

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Julian Schwarze (GRÜNE)

vom 15. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. November 2024)

zum Thema:

**Aufhebung von Städtebaufördergebieten (Sanierungsgebiete/Fördergebiete
Lebendige Zentren und Quartiere (LZQ)) und Planungen für die Festsetzung
neuer Städtebaufördergebiete in Berlin**

und **Antwort** vom 29. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. Dezember 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Julian Schwarze (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/20904
vom 15. November 2024

über Aufhebung von Städtebaufördergebieten (Sanierungsgebiete/Fördergebiete Lebendige Zentren und Quartiere (LZQ)) und Planungen für die Festsetzung neuer Städtebaufördergebiete in Berlin

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Welche Städtebaufördergebiete/Sanierungsgebiete bzw. „Fördergebiete Lebendige Zentren und Quartiere“ wurden wann, bzw. im Rahmen welcher Rechtsverordnung, jeweils als Fördergebiete festgelegt (bitte um Aufschlüsselung nach Bezirken)?

Antwort zu 1:

Die Festlegung der Sanierungsgebiete erfolgte durch die 12. Rechtsverordnung 2011 (Turmstraße, Müllerstraße, Nördliche Luisenstadt, Südliche Friedrichstadt, Wilhelmstadt, Karl-Marx-Straße/Sonnenallee) bzw. die 14. und 15. Rechtsverordnung 2021 (Bad-/Pankstraße, Langhansstraße).

Die Fördergebiete des Programms Lebendige Zentren und Quartiere (LZQ) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

| Gebiet | Förderung seit | Förderung bis (letztes Programmjahr) |
|-------------------------|-----------------------|--|
| Mitte | | |
| 1 Turmstraße | 2008 | 2024 |
| 2 Müllerstraße | 2009 | 2026* |
| 3 Nördliche Luisenstadt | 2005 | 2026 |

| | | | |
|---------------------------------|--------------------------------|------|---------|
| 4 | Nikolaiviertel | 2019 | 2027 |
| 5 | Karl-Marx-Allee II | 2015 | 2027 |
| 6 | Badstraße / Pankstraße | 2021 | 2036 |
| 7 | Umfeld Spreekanal | 2021 | 2034 |
| Friedrichshain-Kreuzberg | | | |
| 8 | Urbanstraße | 2009 | 2028/29 |
| 9 | Südliche Friedrichstadt | 2011 | 2026 |
| 10 | Rathausblock | 2016 | 2031 |
| 11 | Südliche Luisenstadt | 2005 | 2026 |
| Pankow | | | |
| 12 | Langhansstraße | 2020 | 2036 |
| Spandau | | | |
| 13 | Wilhelmstadt | 2010 | 2026 |
| 14 | Altstadt Spandau | 2015 | 2028 |
| Tempelhof-Schöneberg | | | |
| 15 | Bahnhofstraße Lichtenrade | 2015 | 2023 |
| Neukölln | | | |
| 16 | Karl-Marx-Straße / Sonnenallee | 2009 | 2028 |
| 17 | Schillerpromenade | 2019 | 2028 |
| Treptow-Köpenick | | | |
| 18 | Dörpfeldstraße | 2015 | 2025 |
| 19 | Baumschulenstraße | 2020 | 2029 |
| Reinickendorf | | | |
| 20 | Residenzstraße | 2015 | 2030 |

* Entscheidung über Verlängerung im Jahr 2025

Frage 2:

Für welche der unter 1. erfragten Gebiete besteht zu wann die Absicht der Aufhebung der Fördergebiete?

2a. Was sind die jeweiligen Gründe, die eine Aufhebung der jeweiligen Gebiete rechtfertigen und auf welcher Grundlage ist der Senat zur Auffassung gekommen, dass eine Gebietsaufhebung erfolgen soll/kann?

2b. Welche Sanierungs-bzw. Entwicklungsziele wurden in den jeweiligen Gebiete erreicht und welche konnten warum bisher nicht erreicht werden?

2c. Sollten aktuell noch keine Entscheidungen getroffen worden sein, welche Gebiete zu wann aufgehoben werden, zu wann ist davon auszugehen, dass solche abgestimmten/ abschließenden Festlegungen erfolgen?

Antwort zu 2:

Der Zeitpunkt für die Beendigung des jeweiligen Fördergebietes ist der Tabelle in der Antwort zu Frage 1 zu entnehmen. Im Zuge der Beschlüsse über die Festlegung der Städtebaufördergebiete bzw. Sanierungsgebiete wird gleichzeitig die Förderdauer festgelegt. Diese Förderdauer endet für 14 der LZQ-Fördergebiete im Zeitraum 2023 bis 2026. Im Ergebnis der Evaluierung (siehe Antwort zu Frage 3) wurde die Förderdauer für folgende Gebiete verlängert: Karl-Marx-Allee II, Bauabschnitt, Urbanstraße, Rathausblock, Altstadt Spandau, Karl-Marx-Straße/Sonnenallee,

Dörpfeldstraße und Residenzstraße. Der Zeitraum der Verlängerung ist in der Antwort zu Frage 1 bereits enthalten.

