

Der Senat von Berlin  
- SBW IV C 35 -  
Tel.: 9(0)139 4919

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

-zur Kenntnisnahme -  
gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin  
Zweite Verordnung zur Änderung der Zehnten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

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

**Zweite Verordnung  
zur Änderung der Zehnten Verordnung  
über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten**

Vom 25.01.2022

Auf Grund des § 162 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, Satz 2 und Absatz 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in Verbindung mit § 24 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119) geändert worden ist, verordnet der Senat:

**Artikel 1**

§ 1 der Zehnten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994 (GVBl. S. 472), die zuletzt durch Verordnung vom 12. Februar 2013 (GVBl. S. 30) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Nummer 7 Treptow - Niederschöneweide (Teilbereiche der Blöcke 3 und 6) umfasst die Grundstücke innerhalb der in der Karte im Maßstab 1:1000 abgegrenzten Flächen; im Übrigen wird die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

hiermit gemäß § 162 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 des Baugesetzbuchs ab dem [einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieser Verordnung] aufgehoben. Ein Auszug aus der Karte im Maßstab 1:1000 mit der rechtsverbindlichen flurstücksgenauen Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Teilbereiche der Blöcke 3 und 6) ist zur kostenfreien Ansicht während der Dienststunden im Landesarchiv niedergelegt. Die Karte im Maßstab 1:1000 ist auch zur Information auf der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen über das Geoportal abrufbar.“

2. Absatz 3 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

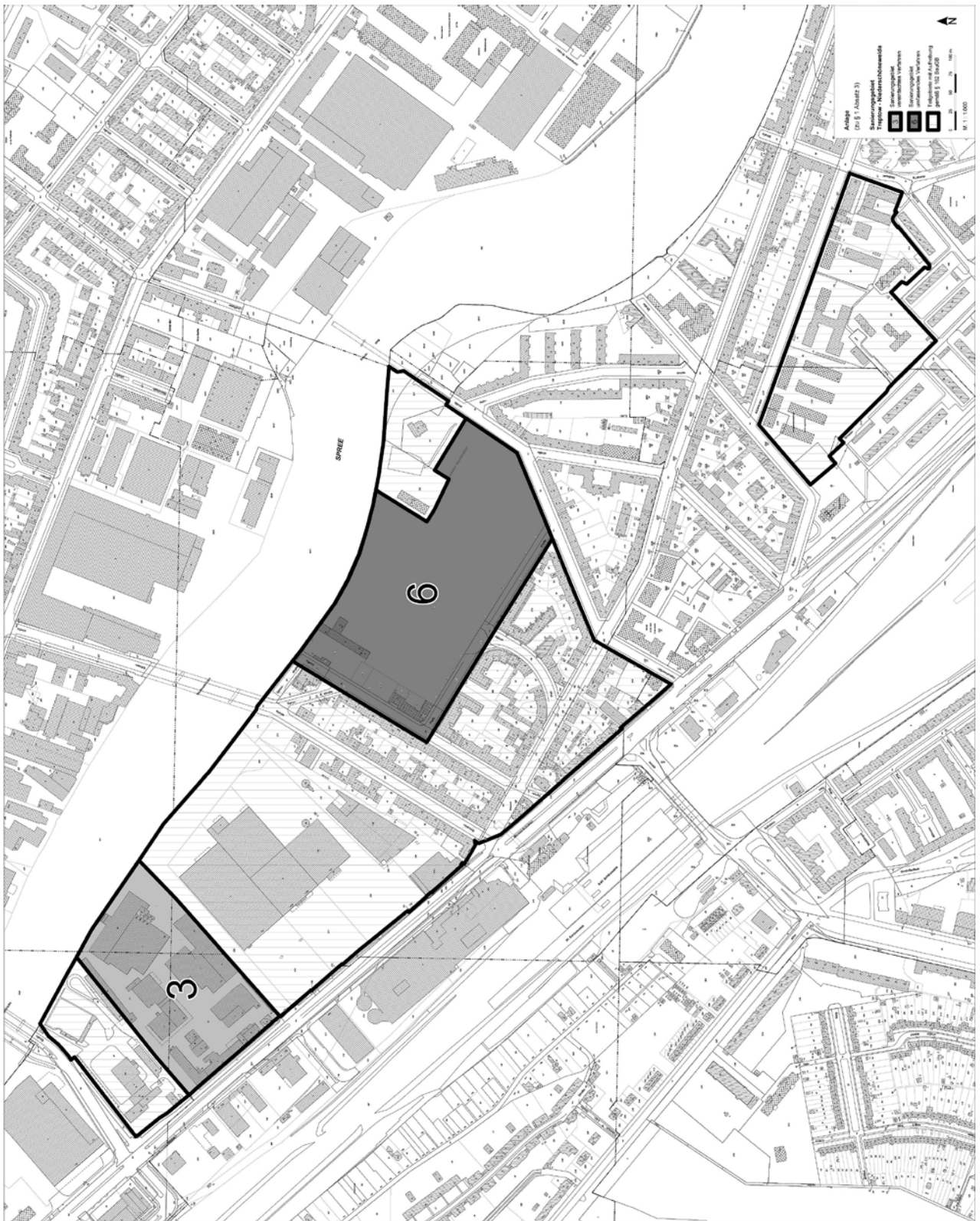
„(3) Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Teilbereiche der Blöcke 3 und 6) ist in der Übersichtskarte der Anlage zu dieser Verordnung dargestellt. Im Zweifelsfall bestimmt sich die Abgrenzung nach Absatz 2. Die Anlage ist Bestandteil dieser Verordnung.“

b) Die Anlage erhält die aus dem Anhang zu dieser Verordnung ersichtliche Fassung.

## **Artikel 2**

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

# Anhang zu Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe b



## **A. Begründung:**

### **a) Allgemeines:**

Die Verordnung hebt die Teile des Sanierungsgebiets gemäß § 162 BauGB auf, für die die Sanierungsziele im Wesentlichen erreicht sind.

Durch Beschluss des Senats wird für die übrigen Teilbereiche (Blöcke 3 und 6) die Verlängerung des Sanierungsrechts festgelegt.

### **b) Einzelbegründung:**

#### **1. Zu Artikel I.1. und 2.:**

#### **1.1 Notwendigkeit der Teilaufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sowie der Verlängerung der Sanierungsbefristung**

##### **1.1.1 Gebiet**

Für den größten Teil des Sanierungsgebiets

Treptow-Köpenick- Niederschöneweide

(10. Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994)

wird das Sanierungsrecht aufgehoben. Dies ergibt sich aus § 1 Absatz 3 in Verbindung mit der neuen Anlage, die die Abgrenzung in der Karte entsprechend darstellt.

Für die Teilbereiche der Blöcke 3 und 6 des Sanierungsgebietes wird die Durchführung der Sanierung bis zum 31.12.2026 verlängert.

Die Verlängerung für die beiden Teilbereiche ist vor dem Hintergrund der - gemäß der Überleitungsvorschrift des § 235 Absatz 4 BauGB - zum 31.12.2021 auslaufenden förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Niederschöneweide und aufgrund der noch nicht erreichten wesentlichen Sanierungsziele geboten und erforderlich. Die Sanierungsziele konnten hier bisher nicht erreicht werden.

Einzelheiten sind dem als Anlage 1 beigefügten Bericht zur Teilaufhebung des Sanierungsgebietes Niederschöneweide und zur Verlängerung des Sanierungsverfahrens für die Teilbereiche Block 3 und Block 6 des Gebietes zu entnehmen.

##### **1.1.2 Ausgangslage**

Das Gebiet gehörte zum Ersten Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramm, das der Senat zwischen 1993 und 1995 mit der Neunten bis Elften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten beschlossen hat. 21 Gebiete wurden bereits mit Rechtsverordnungen zwischen 2007 und 2014 durch Senatsbeschlüsse aus der förmlichen Festlegung entlassen.

Der in dem unter 1.1.1 genannten Gebiet weit fortgeschrittene Stand der Sanierung begründet die Beendigung der Sanierung in Teilbereichen. Die Verlängerung der förmlichen Festlegung für die Teilbereiche der Blöcke 3 im vereinfachten und 6 im umfassenden Sanierungsverfahren ist aufgrund der noch nicht erreichten Sanierungsziele erforderlich (vgl. hierzu Bericht, Anlage 1).

