken stattgefunden. Im Jahr 2022 wurde ergänzend eine Webdokumentation „Urbane Resilienz – Berlin gemeinsam stärken“ mit positiven Beispielen aus der Städtebauförderung erstellt.

Durch die Öffentlichkeitsarbeit zum Tag der Städtebauförderung konnte die Wahrnehmung für den Nutzen der Städtebauförderung in den Berliner Quartieren erhöht werden. Bereits im Vorfeld des Tages wurde in zahlreichen Medien über die anstehenden Veranstaltungen berichtet, ebenso wie am Tag selber. Bei Kiez- und Nachbarschaftsfesten konnten sich Nachbarinnen und Nachbarn ungezwungen begegnen. Bei mehrstündigen Baustellenführungen, Quartiersrundgängen und -rallyes erfuhren die Teilnehmenden detailliert, was die Städtebauförderung in ihrem Quartier bewegt und welche Möglichkeiten der Beteiligung es gibt. Bei Mitmach- und Beteiligungsaktionen gab es die Gelegenheit selber aktiv zu werden.

Abb. 31: Plakatmotiv zum Tag der Städtebauförderung 2023



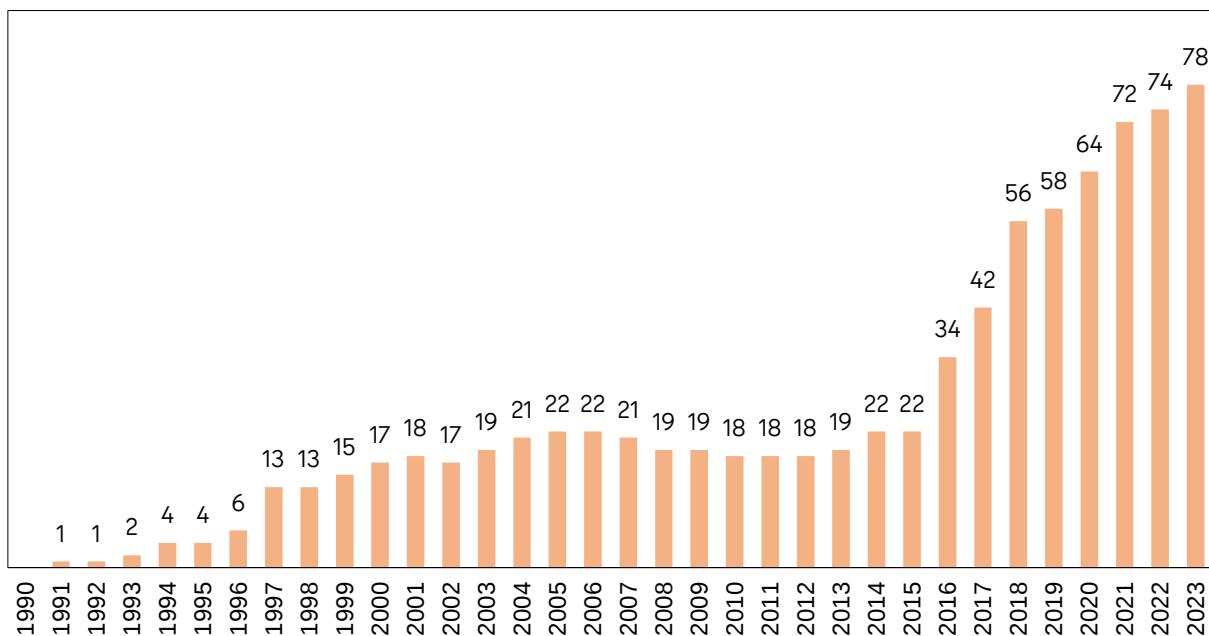
© Runze & Casper Werbeagentur GmbH

19 Soziale Erhaltungsgebiete, Umwandlungsverordnung, Vorkaufsrecht

19.1 Soziale Erhaltungsgebiete

Das Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung wird in Berlin von den Bezirken umfassender seit Mitte der 1990er Jahre eingesetzt und hat in den letzten Jahren zusätzlich an wohnungspolitischer Bedeutung gewonnen. Zum 31.12.2023 gab es in Berlin 78 festgelegte soziale Erhaltungsgebiete, in denen rund 1.169.000 Personen in rund 628.000 Wohnungen lebten. Die Kulisse hat sich im Berichtszeitraum um sechs neue soziale Erhaltungsgebiete erweitert.

Abb. 32: Entwicklung der Anzahl der sozialen Erhaltungsgebiete in Berlin



Nach Bezirken verteilen sich die 78 Gebiete wie folgt: 14 Gebiete in Mitte, elf Gebiete in Friedrichshain-Kreuzberg, 14 Gebiete in Pankow, neun Gebiete in Charlottenburg-Wilmersdorf, zwei Gebiete in Spandau, zehn Gebiete in Tempelhof-Schöneberg, zehn Gebiete in Neukölln, drei Gebiete in Treptow-Köpenick, drei Gebiete in Lichtenberg und zwei Gebiete in Reinickendorf. Die meisten dieser Gebiete liegen in der Inneren Stadt.

In der folgenden Übersicht sind ausgewählte Kennwerte zur Bevölkerungsstruktur und zur Wohnsituation im Vergleich dargestellt für die Gesamtkulisse der 78 sozialen Erhaltungsgebiete, für die Innere Stadt (Anlehnung an Abgrenzung S-Bahn-Ring, inklusive der sozialen Erhaltungsgebiete), für die Äußere Stadt sowie für Berlin insgesamt.

Abb. 33: Kennwerte zur Bevölkerung und zum Wohnen zum 31.12.2022 in den sozialen Erhaltungsgebieten im Vergleich

	78 soziale Erhaltungsgebiete	Innere Stadt	Äußere Stadt	Berlin
Bevölkerung				
Personen (Hauptwohnsitz)	1.168.998	1.397.505	2.453.304	3.850.809
Anteil Personen ...				
... im Alter unter 15 Jahre	13,3 %	12,9 %	14,6 %	14,0 %
... im Alter ab 65 Jahre	12,6 %	13,5 %	21,9 %	18,9 %
... mit Migrationshintergrund	53,6 %	49,5 %	32,4 %	38,6 %
... mit mindestens 10 Jahren Wohndauer	43,7 %	43,8 %	49,1 %	47,2 %
Anteil Arbeitslose an Personen im Alter von 15 bis unter 65 Jahre (SGB II und III)	7,9 %	7,3 %	6,3 %	6,8 %
Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften an Personen im Alter unter 65 Jahre (SGB II)	17,0 %	15,3 %	14,7 %	14,9 %
Wohnen				
Wohnungen (ohne Wohnheime)	627.848	745.722	1.237.888	1.983.610
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (GWZ 2011) ...				
... mit Baujahr vor 1919	54,3 %	52,6 %	12,3 %	27,5 %
... mit Baujahr 1919-1948	11,6 %	8,3 %	18,9 %	14,9 %
... mit Baujahr 1949-1990	29,8 %	34,3 %	56,0 %	47,8 %
... mit Baujahr ab 1991	4,3 %	4,8 %	12,8 %	9,8 %
... im Eigentum landeseigener Wohnungsunternehmen und von Wohnungsgenossenschaften	12,4 %	15,2 %	29,8 %	24,3 %
Anteil Eigentumswohnungen an allen Wohnungen	38,5 %	41,9 %	22,7 %	29,9 %
Angebotsmiete (nettokalt)	12,82 €/m ²	14,20 €/m ²	10,33 €/m ²	11,54 €/m ²

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, SenStadt

Das in § 172 BauGB geregelte Instrument zielt auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den festgelegten Gebieten aus besonderen städtebaulichen Gründen ab. Diese sind z.B. die Vermeidung von Folgekosten zur Anpassung städtischer Infrastrukturen oder die Sicherung der Wohnraumversorgung.

In den sozialen Erhaltungsgebieten kommen besondere Genehmigungsvorbehalte zum Einsatz. So sind der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie die Begründung

von Wohnungs- oder Teileigentum genehmigungspflichtig. Zugleich sind in § 172 Abs. 4 BauGB Tatbestände bestimmt, für die ein Genehmigungsanspruch besteht. Eine Genehmigung für Vorhaben, die Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderungen baulicher Anlagen umfassen, ist zu erteilen, wenn:

- eine Versagung für den Eigentümer wirtschaftlich nicht zumutbar ist,
- ein zeitgemäßer Ausstattungstand einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen gewahrt bleibt,
- energetische Maßnahmen die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung, wenn diese weiter anzuwenden ist, nicht überschreiten.

Die fachliche Zuständigkeit zur Vorbereitung und Durchführungssteuerung, einschließlich des Erlasses der entsprechenden Rechtsverordnungen, obliegt den Bezirken. In der Regel haben die Bezirke Prüfkriterien für das Genehmigungsverfahren bestimmt und veröffentlicht.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen übt keine Fachaufsicht aus, prüft jedoch bei Anzeige der Bezirke einen Monat vor Erlass der Rechtsverordnung, ob gesamtstädtische Belange berührt sind (§ 30 i.V.m. § 7 AGBauGB). Darüber hinaus obliegt ihr die Prüfung eines Widerspruchs gegen einen Verwaltungsakt einer Bezirksverwaltung, wenn dieser im bauaufsichtlichen Verfahren für ein Vorhaben mit mehr als 1.500 m² Bruttogeschossfläche ergangen ist (§ 88 BauO Bln).

Verbunden mit dem stark zugenommenen Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts in den Bezirken sind in den letzten Jahren die Anforderungen an die Standards für Gebietsfestlegungen, an einheitliche Genehmigungskriterien sowie an Vereinfachungen bei den Genehmigungsverfahren gewachsen.

Angesichts des erheblich gewachsenen Umfangs der Untersuchungen hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Zeitraum August 2021 bis August 2022 die Voraussetzung für den Erlass und die Überprüfung einer sozialen Erhaltungsverordnung untersucht und mit den Bezirken eine einheitliche Handlungsvorgabe (Leitfaden zur Erstellung von Untersuchungen zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) erarbeitet.

Zudem verständigten sich die Erstunterzeichnenden des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin in der Vereinbarung vom 20.06.2022 unter Punkt 2.4 Milieuschutz auf folgende Maßnahmen: „Das Land Berlin wird eine Arbeitsgruppe Milieuschutz unter Beteiligung der wohnungswirtschaftlichen Verbände und der Bezirke ins Leben rufen, die innerhalb eines Jahres die bisherige Genehmigungspraxis im Hinblick auf Vereinfachung, Verkürzung und Vereinheitlichung der bisherigen Praxis evaluiert und Verbesserungsvorschläge entwickelt.“

Die AG Milieuschutz konstituierte sich am 23.11.2022 unter Leitung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Die Abschlusssitzung fand am 22.11.2023 statt. Teilnehmende der AG waren die Bezirksstadträtinnen sowie Bezirksstadträte und Vertretungen der Fachebene aller elf Anwenderbezirke des Milieuschutzes, der BBU, der BFW, Haus & Grund Berlin sowie der Berliner Mieterverein. Insgesamt fanden sechs Sitzungen der AG Milieuschutz, eine verwaltungsinterne Sitzung sowie zwei Vertiefungsworkshops statt. Anfang Juni 2023 wurden die Ergebnisse der Analyse in einem

Zwischenbericht zusammengefasst. Der Endbericht wurde Mitte Dezember 2023 fertiggestellt (Rote Nummer 0594 D).

Als Ergebnisse der Evaluierung sind zu nennen:

- Für einen großen Vorhabenbereich (z.B. Rückbau, Umnutzungen, Grundrissänderungen und Zusammenlegungen, Ausstattungsstandard der Wohnungen) wenden die Bezirke einheitliche Prüfkriterien an.
- Es wurden aber auch unterschiedliche Auslegungen der gesetzlichen Vorgaben des § 172 BauGB in den Bezirken identifiziert: energetische Sanierung, Nachrüstung von Aufzügen, Anbau von Erstbalkonen sowie Badmodernisierung. Für diese Themen wurden einheitliche Prüfverfahren entwickelt und in der AG Milieuschutz abgestimmt. Die Ergebnisse der Abstimmungen werden in eine Ausführungsvorschrift Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete überführt.
- Für die Vereinfachung und Verkürzung der Genehmigungsverfahren sowie die Standardisierung von Formularen wird die Digitalisierung wesentliche Effekte bringen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beabsichtigt daher ein Fachverfahren für soziales Erhaltungsrecht zu entwickeln.
- Aufgrund der hohen Bedeutung des sozialen Erhaltungsrechts baut die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ihre Unterstützung für die Bezirke aus. So werden weitere Grundlagen für die Prüfverfahren erarbeitet (Schwellenwerte für Verdrängungsgefährdungen, Kostenlisten) und es wird eine fortlaufende Bearbeitung und Entwicklung von Verfahrensweisen für weitere Themen sichergestellt.

19.2 Umwandlungsverordnung

Am 13.03.2020 trat die Umwandlungsverordnung 2020 in Kraft. Sie löste die erste Umwandlungsverordnung ab, die im Zeitraum 14.03.2015 bis 13.03.2020 galt. Die Umwandlungsverordnung 2020 gilt wiederum fünf Jahre und wird mit Ablauf des 12.03.2025 außer Kraft treten. Die Umwandlungsverordnung auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB stellt in allen sozialen Erhaltungsgebieten Berlins die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum unter Genehmigungsvorbehalt. Zugleich besteht mit der Umwandlungsverordnung kein umfassendes Umwandlungsverbot in den sozialen Erhaltungsgebieten, da in § 172 Abs. 4 BauGB sechs Tatbestände bestimmt sind, für die ein Genehmigungsanspruch besteht. So ist eine Genehmigung zu erteilen, wenn:

1. eine Versagung für den Eigentümer wirtschaftlich unzumutbar ist;
2. ein Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum zugunsten von Miterben begründet werden soll;
3. Wohnungseigentum zur Eigennutzung an Familienangehörige veräußert werden soll;
4. vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung zur Übertragung von Wohnungseigentum im Grundbuch erfolgte;
5. das Gebäude zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
6. der Eigentümer sich verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren nur an Mieter zu veräußern.

Seit dem Jahr 2015 wird die Anwendung der Umwandlungsverordnung über ein Monitoring der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen begleitet. Zum Monitoring gehört ein Berichtswesen, in dem umfassende Analysen zur Genehmigungspraxis und Entwicklung der Rahmenbedingungen dargestellt und Rückschlüsse zur Wirksamkeit des Instruments gezogen werden.

Die Jahresberichte sind auf <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/stadt-erneuerung/soziales-erhaltungsrecht/> für Politik, Fachwelt und die interessierte Öffentlichkeit zugänglich.

Zentrales Ergebnis der bisherigen Untersuchungen ist, dass die Umwandlungsverordnung eine dämpfende Wirkung auf das Umwandlungsgeschehen in den sozialen Erhaltungsgebieten entfaltet. Zudem wird deutlich, dass von den Genehmigungstatbeständen in § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB nur die Nr. 6 eine relevante Rolle spielt. Danach ist eine Umwandlungsgenehmigung zu erteilen, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren nur an Mieter zu veräußern. Für den gesamten Zeitraum seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung am 14.03.2015 bis zum 31.12.2023 musste die Umwandlung von rund 47.000 Wohnungen aufgrund der Regelung „Nr. 6“ genehmigt werden. In nur 152 Fällen (= 152 Wohnungen) wurde bisher ein beantragter Weiterverkauf an Mieter genehmigt, was 0,32 % der genehmigten Umwandlungen nach „Nr. 6“ entspricht.

Das Land Berlin hat seit dem Jahr 2017 kontinuierlich Vorschläge zur ersatzlosen Streichung des Tatbestands „Nr. 6“ an Bund und Länder gerichtet, was aufgrund der politischen Mehrheitsverhältnisse erfolglos blieb. Eine grundlegende Änderung der Genehmigungspraxis konnte erst im Jahr 2021 auf Grundlage des § 250 - Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten - als neue Regelung im Baugesetzbuch erzielt werden.

§ 250 BauGB eröffnet den Ländern die Möglichkeit, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen durch Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen. Berlin hat als erstes Bundesland davon Gebrauch gemacht und mit Erlass der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB das gesamte Land Berlin als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt.

Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist seit dem 06.08.2021 in Kraft. Seitdem bedarf in Berlin die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in bestehenden Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen der Genehmigung. § 250 BauGB geht dabei dem § 172 BauGB vor. In Wohngebäuden, welche weniger als sechs Wohnungen aufweisen und in sozialen Erhaltungsgebieten liegen, gelten die Bestimmungen des § 172 BauGB auf Grundlage der Umwandlungsverordnung 2020 fort.

In § 250 Abs. 3 BauGB sind Tatbestände bestimmt, für die ein Genehmigungsanspruch besteht. Die Tatbestände sind angelehnt an den § 172 Abs. 4 BauGB (vgl. oben), wobei die Regelung „Nr. 6“ nicht übernommen wurde. Dagegen ist die Regelung zur Veräußerung des Wohnungseigentums an zwei Drittel der Mieter neu (§ 250 Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Entsprechend der Vorgaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wird von den Bezirken die Genehmigung der Umwandlung

für diesen Tatbestand an die Vorlage notariell beurkundeter Kaufverträge von zwei Dritteln der Mieter geknüpft. Das Verwaltungsgericht Berlin hat diese Vorgehensweise mit dem Urteil vom 07.09.2023 (VG 13 K 368/22) bestätigt.

Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist eines der erfolgreichsten wohnungspolitischen Instrumente der letzten Jahre und führt zu einem drastischen Rückgang des stadtweiten Umwandlungsgeschehens. Seit Inkrafttreten der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB am 06.08.2021 gibt es folgende Entwicklungen:

- Das stadtweite Umwandlungsverbot verdrängt die Anwendung des Genehmigungsvorbehalts nach § 172 BauGB bei Wohngebäuden mit mehr als fünf Wohnungen in sozialen Erhaltungsgebieten. In der Folge reduzierten sich die Genehmigungen nach § 172 BauGB stark. Erteilte Genehmigungen für Umwandlung nach § 172 BauGB: im Jahr 2021: 13.130 Wohnungen, im Jahr 2022: 921 Wohnungen und im Jahr 2023: Nur noch 79 Wohnungen.
- Gleichzeitig werden nur sehr wenige Genehmigungen nach § 250 BauGB erteilt: im Jahr 2021: 111 Wohnungen, im Jahr 2022: 182 Wohnungen und im Jahr 2023: 143 Wohnungen.
- Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB führte im Ergebnis zu einer Reduzierung der über Grundbuchumschreibungen stadtweit vollzogenen Umwandlungen: im Jahr 2021: 28.783 Wohnungen, im Jahr 2022: 17.116 Wohnungen und im Jahr 2023: 4.475 Wohnungen. Diese Entwicklung wird sich fortsetzen.

19.3 Vorkaufsrecht

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 (BVerwG 4 C 1.20) ist der in vielen Kommunen jahrelang geübten Praxis, in sozialen Erhaltungsgebieten Vorkaufsrechte zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auszuüben, weitgehend die Grundlage entzogen worden. Seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ist es nur noch in sehr wenigen Fällen möglich, das Vorkaufsrecht überhaupt zu prüfen. Gerade in den Innenstadtbereichen kann nur noch punktuell nachverdichtet werden. Hier ist der Erhalt einer angemessenen Wohnraumversorgung im Bestand aber essentiell. Speziell in Gebieten mit Sozialen Erhaltungssatzungen (in Berlin Verordnungen) sind Vorkaufsrechte ein wichtiges Instrument, um die Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen und spekulativen Grundstücksgeschäften entgegenzuwirken. Um die Vorkaufsrechte wieder zweckentsprechend anwenden zu können, muss das Baugesetzbuch geändert werden. Das Land Berlin setzt sich vehement für die nötigen Änderungen des Baugesetzbuchs ein. Für das Gesetzgebungsverfahren konnte die Ressortabstimmung auf Bundesebene bisher nicht abgeschlossen werden. Die Wirkung des genannten Urteils spiegelt sich in den nachfolgend dargestellten Zahlen für die Jahre 2022 und 2023 wider.

In den sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird im Rahmen der Anhörung des Käufers geprüft, ob dieser sich verbindlich im Wege einer einseitigen Abwendungserklärung bzw. eines Vertrages (Abwendungsvereinbarung) verpflichtet, die Ziele der jeweiligen Erhaltungsverordnung einzuhalten. Dann kommt das Vorkaufsrecht nicht zur Anwendung.

Bei fehlender Bereitschaft des Erwerbers wird der Bezirk das Vorkaufsrecht nur in Einzelfällen zu eigenen Gunsten, vielmehr in aller Regel zugunsten eines geeigneten Dritten (insbesondere städtische Wohnungsbaugesellschaften) ausüben und diesen auf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung verpflichten. In jüngerer Vergangenheit wurde das Vorkaufsrecht vermehrt zugunsten von Wohnungsbaugenossenschaften und sonstigen geeigneten Dritten (z.B. Stiftungen) ausgeübt.

Es findet ein stetiger Informationsaustausch aller Beteiligten statt. Auch bei Einzelfällen und rechtlichen Fragestellungen unterstützen sich die Beteiligten gegenseitig. Ferner können die Bezirke auf das Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten im Land Berlin zurückgreifen.

Die Ausübung eines Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten liegt im Ermessen des jeweiligen Bezirks und ist vom Einzelfall abhängig. Der Bezirk hat aufgrund einer Gesamtwürdigung der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse zu beurteilen, ob der Kauf und die mit ihm verfolgten Absichten eine Beeinträchtigung der Belange der Erhaltungsverordnung zur Folge haben können. Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt den Vorkauf, wenn er das Erhaltungsziel der Verordnung fördert, insbesondere, wenn er dazu beitragen kann, erhaltungswidrigen Entwicklungen vorzubeugen. Seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts kommt die Ausübung nur noch in Betracht, wenn das Grundstück zum Zeitpunkt des Verkaufs erhaltungswidrig genutzt wird. Mögliche zukünftige nachteilige Entwicklungen dürfen nicht mehr herangezogen werden.

Seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts konnte nur im Jahr 2023 ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden.

Sofern der Käufer eines Grundstücks in der Lage und willens ist, das Grundstück entsprechend den Zielen der Erhaltungsverordnung zu nutzen und sich hierzu verpflichtet, kann ein Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden. Dies kann der Käufer im Wege einer einseitigen Abwendungserklärung tun, vorzugswürdig ist jedoch eine zweiseitige Abwendungsvereinbarung zwischen Käufer und Bezirk.

In den Jahren 2022 und 2023 gab es berlinweit insgesamt sechs Abwendungsfälle, davon sind im Jahr 2022 vier und im Jahr 2023 zwei Abwendungsfälle zu verzeichnen.

Insgesamt, also sowohl durch Ausübung von Vorkaufsrechten als auch durch Abwendung, konnten 2022 und 2023 berlinweit nur 99 Wohnungen gesichert werden. Hiermit sind Wohnungen gemeint, die durch die Ausübung eines Vorkaufsrechts oder die Abwendung den Zielen der jeweiligen Erhaltungsverordnung unterworfen werden, so dass, bezogen auf die Grundstücke, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf absehbare Zeit geschützt ist. Im Jahr 2022 konnten durch Vorkauf und Abwendung insgesamt 45 Wohnungen gesichert werden und im Jahr 2023 waren es 54 Wohnungen.

20 Geschäftsprozessoptimierung und Digitalisierung in der Städtebauförderung

Im vorangegangenen Berichtszeitraum konnten die Fachverfahren in der Städtebauförderung programmübergreifend vereinfacht, vereinheitlicht und zur Anwendung gebracht werden. Nun wird ein passendes IT-Verfahren benötigt, das die folgenden Teilprozesse digital abbildet: Meldung der Projektvorhaben durch die Bezirke, Entscheidung zu den Förderprojekten durch die SenStadt, Bereitstellung der Fördermittel, Fördermittelbewirtschaftung und Abrechnung. Dieses integrierte Verfahren soll Medienbrüche vermeiden und stets einen vollständigen Überblick über das Geschehen in der Städtebauförderung ermöglichen.

Gegenwärtig werden hierfür teilweise unterschiedliche IT-Systeme für verschiedene Teilprozesse genutzt, die zudem technologisch nicht auf einem aktuellen Stand sind und deshalb abgelöst werden müssen.

Um eine sichere Beauftragung für ein neues, prozessübergreifendes, integriertes IT-System durchführen zu können, wurden die wesentlichen Anforderungen gesammelt und vergleichbare Digitalisierungsprojekte im Land Berlin und außerhalb untersucht. Im Rahmen eines Projekts unter Leitung der Abteilung III wurde zudem der Ansatz eines „elektronischen Geschäftsbuchs“ für die SenStadt erprobt, jedoch letztlich nicht für sinnvoll nutzbar erachtet.

Gegenwärtig wird ein Konzept sowie ein detailliertes Lastenheft für das geplante „IT-System Städtebauförderung und Quartiersentwicklung“ erarbeitet. Dem soll sich eine Beauftragung zur digitalen Umsetzung des Fachverfahrens anschließen.

Ein weiteres Arbeitsfeld betrifft die Optimierung von Verwaltungsabläufen in den sozialen Erhaltungsgebieten. In einer eigenen, von der SenStadt geleiteten AG wurde die Genehmigungspraxis für den Milieuschutz evaluiert, vereinfacht und vereinheitlicht. Die SenStadt hat sich zudem verpflichtet, unter Einbindung der Bezirke, ein elektronisches Fachverfahren für das soziale Erhaltungsrecht zu entwickeln. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen eines eigenen Projekts. Der Fokus liegt dabei auf einer digitalen Bearbeitung der erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren innerhalb des bestehenden elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahrens (eBG).