Die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen ist zügig innerhalb der Förderdauer umzusetzen. Die wesentlichen Steuerungs- und Kontrollinstrumente, um die Förderziele zu erreichen, sind das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) und die Kosten- und Finanzierungsübersicht. Nach § 142 Baugesetzbuch soll die Dauer zur Durchführung der Sanierung 15 Jahre nicht überschreiten. Auch die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung begrenzt die Förderdauer seit 2022 auf 15 Jahre.

Neben dem Ende der Förderdauer kommt es darauf an, dass ein Großteil der geplanten Maßnahmen, insbesondere investive Schlüsselmaßnahmen, umgesetzt wurden. Erfahrungsgemäß ist es weder möglich noch erforderlich, sämtliche bei Konzeptentwicklung angedachte Maßnahmen zu finanzieren.

Für bisher beendete Fördergebiete konnten die wesentlichen Ziele erreicht werden. Dies wird auch daran deutlich, dass in einigen Gebieten in den vergangenen Jahren nur noch wenige bauliche Maßnahmen realisiert worden sind. Soweit in einzelnen Gebieten eine Verlängerung geboten erschien, weil Schlüsselmaßnahmen noch nicht finanziert werden konnten, eine Umsetzung aber noch in absehbarer Zeit realistisch erschien, wurde eine Verlängerung des Durchführungszeitraums vorgenommen.

Als problematisch hat sich vor allem der Umbau der Geschäftsstraßen herausgestellt. Diese dauern länger als geplant (z.B. Karl-Marx-Straße), kommen später (z.B. Dörpfeldstraße), wurden zugunsten der Ausfinanzierung anderer Infrastrukturprojekte zurückgestellt (z.B. Residenzstraße) oder ganz aufgegeben (z.B. Müllerstraße).

Frage 3:

Wann erfolgten welche Abstimmungsprozesse mit den von der Aufhebung von Fördergebieten betroffenen Bezirken und welche Stellungnahmen haben die Bezirke diesbezüglich abgegeben?

3a. Sollten sich Bezirke kritisch zur beabsichtigten Aufhebung von Sanierungsgebieten geäußert haben, was sind die jeweiligen konkreten Gründe für deren ablehnenden Stellungnahmen/welche Gründe werden in den ablehnenden Stellungnahmen genannt und welche Konsequenzen hat der Senat aus den vorgebrachten Problemanzeigen gezogen?

Antwort zu 3:

Für die in den Jahren 2022 bis 2026 auslaufenden Fördergebiete wurde 2022 ein interner Evaluierungsprozess durchgeführt. In einem ersten Schritt wurden die Bezirke aufgefordert, in den gebietsbezogenen Gesamtmaßnahmeberichten darzulegen, welche Aufgaben bzw. Projekte noch prioritär umzusetzen sind. Diese wurden einer vergleichenden Bewertung unterzogen. Darauf aufbauend sind durch den Senat Entscheidungen getroffen worden, für welche Gebiete eine Verlängerung des Durchführungszeitraums erforderlich ist. Zum Gebiet Müllerstraße soll

eine Entscheidung erfolgen, wenn der Gesamtmaßnahmebericht 2025 vorliegt. Die Bezirke wurden im September 2022 über das Ergebnis informiert.

Seitens der Bezirke gab es neben der Zustimmung zu den angebotenen Verlängerungen den Wunsch, auch die Laufzeiten weiterer Gebiete zu verlängern. Gründe hierfür waren vor allem, dass alle noch offenen Projekte realisiert werden sollten, insbesondere solche, für die es bisher keine Kapazitäten in den bezirklichen Fachämtern gab. Durch eine Verlängerung gäbe es die Möglichkeit, diese Projekte vielleicht zu einem späteren Zeitpunkt doch noch zu realisieren, wenn sich die Personalausstattung bis dahin verbessern sollte. Es wurde aber auch argumentiert, dass man, unabhängig von baulichen Maßnahmen, das Instrumentarium des Sanierungsrechts langfristig weiter in Anspruch nehmen wolle, um bauliche Investitionen privater Eigentümer besser steuern zu können. Durch die Ausführungen ergaben sich aber keine substanziell neuen Erkenntnisse und kein aktueller Handlungsbedarf. Soweit z.B. durch Bauverzögerungen einzelne Maßnahmen noch auszufinanzieren waren, hat der Senat dem Rechnung getragen.