### 1.1.3 Sanierungsrechtliche Beurteilung zur Teilaufhebung der förmlichen Festlegung

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

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

Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

Die Aufhebung von Teilbereichen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets erfolgt gemäß § 162 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 24 Absatz 1 AGBauGB durch Rechtsverordnung des Senats.

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

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

Weitergehende Erneuerungsmaßnahmen sind Bestandteil künftiger städtebaulicher Entwicklung.“<sup>1</sup>

Das unter 1.1.1 genannte Gebiet ist im Sinne des § 136 BauGB in den aufzuhebenden Teilbereichen rechtlich und tatsächlich aufgewertet und die wesentlichen Sanierungsziele sind erreicht. Der erreichte Stand der Sanierungszielumsetzung ist zum 31.05.2021 dokumentiert. Einzelne abschließende Bau- und Ordnungsmaßnahmen sind in der Durchführung bzw. vertraglich und finanziell gesichert.

Für 32 Grundstücke in den Teilbereichen des umfassenden Sanierungsverfahrens in dem in 1.1.1 genannten Sanierungsgebiet hat das Bezirksamt während des Sanierungsverfahrens bereits die Ausgleichsbeträge auf Grund von Ablösevereinbarungen mit den Grundstückseigentümern vereinnahmt. Für 14 Grundstücke ist die Erhebung der Ausgleichsbeträge noch erforderlich (Stand: 31.05.2021).

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

---

<sup>1</sup> vgl. Leitsätze zur Stadterneuerung für die Sanierungsgebiete in Berlin (09. bis 11. RVO) vom Senat von Berlin am 1. Februar 2005 zustimmend zur Kenntnis genommen (Senatsbeschluss Nr. 2334/05)

### 1.1.4 Grunddaten des Sanierungsgebiets

Grundstücke	Fläche in ha	Wohnungen		Einwohnerinnen und Einwohner		
		Beginn	31.05.2021	Beginn	31.05.21	Änderung in %
103	37,4	799	ca.1.600	1.300	2.392	84

In dem Gebiet Niederschöneweide sind die Sanierungsziele in wesentlichen Teilen erreicht. Die geplanten Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur sowie zur Aufwertung des öffentlichen Raums sind zum großen Teil durchgeführt und insgesamt 70% der Wohnungen zum Teil mit öffentlicher Förderung modernisiert und instandgesetzt. Berlin und der Bund haben insgesamt rd. 42 Mio. € für Investitionen zur städtebaulichen Aufwertung und funktionalen Stärkung des Gebiets, für notwendige Aufwendungen für Grunderwerb, Planung, Steuerung und weitere Ordnungsmaßnahmen eingesetzt.

### 1.2 Wirkung der Aufhebung der förmlichen Festlegung von Teilbereichen des Sanierungsgebiets

Die Aufhebung der förmlichen Festlegung von Teilbereichen des Sanierungsgebietes bewirkt, dass

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

#### 1.2.1 Beendigung der Finanzierung der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen

Mit dem Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme durch Aufhebung von Teilbereichen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ist auch die Finanzierung der Gesamtmaßnahme (§ 149 Absatz 2 BauGB) beendet. In dem Gebiet werden seit Beendigung des Städtebauförderprogramms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ 2012 keine Städtebaufördermittel mehr eingesetzt.

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

### **1.2.2 Vertrag mit Sanierungsbeauftragten nach § 157 BauGB**

Für das Sanierungsgebiet Niederschöneweide bestand bis zum 31.12.2016 mit der Sanierungsbeauftragten Planergemeinschaft eG ein Vertrag nach § 157 BauGB.

### **1.2.3 Bestimmung der Vorauszahlungsmittel**

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

### **1.2.4 Abrechnung des Sanierungsgebiets als Gesamtmaßnahme**

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

## **1.3 Finanzierungsaufwand in dem teilweise aufzuhebenden Sanierungsgebiet**

Der abschließende Gesamtaufwand wird im Rahmen der Schlussabrechnung festgestellt. Für das Sanierungsgebiet wurden bisher Gesamtausgaben in Höhe von rd. 42 Mio. € geleistet, in denen die Ausgaben aus Verpflichtungen Berlins aus Förderverträgen und Bewilligungen enthalten sind.

Die nach der Teilaufhebung der Sanierung durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin erwarteten Ausgleichsbeträge einschließlich zu verrechnender Ordnungsmaßnahmen der Eigentümer in den Teilbereichen mit umfassendem Sanierungsverfahren werden auf insgesamt ca. 47,8 Mio. € geschätzt (Kapitel 4610, Titel 34192).

Bis 31.12.2020 wurden für das gesamte Sanierungsgebiet 4.161.082 € Ausgleichsbeträge vom Bezirksamt mit den Eigentümern einvernehmlich in öffentlich-rechtlichen Verträgen vereinbart und vereinnahmt, die zur Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen wiedereingesetzt wurden und werden.

## **2. Zu Artikel II**

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

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

### 3. Zu Artikel III

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten der Rechtsverordnung.

B. Rechtsgrundlage

§ 162 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Satz 2 BauGB des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen  
keine

D. Gesamtkosten  
keine

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg  
keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

**Einnahmen**

Ausgleichsbeträge nach § 154  
BauGB

geschätzte Einnahmen von bis zu 22,8 Mio. €  
innerhalb von 4 Jahren nach Aufhebung,  
Kapitel 4610, Titel 34192

**Ausgaben**

Keine



b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

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

Berlin, den 25.01.2022

Der Senat von Berlin

Franziska Giffey

.....  
Regierende Bürgermeisterin

Andreas Geisel

.....  
Senator für Stadtentwicklung,  
Bauen und Wohnen

## Anlage 1 der Abgeordnetenhausvorlage

Sanierungsgebiet Niederschöneweide Bericht zur Teilaufhebung und zur Verlängerung des Sanierungsverfahrens für die Teilbereiche Block 3 und Block 6 des Gebietes vom

05. Juli 2021

## 1. Ziele der Sanierung

Bei der 1994 erfolgten förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wurden vom Berliner Senat die Sanierungsziele in Form von Leitsätzen und einem Neuordnungskonzept beschlossen. Die städtebaulichen und baulichen Sanierungsziele wurden seit 1994 mehrfach präzisiert und fortgeschrieben. Wesentliche Sanierungsziele waren:

- die Funktion des Wohnens zu stärken,
- soziale und kulturelle Einrichtungen zu verbessern,
- Umweltbelastungen abzubauen,
- dem Ortsteil eine neue, der zentralen verkehrsgünstigen Lage angemessene Funktion (zurück) zu geben.

Folgende Sanierungsziele wurden mit der Fortschreibung des Sanierungskonzeptes durch den Bezirksamtsbeschluss 19/2017 vom 17.01.2017 und den BVV-Beschluss vom 22.6.2017 des Bezirksamts Treptow-Köpenick aktualisiert und beschlossen:

### Städtebauliche Ziele

Die Erneuerung des Gebiets zielt auf den Erhalt der städtebaulichen Struktur und der Bausubstanz sowie auf die Bewahrung der geschichtlichen Identität ab. Besondere ortsgeschichtlich prägende Gebäude und Stilelemente an Gebäuden sind im Rahmen der Sanierung zu erhalten.

Niederschöneweide ist ein Verkehrsknoten und Arbeitsstättenschwerpunkt im Südosten Berlins. Die Bedeutung des Stadtteils wird mit der Schaffung neuen Wohnraums und neuer Arbeitsstätten weiter steigen. Die Nutzungsmischung des Gebiets mit gewerblichen Standorten und Wohnquartieren soll erhalten bleiben. In dieser unmittelbaren Nachbarschaft muss das Gewerbe wohnverträglich entwickelt werden. Der Gewerbestandort an der Schnellerstraße soll langfristig gestärkt werden.

Die Reaktivierung brachliegender Flächen und die damit verbundene städtebauliche Entwicklung des Wohn- und Gewerbestandorts stellen zentrale Maßnahmenschwerpunkte dar. Die Neubauten sollen sich in die bestehende Stadtstruktur eingliedern und sie komplementieren.

In diesem Zug angestrebte bauliche Maßnahmen im Bestand wie Fassadengestaltung und Dachausbauten sollen in Gestalt und Maßstab dem ursprünglichen Zustand entsprechen. Das Gebiet soll zu einem attraktiven Arbeitsort und familienfreundlichen Wohnort entwickelt werden.

### Bauliche Ziele

#### Wohnen

Eines der wichtigsten Ziele ist die Sicherung der Wohnfunktion im Gebiet sowie dessen Erweiterung durch neue Wohnangebote. Hierbei liegt der Fokus auf der Umnutzung der ehemaligen Industriefläche Block 6. Die Etablierung eines neuen Wohnstandorts soll das Mittelzentrum weiter stärken.

Bestehende Baulücken im Gebiet sind als städtebauliche Missstände zu beseitigen und zu schließen.

Der Wohnungsleerstand ist zu beheben. Der Wohnungsbestand soll durch Modernisierung den zeitgemäßen Anforderungen an gesunde Lebensbedingungen angepasst werden. In diesem Zug angestrebte bauliche Maßnahmen wie die Fassadengestaltung und Dachausbauten sollen in Gestalt und Maßstab den ursprünglichen Zustand berücksichtigen.

#### Gewerbe

Der Gewerbestandort an der Schnellerstraße soll langfristig gestärkt werden. Der Bereich westlich der Brückenstraße (Block 3) soll als Gewerbestandort gesichert werden. Westlich der heutigen Wasserstraße sollen mit der Ansiedlung und baulichen Sicherung und Erweiterung der historischen Bausubstanz auf dem Grundstück der ehemaligen Bärenquell-Brauerei Potenziale für die gewerbliche Entwicklung aktiviert werden.

Der Einzelhandel mit Anteilen des Dienstleistungsgewerbes soll insbesondere in der Brückenstraße gesichert und gefördert werden.

### Soziale und kulturelle Infrastruktur

Der Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur soll wohnortnah gedeckt werden. Die sich durch die Fortentwicklung Niederschöneweides als Wohnstandort neu entwickelnden Bedarfe an die soziale Infrastruktur sind zu decken. Die Bereitstellung einer zeitgemäßen, den Anforderungen entsprechenden Infrastruktur erfordert eine präzise Bedarfsanalyse. Die Bedarfe sind möglichst im wohnortnahen Umfeld bzw. innerhalb des Ortsteils abzusichern.

Wesentliche Bestandteile dieser Maßnahmen sind der Ausbau der Grundschule Alte Feuerwache (Schnellerstraße 31) und der Neubau der Mittelpunktbibliothek Alte Feuerwache Treptow (Grünauer Straße 9). Weiter soll in der Hasselwerderstraße 40 ein Nachbarschaftshaus eingerichtet werden. Die historischen Flächen an der Britzer Straße 5 sollen als Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit als überregionaler musealer Standort gestaltet werden. Die Kita-Standorte Grimaustraße 35 und Köllnische Straße 8 sind zu sichern und zu qualifizieren.

### Grün- und Freiflächen

Öffentliche und private Freiflächen sollen qualifiziert und erweitert werden. Die Grün- und Freiflächenangebote sollen quantitativ ausgeweitet und qualitativ aufgewertet werden. An der Spree sollen ein Uferweg und ein Park mit Spielplätzen entstehen, welcher vor allem attraktive Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner\*innen bieten soll. Das im Block 6 entstehende Wohnquartier soll zusätzlich durch eine Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz qualifiziert werden, die öffentlich genutzt werden kann.

### Umwelt

Das Sanierungsgebiet Niederschöneweide galt durch seinen historischen Entwicklungsursprung als ökologisch problematisch. Durch die vormaligen industriellen Nutzungen kam es zu massiven Umweltbelastungen, u.a. durch Schwermetalle, die im Zuge der Sanierung behoben werden müssen. Gebäude und Böden sind im Zuge der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf den Grundstücken von den Kontaminationen zu befreien. Öffentliche und private Flächen sind nach Möglichkeit zu entsiegeln und für die Niederschlagsversickerung umzugestalten.

Durch die Modernisierung des Gebäudebestandes ist mit modernen Heizungsanlagen die Luftverschmutzung zu senken.

### Verkehr

Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sollen umgesetzt werden. Die Belastungen durch den fließenden und ruhenden Verkehr innerhalb des Ortsteils sind zu reduzieren. Der öffentliche Personennahverkehr (S-Bahn, Straßenbahn und Bus) soll gegenüber dem motorisierten Individualverkehr bevorzugt werden. An der Schnellerstraße und Michael-Brückner-Straße sind Maßnahmen zur Reduzierung des überörtlichen Durchgangsverkehrs durchzuführen.

### Soziale Ziele

Die Ziele der Stadterneuerung sollen gemeinsam mit den Bewohnern, Gewerbetreibenden und Eigentümern entwickelt und umgesetzt werden. Eine Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft soll vermieden werden. Insbesondere sind günstige Wohn- und Lebensbedingungen für Familien und Kinder im wachsenden Quartier zu schaffen. Die Wohnungsneubauten sollen für breite Schichten der Bevölkerung geeignet sein.

## **2. Erreichte Entwicklung**

### 2.1. Planungsrechtlicher Status

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan von Berlin (Planungsstand: FNP Berlin in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S.31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. S.147) stellt den nordwestlichen Teil des Sanierungsgebietes an der Karlshorster

Straße/Schnellerstraße als gewerbliche Baufläche dar. Der weitere Bereich des Blocks 3 sowie Brückenstraße und Spreestraße sind als gemischte Baufläche M2 ausgewiesen. Der Einzelmündungsbereich Brücken-/ Schneller-/Grünauer Straße ist als Standort mit Einzelhandelskonzentration dargestellt. Weite Teile von Block 6 und der komplette Block 21 werden als Wohnbaufläche W2, Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5 dargestellt.

### **Bebauungspläne**

Im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets Treptow-Niederschöneweide gibt es drei Bebauungspläne mit unterschiedlichem Verfahrensstand:

- 9 -72 „Schnellerstr. 137“ / Frühzeitige Bürgerbeteiligung abgeschlossen 07.02.2020;
- XV-64 bb „für das Gelände zwischen Schnellerstraße 137, Spree, Brückenstraße und Schnellerstraße“ / rechtskräftig festgesetzt 22.04.2015;
- XV-11 „Hasselwerderstraße“ / Anzeigeverfahren gem. § 6 AGBauGB September 2021.

### **2.2. Stand der Durchführung/Erreichte Ziele Ende 2020**

Die Sanierungsziele in Niederschöneweide sind in wesentlichen Teilen erreicht. Der Umsetzungsgrad ist jedoch lokal sehr unterschiedlich ausgeprägt.

Das Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide ist heute ein stabiles Stadtgebiet mit einer nach wie vor heterogenen Bevölkerung und einem stetigen Bevölkerungswachstum. So stiegen die Bevölkerungszahlen seit 2003 von 1256 auf 2392 Einwohner\*innen im Jahr 2020. Mit der vollständigen Aktivierung der Neubaupotenziale im Block 6 wird dieser Wert zukünftig um weitere ca. 1.800 Menschen steigen.

Das Image des Sanierungsgebiets hat sich wesentlich verbessert, das Gebiet hat sich zu einem familienfreundlichen Wohnstandort entwickelt.

Im Folgenden sind die erreichten Ergebnisse im Einzelnen dargestellt.

#### Städtebauliche Ziele

Mit der Behebung des überwiegenden Teils der vorhandenen städtebaulichen Missstände konnte das Sanierungsgebiet erfolgreich zu den benachbarten Gebieten anschließen. Durch die umfassende Aufwertung entlang der Michael-Brückner-Straße/ Schnellerstraße und die Etablierung des Zentrums Niederschöneweide konnte eine inhaltlich-funktionale Verbindung zwischen Bahnhof und Stadtgebiet geschaffen werden. Jedoch wirkt die sechsspurige Michael-Brückner Straße weiterhin als räumliche Barriere.

Die Fuß- und Radverbindung Kaisersteg verbindet Niederschöneweide mit dem gegenüberliegenden Stadtteil Oberschöneweide. Der Brückenneubau bietet kurze Wege zum Bildungsstandort der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) sowie zu den Grün- und Erholungsflächen in der Wuhlheide. Die Teilgrünräume im Sanierungsgebiet entlang der Spree sind nun fußläufig mit der Wuhlheide verbunden.

Neubauten stärken mit ihrer Gestaltung und Kubatur die städtebauliche Identität des Sanierungsgebiets.

#### Wohnen

Durch die umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen konnte der Gebäudebestand auf 70% der Grundstücke saniert werden. Hiermit wurde ein Großteil der Wohnungen an die aktuellen Anforderungen des Wohnens angepasst und energetisch ertüchtigt. Um auf den wachsenden Wohnungsbedarf zu reagieren, wurden auf 5 Grundstücken Wohngebäude neu errichtet. Die Neubaukörper passen sich in Höhe und Dichte weitestgehend dem Maßstab der vorhandenen Bebauung an.

Nur im begrenzten Umfang konnte bisher das Ziel erreicht werden, neue Wohnangebote und die entsprechende öffentliche Infrastruktur auf der ehemaligen Industriefläche Block 6 zu schaffen.

### Gewerbe

Das Nutzungskonzept für Block 3 zwischen Brücken- und Wasserstraße wurde im Jahr 2015 mit der Festsetzung des B-Plans XV-64bb planungsrechtlich gesichert. Das Ziel, die Schaffung von Flächen für den Handel und produktorientierte Dienstleistungen, wurde umgesetzt. Die großflächigen Fachmärkte stärken das Stadtteilzentrum. Das Ziel der Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe mit Schwerpunkt kleinteiliger Einzelhandel, insbesondere in der Brückenstraße, konnte nur teilweise erreicht werden. Hier dominiert heute Dienstleistungsgewerbe.

Die Potenziale der Gewerbeflächen der ehemaligen Bärenquell Brauerei an der Schnellerstraße 137 im westlichen Teil des Blocks 3 zwischen Wasserstraße und Heizkraftwerk Schöneweide konnten bisher trotz erheblicher Bemühungen nicht aktiviert werden. Zur planungsrechtlichen Lenkung und Sicherung der Sanierungsziele befindet sich der Bebauungsplan 9-72 in Aufstellung.

### Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Sicherung und Fortentwicklung des Sanierungsgebiets Treptow-Niederschöneweide als Wohnstandort erfordert die Bereitstellung eines den Anforderungen entsprechenden Angebots sozialer Infrastrukturen. Die Bedarfe sollen möglichst am Ort der Entstehung gedeckt werden.

Im Michael-Brückner-Haus konnte mit dem Bürgeramt II ein Verwaltungsstandort in historischer Bausubstanz geschaffen werden. Der Neubau der Mittelpunktbibliothek Alte Feuerwache Treptow deckt Bedarfe über das Sanierungsgebiet hinaus ab. Mit der Sanierung und Erweiterung der Schule an der Alten Feuerwache konnte eine dreizügige Halbtagsgrundschule mit Hort (500 Plätze) geschaffen werden. Die Errichtung eines entsprechenden modularen Ergänzungsbaus ist erfolgt.

Neben den beiden Kita-Standorten an der Grimau- und Kölnischen Straße ist der Neubau einer Kita in der Britzer Straße in Vorbereitung. Der Standort für das Jugendschiff ReMiLi als Angebot für Jugendliche konnte neben dem Kaisersteg gesichert werden. Das Familienzentrum und das Zentrum für Demokratie sind Angebote, die über das Gebiet hinauswirken. Am Kaisersteg konnte ein nachbarschaftliches Begegnungszentrum mit mehreren kulturellen Angeboten freier Träger in der früheren Villa Lehmann (Hasselwerderstr. 22) geschaffen werden. In der Hasselwerderstr. 38-40 „Villa Offensiv“ bietet der Offensiv 91 e.V. soziale und kulturelle Dienste für Frauen, Kinder und Familien an.

Mit dem Erwerb des Grundstücks Kölnische Straße 17/ Rudowerstraße 3b konnte die Erweiterung des im Rahmen des Sanierungsverfahrens eingerichteten und 2006 eröffneten Dokumentationszentrums NS-Zwangsarbeit gesichert werden. Das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Zwangsarbeiterlager gehört zur Stiftung Topographie des Terrors und stellt einen überregionalen Anlaufpunkt in der Berliner Gedenkstättenlandschaft dar. Durch die Erweiterung der Gedenkstätte um die einzige authentisch erhaltene Baracke des ehemaligen Lagers konnte ein wichtiges kulturelles Sanierungsziel erreicht werden.

Für den in der planerischen und baulichen Umsetzung befindlichen Block 6 steht die Herstellung der benötigten Einrichtungen an sozialer Infrastruktur noch aus.

### Grün- und Freiflächen

Der Uferweg von der Hasselwerderstraße bis zur Karlshorster Straße wurde bisher nur zum Teil umgesetzt. Zwar wurde die Grünverbindung weitestgehend rechtlich gesichert, die bauliche Herstellung wurde nur in Teilabschnitten realisiert. Bestehende Spielplätze und Freiflächen wurden im Rahmen der Aufwertung des öffentlichen Raumes qualifiziert.

### Umwelt

Im Rahmen der Vorbereitung und Realisierung von Baumaßnahmen auf den ehemaligen Industriegrundstücken im Block 6 und Block 3 wurden umfangreiche Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung durchgeführt. Für den Block 6 wurde dazu ein weitreichender Ordnungsmaßnahmenvertrag mit der Eigentümerin geschlossen, durchgeführt und abgerechnet.

Der überwiegende Teil der vorbelasteten Böden auf 61 Wohngrundstücken wurde im Rahmen der durchgeführten Sanierungsarbeiten dekontaminiert. Umfangreiche Freiflächen wurden entsiegelt und unter ökologischen Aspekten (z.B. Mikroklima, Begrünung und Versickerungsfähigkeit des Bodens) neugestaltet.

Durch die Beendigung der industriellen Nutzung im Block 3 und Block 6 sowie die Modernisierung der Heizungsanlagen des Gebäudebestandes im Gebiet haben sich sowohl die Luftqualität als auch die gesamte Umweltsituation deutlich verbessert. Die Belastung, welche sich durch das Verkehrsaufkommen an der Michael-Brückner-Straße und Spreestraße ergibt, wirkt sich weiter negativ auf die Luftqualität aus. Die Lärmbelästigung durch den Verkehr auf der B96a konnte aufgrund des stadtweit gestiegenen Verkehrsaufkommens nicht reduziert werden. Hier sind Veränderungen erst durch die Zunahme des Anteils elektrisch angetriebener Fahrzeuge zu erwarten, die jedoch nicht sanierungsbedingt sind.

### Verkehr

Abschnitte des bestehenden Straßennetzes konnten durch die Erneuerung von Fahrbahnen und Gehwegbereichen in ihrer Funktionsfähigkeit verbessert werden. In der Spreestraße konnte im Zusammenhang mit der Errichtung der Straße SOV (Süd-Ost-Verbindung) ein Fahrbahnstreifen für die Benutzung durch Radfahrende abmarkiert werden. Im Bereich des Blocks 6 bestehen derzeit noch funktionale und bauliche Mängel des Straßenraums, insbesondere der östlichen Fließstraße, die zu beheben sind.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des östlichen Bereiches des Blockes 3 sind die Wasser- und die Uferstraße neu entstanden. Der Kaisersteg wurde als wichtige und attraktive Fuß- und Radverbindung zwischen Nieder- und Oberschöneweide realisiert und stärkt diese Mobilitätsarten wesentlich.

Die Erreichbarkeit Niederschöneweides wird im Rahmen der Erneuerung der Görlitzer Bahn verbessert. Die Umbaumaßnahmen am Bahnhof Schöneweide sind noch nicht abgeschlossen. Zwischen dem Land Berlin und der Deutsche Bahn AG bestehen Planungen zur Verbesserung der Umsteigebeziehungen, der Aufwertung des Bahnhofs und des öffentlichen Raums, insbesondere des Bahnhofsvorplatzes. Die Straßenbahn fährt nach der Errichtung eines Durchstichs durch die Bahntrasse in Verlängerung der Brückenstraße in den Ortsteil Johannisthal.

### Soziale Ziele

Die Ziele der Stadterneuerung in Niederschöneweide wurden mit den Bewohner\*innen, Gewerbetreibenden und Eigentümer\*innen entwickelt. Zur Begleitung des Sanierungsprozesses wurde eine Betroffenenvertretung gegründet und bis vor einigen Jahren in regelmäßigem Turnus bzw. zu Schwerpunktthemen ein Sanierungsbeirat abgehalten. Die Stadterneuerung wurde durch Veröffentlichungen (Sanierungszeitung, Internetseite Bezirksamt Treptow-Köpenick und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) begleitet.

Die Zahl der Einwohner\*innen des Sanierungsgebiets hat sich seit 1994 fast verdoppelt. Der Anteil an jüngeren Bewohner\*innen ist gestiegen. Der Anteil der Altersgruppe der 21 bis unter 27-Jährigen liegt über dem Durchschnitt des Bezirks. Auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen liegt deutlich über dem Mittelwert des Bezirks. Aufgrund der wachsenden Einwohner\*innenzahlen (im Hinblick auf die Aktivierung der Flächenpotenziale in der Wohnraumschaffung) sind die bestehenden Angebote der nach dem Sozialgesetzbuch III zur Allgemeinen Förderung der Erziehung in der Familie (§ 16 SGB VIII) nicht ausreichend.

Für Gebäude mit umfassender Förderung der Modernisierung und Instandsetzung (bis zum Jahr 2000) wurden mit dem/den jeweiligen Eigentümer\*innen Belegungsrechte für geförderte Wohnungen vertraglich vereinbart, deren Bindungszeitraum teilweise noch läuft.

### 2.3. Durchgeführte Bereiche

In den aufzuhebenden Teilbereichen sind die Sanierungsziele vollständig erreicht und keine sanierungsbedingten Durchführungsmaßnahmen mehr geplant.

### 2.4. Nicht durchgeführte Bereiche

Die Reaktivierung der Flächenpotenziale der großen Industriebrachen in den Blöcken 3 und 6 war und ist ein zentrales Ziel der Sanierungsmaßnahme. Nach den Sanierungszielen 1994 und 2017 stand hierbei die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe im Block 3 sowie die Schaffung neuer Wohnflächen im Block 6 im Vordergrund. Ziel des Vorhabens in Block 6 war die Nutzung der innerörtlichen Lage an der Spree für die Schaffung eines neuen Wohnstandortes. Dies dient auch der Stärkung des bestehenden Ortskerns im Zusammenhang mit der Sicherung bestehender Infrastrukturen sowie die Beseitigung von Nutzungskonflikten zwischen den Funktionen Gewerbe und Wohnen. Die Maßnahmen auf diesen beiden ehemals industriell genutzten Flächen sind noch nicht gesichert.

#### **Block 3:**

Für die Fläche der ehemaligen Bärenquell-Brauerei wurde zunächst der Bebauungsplan XV-64 ba als vorhabenbezogener Bebauungsplan eingeleitet. Mit dem Rückzug des Investors wurde dieses Verfahren beendet.

Zur Fortführung des Verfahrens wurde im Dezember 2019 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 9-72 gefasst. In diesem Verfahren ist der Stand nach Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) erreicht. In Übereinstimmung mit einer Machbarkeitsstudie des heutigen Eigentümers sehen die Sanierungsziele eine Nutzungsmischung aus Handel, Dienstleistung und Gewerbe sowie – in geringerem Umfang – Freizeitangebote in der historischen Bebauung und in ergänzenden Neubauten vor. Die denkmalgeschützte Bausubstanz ist baulich gesichert worden. Bezüglich der denkmalgeschützten Gebäude besteht zudem zwischen Bezirksamt und Eigentümer ein denkmalrechtlicher Vertrag, der auch die Herstellung eines öffentlichen Uferweges beinhaltet.

Diese Vereinbarung stellt jedoch nicht die planungsrechtliche Sicherung des Sanierungsziels dar. Aufgrund der vertragsrechtlich bedingten Unsicherheiten, die sich insbesondere aus Veränderungen auf Seiten des privaten Vertragspartners ergeben können, ist daher das Verfahren für den Bebauungsplan 9-72 fortzuführen, um die Sanierungsziele auch nach Abschluss des Sanierungsverfahrens rechtlich zu sichern und deren Umsetzung steuern zu können.

Der derzeit bestehende, großflächige Leerstand und der mangelhafte Zustand der Bausubstanz der historischen, denkmalgeschützten Industrieanlage stellen unverändert einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Die Geltung des Sanierungsrechts ist daher zumindest solange erforderlich, bis der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

#### Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-72 liegt im Bereich des Sanierungsgebietes Niederschöneweide mit vereinfachtem Sanierungsverfahren.

#### **Block 6:**

Das ehemalige Industrieareal des BMHW I zwischen Spree, Hasselwerder-, Fließ- und Spreestraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-11. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht entsprechend den Zielen der Sanierung an dieser Stelle die Errichtung von mindestens 800 Wohnungen sowie der notwendigen öffentlichen Infrastruktur wie Straßen, Grün- und Freiflächen mit Spielplatz und einer Kita vor. Diese Ziele sind derzeit weder erreicht noch rechtlich gesichert, wenngleich bereits Teilziele realisiert wurden.

So ist die Altlastenbeseitigung auf den Entwicklungsflächen und deren Freilegung abgeschlossen. Mit der Eigentümerin wurde hierzu ein entsprechender erster Ordnungsmaßnahmenvertrag geschlossen, der vollständig durchgeführt ist und abgerechnet wurde. Vertraglich gesichert wurde zudem die Herstellung der erforderlichen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen wie



Straße, Grünanlage, Uferweg und Kita sowie deren Kostentragung. Dazu wurden im Mai 2021 zwei weitere Ordnungsmaßnahmenverträge mit den (wirtschaftlich verbundenen) Grundstückseigentümern abgeschlossen.

Nicht realisiert und auch nicht rechtlich gesichert ist dagegen der weit überwiegende Teil der geplanten Neubebauung mit Wohnungen.

Voraussetzung der rechtlichen Sicherung dieses Sanierungsziels für das ehemalige Industriegelände ist zunächst die Festsetzung des Bebauungsplanes XV-11, der den Verfahrensstand des Anzeigeverfahrens gem. § 6 AGBauGB erreicht hat. Darüber hinaus wird vom Bezirksamt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Errichtung der Neubebauung mit der Eigentümerin angestrebt. Vertragliche Regelungen über alle notwendigen Ordnungsmaßnahmen sind bereits abgeschlossen.

Mit dem erreichten Verfahrensstand des B-Plans ist die Sicherung und Erreichung der Sanierungsziele im Block 6 rechtlich noch nicht gesichert. Lediglich für die Blockränder entlang der Spreestraße und der Fließstraße wurden bereits Baugenehmigungen für den Wohnungsneubau auf Grundlage des § 34 BauGB in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen erteilt. Die so genehmigte und bereits realisierte Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-11 stimmt mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans überein.

Das Bebauungsplanverfahren ist als Sanierungs-Bebauungsplan grundsätzlich bis zur Festsetzung zu führen. Eine insoweit vorzeitige Aufhebung des Sanierungsgebietes wäre rechtlich zweifelhaft und könnte als Verfahrenseinstellung im Sinne von § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB verstanden werden, ohne dass dafür ausreichende Gründe vorlägen. Denn auch nach der erfolgten Beräumung der ehemaligen Industriefläche sowie der Errichtung der Blockrandbebauung an der Fließstraße stellt die verbliebene großflächige Brache einen gravierenden städtebaulichen Missstand dar.

Der Sanierungsgebietsstatus ist daher im Grundsatz bis zur Durchführung des Bebauungsplans – der Herstellung der Wohnbebauung und der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen – aufrecht zu erhalten.

### Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-11 befindet sich im Bereich des Sanierungsgebietes Niederschöneweide mit umfassenden Sanierungsverfahren.

## **3. Fazit und Begründung Teilaufhebung/Verlängerung der förmlichen Festlegung**

Im Sanierungsgebiet Niederschöneweide sind die Sanierungsziele für den weit überwiegenden Teil des Gesamtgebiets erreicht, sowohl für die Teilgebiete des umfassenden Sanierungsverfahrens als auch die des vereinfachten Verfahrens. Hier sind keine weiteren Umsetzungsmaßnahmen geplant.

Dies gilt jedoch nicht für die vorstehend näher beschriebenen Blöcke 3 und 6. Auf den hier gelegenen Grundstücken sind jeweils wichtige Zwischenschritte realisiert. Die wesentlichen Ziele der Bebauung und Nutzung sind dort jedoch nicht erreicht.

Nachfolgend werden die jeweils verbleibenden Umsetzungsmaßnahmen nochmals summarisch dargestellt.

### Block 3

- Zügige Fortführung des B-Plan-Verfahrens 9-72 bis zu dessen Festsetzung
- Begleitung des Eigentümers bei der Erfüllung des denkmalrechtlichen Vertrages
- Herstellung des öffentlich nutzbaren Uferwegs
- Sanierungsrechtliche Prüfung und Genehmigung der Vorhaben

- Umsetzung der Baumaßnahmen an den bestehenden Denkmälern und Ergänzung durch Neubebauung

Ohne die Umsetzung dieser Ziele kann die Sanierungsmaßnahme in dem Bereich nicht als abgeschlossen gelten. Die Aufhebung des Sanierungsrechts zum jetzigen Zeitpunkt würde daher einer vorzeitigen Beendigung der Sanierung in diesem Teilgebiet entsprechen, was auch in Anbetracht der gesetzlichen Übergangsfrist (§ 235 Abs. 4 BauGB) nicht sachgerecht wäre. Zudem ist die Steuerung der anstehenden Baumaßnahmen über den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt (§§ 144, 145 BauGB) weiterhin erforderlich.

### Block 6

- Zügige Fortführung des B-Plan-Verfahrens XV-11 bis zu dessen Festsetzung
- Durchführung der Hochbaumaßnahmen
- Errichtung der Infrastruktureinrichtungen wie Kita
- Durchführung der mit Verträgen vom 18.05.2021 vereinbarten Ordnungsmaßnahmen durch die Grundstückseigentümer; Übernahme der fertigen Erschließungsanlagen (Straße, Grünfläche ins Fachvermögen SGA), Herstellung und Eröffnung des Uferwegs, Instandsetzung der östlichen Fließstraße
- Sanierungsrechtliche Prüfung und Genehmigung der Vorhaben

Das umfangreiche Vorhaben (ca. 800 Wohneinheiten sowie Kita und Erschließungsanlagen) stellt ein überaus wichtiges Sanierungsziel dar. Ohne dessen Erreichung würde eine Aufhebung des Sanierungsgebiets im Block 6 einen Abbruch der Maßnahme bedeuten, der auch das Risiko unerwünschter rechtlicher Folgen für Berlin beinhalten könnte.

Aufgrund des erreichten Standes des B-Plan-Verfahrens XV-11 (Anzeigeverfahren gem. § 6 AGBauGB) wird mit einer Erteilung weiterer Baugenehmigungen innerhalb eines Jahres gerechnet. Die Gesamtdauer der Baumaßnahmen wird mit insgesamt fünf Jahren angenommen. Sofern es zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Hochbaumaßnahmen kommt – gegebenenfalls auch in Verbindung mit einer Ablösevereinbarung gemäß § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB – kommt die Aufhebung des Sanierungsgebiets hinsichtlich des Blocks 6 auch zu einem früheren Zeitpunkt in Betracht, sofern die vollständige Umsetzung der Sanierungsziele einschließlich der vertraglich vereinbarten Ordnungsmaßnahmen insoweit gesichert ist.

## 3.1. Ergebnis

### 3.1.1. Teilaufhebung

Im Ergebnis soll das Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Satz 2 BauGB aufgehoben werden, ausgenommen die Teilgebiete Block 3 und Block 6.

Die genaue Abgrenzung der aufrechtzuerhaltenden und aufzuhebenden Teilgebiete ist in der neuen Anlage 7 zu § 1 Abs. 3 der Zehnten Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten dargestellt.

### 3.1.2. Festsetzung der Durchführungsfrist

Die Durchführungsfrist für die aufrechterhaltenen Geltungsbereiche des Sanierungsgebiets soll auf weitere fünf Jahre festgelegt werden. Sie endet am 31.12.2026, sofern die Durchführung der Sanierung nicht zu einem früheren Zeitpunkt abgeschlossen werden kann.

## 3.2. Sicherung der Sanierungsziele

Die erreichten Sanierungsziele werden wie folgt gesichert:

### Städtebauliche Ziele

Durch die Erreichung der grundlegenden städtebaulichen Ziele wie die Erneuerung und Erhaltung der historischen Bausubstanz und ihre sanierungszielgerechte Ergänzung durch Neubebauung wurden die zu Beginn der Sanierungsmaßnahme bestehenden gravierenden Substanzschwächen behoben. Es ist kein nennenswerter Leerstand mehr zu verzeichnen, die Gebäude sind weitgehend zeitgemäß ausgestattet und attraktiv. Die Nutzung und Erhaltung der Bausubstanz ist aufgrund der immobilienwirtschaftlichen Bedingungen selbsttragend nachhaltig gesichert.

Die Funktionsschwächen des Gebiets konnten durch die Erreichung der darauf bezogenen Sanierungsziele weitgehend abgestellt werden. Die Reaktivierung der Brachflächen und Behebung der negativen Folgen der Deindustrialisierung ist – mit Ausnahme der fortzuführenden Teilbereiche – gelungen. Die gravierenden Umweltbelastungen aus der industriellen Periode sind weitgehend abgebaut.

Niederschöneweide als Verkehrsknotenpunkt und Arbeitsstättengebiet weist eine den heutigen Anforderungen entsprechende Gestaltung und Funktionalität auf. Auch unter Berücksichtigung der nicht grundsätzlich zu behebbenden Barrierewirkung der Michael-Brückner-Straße ist das Sanierungsgebiet heute ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort mit guter Anbindung an die Gesamtstadt sowie das südliche Umland und wird auch in funktionaler Hinsicht auf absehbare Zeit stabil bleiben.

### Wohnen

Die Nutzungsart der Wohnnutzung ist bzw. wird in den Bebauungsplangebietten planungsrechtlich durch den jeweiligen B-Plan gesichert, im Übrigen durch § 34 BauGB. Hinzu kommen die allgemein wirkenden Rechtsinstrumente wie das Zweckentfremdungsverbotsgesetz Berlin (ZwVbG), die eine Umnutzung von Wohnraum weitgehend verhindern.

### Gewerbe

Die gewerblichen Nutzungsziele konnten teilweise erreicht werden. Eine weitergehende Sicherung ist schwierig, weil dieser Sektor stark von den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängt. Wirksame städtebaurechtliche Instrumente bzw. die dafür erforderlichen gemeindlichen Ressourcen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Insofern wird abzuwarten sein, wie übergeordnete Entwicklungen – etwa die Folgen der Corona-Krise für den stationären Einzelhandel und die Gastronomie – sich im Gebiet auswirken.

### Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die sanierungsbedingt neu geschaffenen bzw. verbesserten Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur sind in den aufzuhebenden Teilen des Sanierungsgebiets im Wesentlichen eigentumsrechtlich für die öffentliche Infrastruktur gesichert worden. So wurde Grunderwerb u. a. für den Schulstandort Hasselwerderstraße und die Gedenkstätte des Zwangsarbeiterlagers an der Britzer/Köllnischen Straße realisiert. Die Einrichtungen werden durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick bzw. durch freie Träger betrieben.

### Grün- und Freiflächen

Die öffentlichen Grün- und Freiflächen im Sanierungsgebiet stehen – mit Ausnahme der fortzuführenden Teilgebiete – durchgehend im Eigentum des Landes Berlin und werden entsprechend erhalten und bewirtschaftet.

### Umwelt

Die sanierungsbedingt erreichte Altlastensanierung ist insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Grundwasser sowie Luftqualität nachhaltig, da die emittierenden Nutzungen weitestgehend weggefallen sind. Eine erneute „schmutzige“ industrielle Nutzung wie vor Beginn der Sanierungsmaßnahme ist bauplanungsrechtlich, umweltrechtlich und technologisch ausgeschlossen sowie wirtschaftlich nicht relevant. Verkehrsbedingte Emissionen werden aufgrund der technologischen Entwicklung und des Umsteuerns in der Klimapolitik in der nahen Zukunft voraussichtlich begrenzt und reduziert werden können.

### Soziale Ziele

In den Gebäuden mit öffentlicher Förderung durchgeführten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen bestehen Bindungen aus den entsprechenden förderrechtlichen Verträgen. Allgemein wirken die mietrechtlichen Regelungen, die in den letzten Jahren auch bundesrechtlich verbessert wurden.

Das Sanierungsgebiet liegt im westlichen Teil der sozialen Erhaltungsverordnung Niederschöne-weide (ErhaltungsVO gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB), die am 12.05.2017 in Kraft getreten ist.

Zusätzlich wird die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen als wesentlicher Verdrängungsgrund für die angestammte Bevölkerung im Sanierungsgebiet zukünftig durch die Rechtsverordnung nach § 250 BauGB reguliert, der durch das Baulandmobilisierungsgesetz neu geschaffen wurde. Die Rechtsverordnung gilt zunächst bis zum 31. Dezember 2025.

## Anlage 2 der Abgeordnetenhausvorlage

### I. Gegenüberstellung der Verordnungstexte

Alte Fassung	Neue Fassung
<p style="text-align: center;"><b>Zehnte Verordnung</b> über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten Vom 18. November 1994</p> <p>Zuletzt geändert durch die Dreizehnte Verordnung zur Änderung von Verordnungen über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 12. Februar 2013 (GVBl. S. 30)</p>	<p style="text-align: center;"><b>Zehnte Verordnung</b> über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten Vom 18. November 1994</p> <p>Zuletzt geändert durch die Zweite Verordnung zur Änderung der Zehnten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom xx. XXXX 2022 (GVBl. S. )</p>
<p>Auf Grund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit § 15 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 19. Juli 1994 (GVBl. S. 241), wird verordnet:</p>	<p>Auf Grund des § 162 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Satz 2 BauGB des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, verordnet der Senat:</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 1</b></p> <p>(1) Die folgenden Gebiete werden als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (aufgehoben)</li> <li>2. (aufgehoben)</li> <li>3. (aufgehoben)</li> <li>4. (aufgehoben)</li> <li>5. (aufgehoben)</li> <li>6. (aufgehoben)</li> <li>7. Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide</li> <li>8. (aufgehoben)</li> <li>9. (aufgehoben)</li> <li>10. (aufgehoben)</li> <li>11. (aufgehoben)</li> </ol> <p>(2) Ein Auszug aus der Karte 1:1000 mit der flurstücksge- nauen Abgrenzung der Sanierungsgebiete ist zur kosten- freien Ansicht während der Dienststunden im Landesarchiv Berlin, Eichborndamm 115 - 121, 13403 Berlin, niederge- legt.</p> <p>(3) Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist in der Über- sichtskarte der Anlage 7 dargestellt. Im Zweifelsfall be- stimmt sich die Abgrenzung nach Absatz 2.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 1</b></p> <p>(unverändert)</p> <p>(2) Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebie- tes Nummer 7 Treptow – Niederschöneweide (Teilberei- che der Blöcke 3 und 6) umfasst die Grundstücke inner- halb der in der Karte im Maßstab 1:1000 abgegrenzten Flächen; im Übrigen wird die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes hiermit gemäß § 162 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 und Satz 2 des Baugesetzbuches ab dem (einsetzen: Datum des Inkrafttretens dieser Verordnung) aufgehoben. Ein Auszug aus der Karte im Maßstab 1:1000 mit der rechtsverbindlichen flurstücksge- nauen Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Teilbereiche Blö- cke 3 und 6) ist zur kostenfreien Ansicht während der Dienststunden im Landesarchiv niedergelegt. Die Karte im Maßstab 1:1000 ist auch zur Information auf der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen über das Geoportal abrufbar.</p> <p>3) die Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Teilbereiche der Blöcke 3 und 6) ist in der Übersichtskarte der Anlage zu dieser Verordnung dargestellt. Im Zweifelsfall be- stimmt sich die Abgrenzung nach Absatz 2. Die Anlage ist Bestandteil dieser Verordnung.</p>

Alte Fassung	Neue Fassung
<p style="text-align: center;"><b>§ 2</b></p> <p>(1) Die Sanierungsmaßnahmen werden in den einzelnen Sanierungsgebieten und- gebietsteilen in folgendem Verfahren durchgeführt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. (aufgehoben)</li> <li>2. (aufgehoben)</li> <li>3. (aufgehoben)</li> <li>4. (aufgehoben)</li> <li>5. (aufgehoben)</li> <li>6. (aufgehoben)</li> <li>7. Treptow-Niederschöneweide: teilweise umfassendes Verfahren teilweise vereinfachtes Verfahren</li> <li>8. (aufgehoben)</li> <li>9. (aufgehoben)</li> <li>10. (aufgehoben)</li> <li>11. (aufgehoben)</li> </ol> <p>(2) Für die Abgrenzung der Gebiete und Gebietsteile, in denen die Sanierung im umfassenden oder vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, gilt § 1 Abs. 2 und 3 entsprechend.</p> <p>(3) Für die Gebiete und Gebietsteile, in denen die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuchs Anwendung.</p> <p>(4) Für die Gebietsteile, in denen die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuchs ausgeschlossen.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 2</b></p> <p>(unverändert)</p> <p>(unverändert)</p> <p>(unverändert)</p> <p>(unverändert)</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 3</b></p> <p>Für alle Gebiete finden die Vorschriften der §§ 144 und 145 des Baugesetzbuchs über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge Anwendung.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 3</b></p> <p>(unverändert)</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 4</b></p> <p>(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die in dem Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres und</li> <li>2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dazulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>§ 4</b></p> <p>(unverändert)</p>

Alte Fassung	Neue Fassung
(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.	
<p style="text-align: center;"><b>§ 5</b></p> <p>Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 5</b></p> <p>(unverändert)</p>

Anlage 7

Anlage (*neu*)

## **II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften**

### **1. Artikel 104b Grundgesetz**

(1) Der Bund kann, soweit dieses Grundgesetz ihm Gesetzgebungsbefugnisse verleiht, den Ländern Finanzhilfen für besonders bedeutsame Investitionen der Länder und der Gemeinden (Gemeindeverbände) gewähren, die

1.

zur Abwehr einer Störung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts oder

2.

zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft im Bundesgebiet oder

3.

zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums erforderlich sind.

Abweichend von Satz 1 kann der Bund im Falle von Naturkatastrophen oder außergewöhnlichen Notsituationen, die sich der Kontrolle des Staates entziehen und die staatliche Finanzlage erheblich beeinträchtigen, auch ohne Gesetzgebungsbefugnisse Finanzhilfen gewähren.

(2) Das Nähere, insbesondere die Arten der zu fördernden Investitionen, wird durch Bundesgesetz, das der Zustimmung des Bundesrates bedarf, oder auf Grund des Bundeshaushaltsgesetzes durch Verwaltungsvereinbarung geregelt. Das Bundesgesetz oder die Verwaltungsvereinbarung kann Bestimmungen über die Ausgestaltung der jeweiligen Länderprogramme zur Verwendung der Finanzhilfen vorsehen.<sup>3</sup>Die Festlegung der Kriterien für die Ausgestaltung der Länderprogramme erfolgt im Einvernehmen mit den betroffenen Ländern. Zur Gewährleistung der zweckentsprechenden Mittelverwendung kann die Bundesregierung Bericht und Vorlage der Akten verlangen und Erhebungen bei allen Behörden durchführen. Die Mittel des Bundes werden zusätzlich zu eigenen Mitteln der Länder bereitgestellt. Sie sind befristet zu gewähren und hinsichtlich ihrer Verwendung in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen. Die Finanzhilfen sind im Zeitablauf mit fallenden Jahresbeträgen zu gestalten.

(3) Bundestag, Bundesregierung und Bundesrat sind auf Verlangen über die Durchführung der Maßnahmen und die erzielten Verbesserungen zu unterrichten.

### **2. Artikel 64 der Verfassung von Berlin**

(1) Durch Gesetz kann der Senat oder ein Mitglied des Senats ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Inhalt, Zweck und Ausmaß der erteilten Ermächtigung müssen im Gesetz bestimmt werden. Die Rechtsgrundlage ist in der Rechtsverordnung anzugeben.

(2) Zur Festsetzung von Bebauungsplänen und Landschaftsplänen können die Bezirke durch Gesetz ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Die Ermächtigung kann sich auch auf andere baurechtliche Akte, die nach Bundesrecht durch Satzung zu regeln sind, sowie auf naturschutzrechtliche Veränderungsverbote erstrecken. Dies gilt nicht für Gebiete mit außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung. Das Nähere regelt ein Gesetz.

(3) Die Rechtsverordnungen nach Absatz 1 sind dem Abgeordnetenhaus unverzüglich zur Kenntnisnahme vorzulegen. Verwaltungsvorschriften sind dem Abgeordnetenhaus auf Verlangen vorzulegen.



### 3. Baugesetzbuch (BauGB)

#### § 136 - Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. 2Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
  - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
  - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
  - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
  - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
  - g) die vorhandene Erschließung,
  - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
  - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
  - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,

- c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

(4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

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

#### **§ 143 - Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk**

(1) Die Gemeinde hat die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen. Sie kann auch ortsüblich bekannt machen, dass eine Sanierungssatzung beschlossen worden ist; § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach den Sätzen 1 und 2 ist - außer im vereinfachten Sanierungsverfahren - auf die Vorschriften des Dritten Abschnitts hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

(2) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). § 54 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 ausgeschlossen ist.

#### **§ 144 - Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge**

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

(3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen.

(4) Keiner Genehmigung bedürfen

1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;
3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

## **§ 145 Genehmigung**

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. 2Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. 3Im Falle des Satzes 2 ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden; § 22 Abs. 5 Satz 3 bis 6 ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass die Genehmigungsfrist höchstens um zwei Monate verlängert werden darf.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit

erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger

1. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für werterhöhende Änderungen, die auf Grund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten;
2. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 2 oder Abs. 2 Nr. 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die auf Grund dieser Rechte vorgenommen werden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.

(5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(6) § 22 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine Genehmigung allgemein erteilt oder nicht erforderlich, hat die Gemeinde darüber auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis auszustellen.

## **§ 149 - Kosten- und Finanzierungsübersicht**

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

(2) In der Kostenübersicht hat die Gemeinde die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen, die ihr voraussichtlich entstehen. Die Kosten anderer Träger öffentlicher Belange für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung sollen nachrichtlich angegeben werden.

(3) In der Finanzierungsübersicht hat die Gemeinde ihre Vorstellungen über die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme darzulegen. Finanzierungs- und Förderungsmittel auf anderer gesetzlicher Grundlage sowie die Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange sollen nachrichtlich angegeben werden.

(4) Die Kosten- und Finanzierungsübersicht kann mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Gemeinde beschränkt werden. Das Erfordernis, die städtebauliche Sanierungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen, bleibt unberührt.

(5) Die Gemeinde und die höhere Verwaltungsbehörde können von anderen Trägern öffentlicher Belange Auskunft über deren eigene Absichten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und ihre Kosten- und Finanzierungsvorstellungen verlangen.

(6) Die höhere Verwaltungsbehörde kann von der Gemeinde Ergänzungen oder Änderungen der Kosten- und Finanzierungsübersicht verlangen. Sie hat für ein wirtschaftlich sinnvolles Zusammenwirken der Gemeinde und der anderen Träger öffentlicher Belange bei der Durchführung ihrer Maßnahmen zu sorgen und die Gemeinde bei der Beschaffung von Förderungsmitteln aus öffentlichen Haushalten zu unterstützen.

### **§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers**

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Satz 3 gilt entsprechend für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135a Abs. 3.

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

(2a) Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt. In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 vom Hundert nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen. § 128 Abs. 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

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

### **§ 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen**

- (1) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen,
  1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 2 unberührt,
  2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 146 Abs. 3 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 errichtet oder geändert hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen,
  3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.
- (2) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 durchgeführt worden ist.
- (3) Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn
  1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
  2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.
 Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

- (4) Die Gemeinde kann im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch vor Abschluss der Sanierung erfolgen.
- (5) Im Übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden.
- (6) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen oder Kosten für die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen und die Erstattung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde.

### **§ 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung**

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

### **§ 156a - Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme**

- (1) 1Ergibt sich nach der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und der Übertragung eines Treuhandvermögens des Sanierungsträgers auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuss der bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen. 2Maßgebend sind die Eigentumsverhältnisse bei der Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. 3Ist nach diesem Zeitpunkt das Eigentum gegen Entgelt übertragen worden, so steht der auf das Grundstück entfallende Anteil dem früheren Eigentümer und dem Eigentümer, der zu einem Ausgleichsbetrag nach § 154 herangezogen worden ist, je zur Hälfte zu.
- (2) Die auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Anteile des Überschusses sind nach dem Verhältnis der Anfangswerte der Grundstücke im Sinne des § 154 Abs. 2 zu bestimmen.
- (3) 1Die Gemeinde hat bei der Errechnung des Überschusses Zuschüsse abzuziehen, die ihr oder Eigentümern aus Mitteln eines anderen öffentlichen Haushalts zur Deckung von Kosten der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierungsmaßnahme gewährt worden sind. 2Im Übrigen bestimmt sich das Verfahren zur Verteilung des Überschusses nach landesrechtlichen Regelungen.

### **§ 157 - Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde**

- (1) 1Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen. 2Sie darf jedoch die Aufgabe,

1. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, die der Gemeinde nach den §§ 146 bis 148 obliegen,
2. Grundstücke oder Rechte an ihnen zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im Auftrag der Gemeinde zu erwerben,
3. der Sanierung dienende Mittel zu bewirtschaften,

nur einem Unternehmen (Sanierungsträger) übertragen, das die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger nach § 158 erfüllt.

(2) Die Gemeinde soll die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Aufgaben eines für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgers nicht demselben Unternehmen oder einem rechtlich oder wirtschaftlich von ihm abhängigen Unternehmen übertragen.

### **§ 162 - Aufhebung der Sanierungssatzung**

(1) Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn

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

Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

(2) Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Gemeinde kann auch ortsüblich bekannt machen, dass eine Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen worden ist; § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

(3) Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke zu löschen.

### **§ 163 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke**

(1) Die Gemeinde kann die Sanierung für ein Grundstück als abgeschlossen erklären, wenn entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung

1. das Grundstück bebaut ist oder in sonstiger Weise genutzt wird oder
2. das Gebäude modernisiert oder instand gesetzt ist.

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

(2) Die Gemeinde kann bereits vor dem in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkt die Durchführung der Sanierung für einzelne Grundstücke durch Bescheid an die Eigentümer für abgeschlossen erklären, wenn die den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung oder die Modernisierung oder Instandsetzung auch ohne Gefährdung der Ziele und Zwecke der Sanierung zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Ein Rechtsanspruch auf Abgabe der Erklärung besteht in diesem Falle nicht.



(3) Mit der Erklärung entfällt die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 für dieses Grundstück. Die Gemeinde ersucht das Grundbuchamt, den Sanierungsvermerk zu löschen.

#### **4. Gesetz zu Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)**

##### **§ 24 - Festlegung von Sanierungsgebieten**

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

#### **5. Einkommensteuergesetz (EStG) Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2056) geändert worden ist**

##### **§ 7h - Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen**

(1) Bei einem im Inland gelegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Maßnahmen im Sinne der Sätze 1 und 2 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind. Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums ist ein Restwert den Herstellungs- oder Anschaffungskosten des Gebäudes oder dem an deren Stelle tretenden Wert hinzuzurechnen; die weiteren Absetzungen für Abnutzung sind einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem sich hiernach ergebenden Betrag und dem für das Gebäude maßgebenden Prozentsatz zu bemessen. (1a) Absatz 1 ist nicht anzuwenden, sofern Maßnahmen zur Herstellung eines neuen Gebäudes führen. Die Prüfung, ob Maßnahmen zur Herstellung eines neuen Gebäudes führen, obliegt der Finanzbehörde.

(2) Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine nicht offensichtlich rechtswidrige Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude und die Maßnahmen nachweist; die Bescheinigung hat die Höhe der Aufwendungen für die Maßnahmen nach Absatz 1 Satz 1 und 2 zu enthalten. Sind ihm Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförde-

rungsmitteln gewährt worden, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

(3) Die Absätze 1 bis 2 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie auf Eigentumswohnungen und auf im Teileigentum stehende Räume entsprechend anzuwenden.