Frage 4:

Ist es zutreffend, dass im Rahmen der „AV Ausgleichsbeträge“ vom 27. Dezember 2023 (Veröffentlichung Amtsblatt 12.01.2024) aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes keine „einheitliche Formel“ für die Höhe der Ausgleichsbeträge vorgegeben wurde, so dass jeder Bezirk für jedes Sanierungsgebiet ein eigenes Gutachten beauftragen muss, das einer gerichtlichen Überprüfung standhalten können muss?

4a. Wenn ja, in welche Form erfolgt eine organisatorische und/oder finanzielle Unterstützung der Bezirke, die eine rechtssichere Erhebung von Ausgleichsbeträgen gewährleistet?

4b. Wenn nein, auf welcher Grundlage und in welcher jeweiligen finanziellen Höhe können die Bezirke sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Berechnung der Ausgleichsbeträge rechtssicher festsetzen?

Antwort zu 4:

Durch Gerichtsurteile wurde das bisherige Wertermittlungsverfahren in Teilen infrage gestellt. Deshalb erfolgte eine Neuaufstellung des Verfahrens im Rahmen der AV Ausgleichsbeträge. Dies hat nun zur Folge, dass der Bezirk für jedes Sanierungsgebiet beim Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte beantragen muss. Hierfür sind dem Gutachterausschuss Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte ist nicht kostenpflichtig.

Die Bezirke haben zur Unterstützung der Durchführung der Sanierung Gebietsbeauftragte, denen unter anderem wegen der Ermittlung der Ausgleichsbeträge ein höheres Stundenkontingent gewährt wird als in reinen Fördergebieten.

Frage 5:

Welche Planungen für die Festsetzung neuer Städtebaufördergebiete bestehen aktuell und für welche Gebiete ist wann die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen geplant (Bitte um Aufschlüsselung nach Bezirken)?

5a. In welcher Form und mit welchem Ergebnis wurden die Bezirke bei diesbezüglichen Planungen einbezogen, bzw. welche Bezirke haben warum für welche Gebiete den Bedarf angemeldet, diese in zukünftige Städtebauförderkulissen einzubeziehen?

Antwort zu 5:

Im Programm „Lebendige Zentren und Quartiere“ erfolgte im Oktober 2022 ein Aufruf an die Bezirke, neue Förder- und Sanierungsgebiete vorzuschlagen. Bis März 2023 haben 8 Bezirke insgesamt 14 Vorschläge eingereicht. Ein Bedarf für neue Sanierungsgebiete wurde nicht gesehen. Deshalb finden derzeit keine vorbereitenden Untersuchungen statt.

Die Vorschläge der Bezirke wurden durch ein Fachgremium aus Vertretungen verschiedener Senatsverwaltungen, Verbände und weiterer Experten bewertet. Auf deren Votum hin wurden vom Senat folgende Gebiete ausgewählt:

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

Unabhängig und bereits vor diesem Prozess erfolgte zwischen dem Bezirk Mitte und dem Senat die Verständigung auf ein Städtebaufördergebiet Berliner Mitte.

Aktuell wird für jedes der genannten 6 Gebiete als Fördervoraussetzung ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet und beschlossen. Das ISEK bildet die Grundlage für einen möglichen Senatsbeschluss zur Gebietsfestlegung. Der Senat geht aktuell davon aus, dass Senatsbeschlüsse für erste Gebiete bis Ostern 2025 erfolgen können.

Im Städtebauförderprogramm „Nachhaltige Erneuerung“ sollen spätestens ab dem Programmjahr 2027 bis zu sechs neue Gebiete in die Förderung aufgenommen werden. Alle Bezirke haben mit Schreiben des Senats vom August dieses Jahres die Möglichkeit erhalten, sich bis zum 30.11.2024 mit einem entsprechenden Fördergebietsvorschlag zu bewerben. Nachdem eine Auswahl getroffen wurde, ist im Jahr 2025 mit der Erarbeitung der ISEKs zu rechnen. Im Falle des Bezirks Marzahn-Hellersdorf wurde die Entscheidung getroffen, zwei Teilräume vorab mit einer weiteren Förderperspektive zu versehen. Hintergrund sind hier unerledigte Bedarfe und die Tatsache, dass das bestehende und voraussichtlich 2025 aufzuhebende Fördergebiet die gesamte Großsiedlung abdeckt, mithin der Bezirk drohte, aus der Förderung zu fallen. Hier werden in den Jahren 2024/25 bzw. 2025/26 Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) erarbeitet.

2028 können neue Gebiete in das Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ aufgenommen werden. Grundlage hierbei sind die Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf (GmbA) sowie Gebiete mit einem Status-Dynamik-Index 3 +/- der beiden Berichte 2023 sowie 2025 des Monitorings Soziale Stadtentwicklung Berlin.

Die Bezirke können sich im ersten Halbjahr 2025 um die Aufnahme dieser Gebiete mittels eines zu erstellenden Steckbriefs bewerben. Die Bezirke wurden mit Schreiben vom 02.06.2023 über das Verfahren informiert.

Berlin, den 29.11.2024

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen