

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



Informationen für Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer und -eigentümerinnen im

Fördergebiet „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und Sanierungsgebiet **Spandau-Wilhelmstadt**



Dezember 2011



Sehr geehrte Wilhelmstädter Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer und -eigentümerinnen,

seit ihrer Entstehung vor gut 100 Jahren ist die Wilhelmstadt als gute Wohnadresse im Herzen Spandaus bekannt. Seit einigen Jahren werden die Bewohner und Bewohnerinnen jedoch mit negativen Entwicklungen konfrontiert. Die Pichelsdorfer Straße und die Adamstraße haben als lokale Geschäftsstraßen an Attraktivität verloren. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kitas weisen Instandhaltungsmängel und Ausstattungsdefizite auf. Soziale Probleme nehmen zu.

Diese Entwicklung soll mit der 2011 erfolgten Festlegung als Sanierungsgebiet und der Aufnahme in das Bund-Länder-Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ abgewendet werden. Damit bekräftigen der Berliner Senat und der Bezirk Spandau ihren Willen, die Wilhelmstadt durch private und öffentliche Investitionen gezielt aufzuwerten und vorhandene Potenziale auszuschöpfen. Ca. 27 Mio. Euro sollen in den kommenden 15 Jahren seitens der öffentlichen Hand in der Wilhelmstadt investiert werden.

Die erfolgreiche Entwicklung des Stadtteils erfordert das Engagement von Verwaltung, Grundstückseigentümern und -eigentümerinnen, Gewerbetreibenden sowie Bewohnern und Bewohnerinnen. Wir möchten Sie als Wilhelmstädter Grundstücks-, Haus- und Wohnungseigentümer und -eigentümerinnen einladen, sich aktiv an der Entwicklung Ihres Immobilienumfelds zu beteiligen. Durch eine positive Gebietsentwicklung werden der Wert Ihrer Immobilie nachhaltig gesichert und private Bauinvestitionen durch steuerliche Vergünstigungen gefördert. Unterstützen Sie die Bemühungen, die Wilhelmstadt zu einem attraktiven Quartier mit Zukunft zu entwickeln. In der neu gebildeten Stadtteilvertretung sind nicht nur Bewohner und Bewohnerinnen, Mieter und Mieterinnen sowie Gewerbetreibende sondern auch Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen willkommen.

Mit dieser Informationsbroschüre möchten wir Ihnen einen Überblick über das Sanierungsverfahren und die Ziele und Maßnahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ geben.

*Carsten-M. Röding
Bezirksstadtrat für Bauen, Planen, Umwelt und Wirtschaft*

IMPRESSUM

Herausgeber

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abteilung Bauen, Planen,
Umwelt und Wirtschaft
Stadtplanungsamt
Markus Schulte

Konzeption und Redaktion, Gestaltung und Grafik

KoSP
Koordinationsbüro für
Stadtentwicklung und
Projektmanagement
Andreas Bachmann, René Uckert

Druck

LASERLINE Berlin

Berlin, Dezember 2011

Die Wilhelmstadt – Sanierungs- und Fördergebiet



Wilhelmstadt – ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Am 15. März 2011 beschloss der Berliner Senat die 12. Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten in Berlin. Als eines von sieben Quartieren wurde darin die Spandauer Wilhelmstadt als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Die Verordnung trat am 1. April 2011 in Kraft (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 67. Jahrgang, Nr. 9, S. 90, am 31. März 2011).

Mit der Festlegung als Sanierungsgebiet hat das Land Berlin die gesetzlichen Grundlagen für die angestrebte Stadtentwicklung in der Wilhelmstadt geschaffen. Das Sanierungsrecht ermöglicht den Einsatz besonderer Planungs-, Steuerungs- und Finanzierungsinstrumente. Mit ihrer Hilfe sollen für den angestrebten Zeitraum von 15 Jahren öffentliche Investitionen in der Wilhelmstadt konzentriert werden, um städtebauliche Defizite und Funktionsschwächen zu beseitigen oder so weit wie möglich zu mildern.

Der Festlegung sind umfangreiche vorbereitende Untersuchungen vorausgegangen. Auf deren Grundlage sind ein Leitbild, ein Handlungskonzept sowie Kosten- und Finanzierungspläne erarbeitet und beschlossen worden, die das Sanierungsprogramm im Grundsatz vorgeben. Eine Konkretisierung der Sanierungsziele erfolgt im weiteren Verfahren.

Förderung im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Im Jahr 2010 wurde die Wilhelmstadt in die Förderkulisse des Bund-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Der Bezirk Spandau hatte sich darum bereits 2008 mit einem Wettbewerbsbeitrag im Rahmen einer berlinweiten Zentrenkonkurrenz beworben. Mit Hilfe des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden

in sechs Berliner Gebieten Zentrumsbereiche gestärkt. Die Verbesserung des öffentlichen Raums, die Stärkung kultureller und öffentlicher Einrichtungen sowie die Weiterentwicklung der Einkaufs- und Versorgungsstandorte bilden die Handlungsschwerpunkte des Förderprogramms.

Der Einsatz von Fördermitteln ermöglicht in der Wilhelmstadt die Durchführung zahlreicher Projekte und Maßnahmen der Stadtentwicklung. Im Fokus stehen Maßnahmen zur Aufwertung der Wilhelmstädter Geschäftsstraßen, zur Entwicklung des Bahnhofsumfelds, zur Gestaltung des Havelufers und zur Verbesserung von Infrastrukturstandorten. Die Fördermittel werden jährlich auf Antrag des Bezirksamts Spandau im Rahmen eines mehrstufigen Antragsverfahrens von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bewilligt. Räumlich ist das Fördergebiet Wilhelmstadt deckungsgleich mit dem Sanierungsgebiet Wilhelmstadt.

Initiative „Aktionsraum plus“ Spandau-Mitte

Die Wilhelmstadt ist Bestandteil der Initiative „Aktionsraum plus“ Spandau-Mitte. Dieser „Aktionsraum plus“ fasst Quartiere und Teilbereiche des Bezirks Spandau zusammen, die einen besonderen städtebaulichen oder sozialen Handlungsbedarf aufweisen. Neben den bestehenden Fördergebieten werden damit auch Quartiere in sogenannten „Zwischenräumen“ einbezogen. Die Initiative „Aktionsraum plus“ bietet den Quartiersakteuren eine Plattform, um ressort- und quartiersübergreifend eine Vernetzung von Projekten und eine Bündelung von Fördermitteln zu erreichen.

Unterstützt werden insbesondere Projekte und Maßnahmen in den Bereichen Bildung, Jugend, Integration und öffentlicher Raum. Zu den geförderten Projekten gehört u. a. die in der Wilhelmstadt beheimatete Initiative „Mitternachtssport“, die speziell für jugendliche Sportangebote in den Abend- und Nachtstunden organisiert.

Entwicklungsziele, Maßnahmen und Projekte



Handlungsfelder

Die Handlungskonzeption sieht ein Bündel von verschiedenen Maßnahmen und Strategien zur Verbesserung der städtebaulichen Situation in der Wilhelmstadt vor. Als Leitprogramm der Sanierung fungiert das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Zu den wichtigsten Zielen und Maßnahmen gehören:

Geschäftliche und gestalterische Aufwertung der Einkaufs- und Geschäftsstraßen

Über 500 Ladengeschäfte in der Klosterstraße, Pichelsdorfer Straße, Metzger Straße, Weißenburger Straße und Adamstraße versorgen die Wilhelmstädter Bevölkerung und prägen das Image des Stadtteils. Vorhandener Ladenleerstand, Spielhallen und „Billigläden“ sind Zeichen eines Bedeutungsverlustes, dem entgegenzuwirken ist. Die Konzentration von Einzelhandel und Dienstleistung entlang der Klosterstraße, Pichelsdorfer Straße und Adamstraße soll erhalten und die Straßen in der Funktion als Ortsteilzentrum gestärkt werden.

Ausgewählte Maßnahmen und Projekte

- *Einsetzung eines Geschäftsstraßenmanagements*
- *Aufbau eines Händler-Netzwerks*
- *Imagebildung und Marketingaktionen*
- *Verbesserung der Aufenthaltsqualität*
- *Planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungstätten und Spielhallen*

Verbesserung von öffentlichen Einrichtungen

Das soziale „Abrutschen“ der Wilhelmstadt verlangt den Trägern sozialer Einrichtungen hohe Anstrengungen ab. Deshalb gehört es zu den wichtigsten

Aufgaben der Sanierung, die Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche quantitativ auszubauen und qualitativ zu verbessern. Engagierte Kinder- und Jugendarbeit, wie sie zum Beispiel die Grundschulen oder der Jugendsportclub „Wildwuchs“ leisten, wird unterstützt.

Ausgewählte Maßnahmen und Projekte

- *Neubau eines Mehrzweckraums für die Bertolt-Brecht-Oberschule*
- *Dachinstandsetzung und Neubau einer Sporthalle für die Christoph-Földerich-Grundschule*
- *Instandsetzung und Erweiterung der sozialen Einrichtungen in der Götzelstraße 62 bis 68 (u. a. Kindergärten und Jugendfreizeiteinrichtung)*

Verbesserung von Grün- und Freiflächen

Die Wilhelmstadt profitiert von umliegenden Parkanlagen, Grünzügen und der Lage an der Havel. Um das Potenzial dieser Freizeit-, Erholungs- und Naturräume besser auszuschöpfen, müssen sie miteinander verknüpft, aufgewertet und in Teilabschnitten vollendet werden. Insbesondere ein zusammenhängender und attraktiv gestalteter Havelufergrünzug wird die Entwicklung und das Image der Wilhelmstadt als Stadtteil am Wasser positiv beeinflussen.

Ausgewählte Maßnahmen und Projekte

- *Neugestaltung von Haveluferabschnitten, Neuanlage eines durchgehenden Havel-Rad- und Wanderwegs*
- *Vollendung des Bullengraben-Grünzugs im Bereich der Klosterstraße*
- *Verbesserung der Nutzungs- und Gestaltungsqualität des Ziegelhof-Parks und des Südparks*
- *Neuanlage eines Kleinkinderspielfeldes im Bereich Jägerstraße/Adamstraße*

Aufwertung der öffentlichen Straßen und Plätze

Neben ihrer Verkehrsfunktion sollen die Hauptstraßen der Wilhelmstadt als Orte des Aufenthalts, des Handels und der Kommunikation verbessert werden. In stark belasteten oder gefährlichen Straßenabschnitten ist es das Ziel, Durchgangs- und Schwerlastverkehr zu reduzieren, die Luft- und Lärmbelastung zu verringern sowie die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Die Wilhelmstädter Stadtplätze sollen als multifunktionale Orte der Begegnung wiedergewonnen werden.

Ausgewählte Maßnahmen und Projekte

- *Straßenraumgestaltung Klosterstraße, Pichelsdorfer Straße, Adamstraße und Weißenburger Straße*
- *Umbau des Földerichplatzes und weiterer Plätze*
- *Verbesserung von Radverkehrsanlagen*
- *Barrierefreie, verkehrssichere Kreuzungsumbauten*

Städtebauliche Entwicklung des Havelufers

Die Wilhelmstadt öffnet sich zur Havel. Für brachgefallene oder untergenutzte Teilbereiche am Havelufer soll eine städtebauliche Umstrukturierung zu höherwertigen Nutzungen geplant, gefördert und mit privaten Investoren umgesetzt werden. Die Zentrumsnähe, die Uferlage und die grüne Umgebung sind Lagevorteile, die eine erfolgreiche Ansiedlung von Wohnen oder Gewerbe sowie Freizeitnutzungen begünstigen.

Ausgewählte Maßnahmen und Projekte

- *Entwicklung des ehem. Post-Areals Klosterstraße*
- *Neuordnung des Bereichs zwischen Götzelstraße und Havelufer / Alte Havel*
- *Bauliche Entwicklung und verbesserte Erschließung des Spandauer Burgwalls*
- *Schaffung zusätzlicher Wegeverbindungen zum Havelufer*

Verbesserung der Wohnverhältnisse

Die Wilhelmstadt verfügt über solide und gut instand gehaltene Wohngebäude. Um die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestands langfristig zu sichern, ist eine energetische und altersgerechte Anpassung an moderne Standards erforderlich. Barrierefreie Wohnungen, eine moderne Ausstattung mit energie- und wassersparender Haustechnik und grüne Höfe erhöhen das Interesse, in der Wilhelmstadt zu wohnen.

Ausgewählte Maßnahmen und Projekte

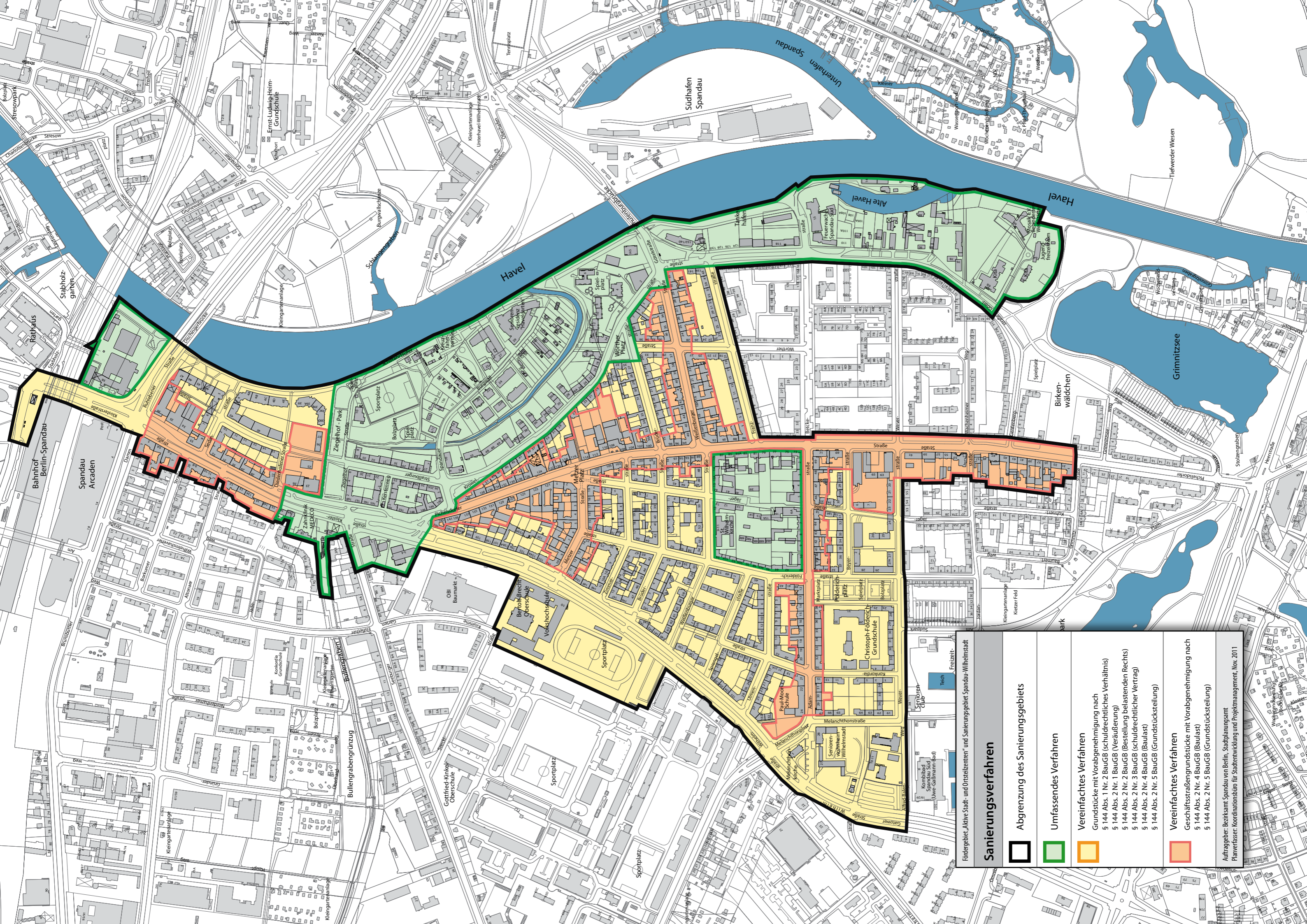
- *Unterstützung bei energetischer und altersgerechter Gebäudeerneuerung*
- *Gewährung steuerlicher Vergünstigungen bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen*
- *Förderung der Inanspruchnahme von Fernwärme*
- *Unterstützung der Hofbegrünung*

Mitwirkung und Information





Die Mitwirkung der Bewohner und Bewohnerinnen, der Eigentümerschaft und Gewerbetreibenden ist eine wichtige Voraussetzung zur Erreichung der Sanierungsziele im Sinne der in der Wilhelmstadt lebenden und arbeitenden Menschen. Deshalb wird die Sanierung von einer breiten Bürgerbeteiligung, einer umfassenden Information der Öffentlichkeit und einer Kooperation mit lokalen Akteuren begleitet.

Ausgewählte Maßnahmen und Projekte

- *Etablierung von festen Gremien zur Bürgerbeteiligung und Mitwirkung*
- *Einrichtung eines Stadtteilladens*
- *Durchführung von Informationsveranstaltungen und Planungswerkstätten zu Projekten und Maßnahmen im öffentlichen Raum*
- *Herausgabe einer Stadtteilzeitung*



Sanierungsverfahren

-  Abgrenzung des Sanierungsgebiets
-  Umfassendes Verfahren
-  Vereinfachtes Verfahren
 - Grundstücke mit Vorabgenehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (schuldrechtliches Verhältnis)
 - § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Veräußerung)
 - § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Bestellung belastenden Rechts)
 - § 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (schuldrechtlicher Vertrag)
 - § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Baulast)
 - § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Grundstücksteilung)
-  Vereinfachtes Verfahren
 - Geschäftsstraßengrundstücke mit Vorabgenehmigung nach § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Baulast)
 - § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Grundstücksteilung)

Auftraggeber: Bezirksamt Spandau von Berlin, Stadtplanungsamt
Planverfasser: Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement, Nov. 2011

Wissenswertes zum Sanierungsverfahren

Sanierungsvermerk im Grundbuch (§ 143 BauGB)

Unmittelbar nach der Bekanntmachung der Sanierungsverordnung trägt das zuständige Grundbuchamt in den Grundbüchern der betreffenden Grundstücke den sogenannten Sanierungsvermerk ein („Die Sanierung wird durchgeführt.“). Dieser Sanierungsvermerk weist auf die Durchführung der gesamtgebietlichen Sanierungsmaßnahme und die Betroffenheit des Grundstücks hin. Der Sanierungsvermerk hat keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen. Er ist keine sachenrechtliche Belastung im Sinne des § 879 BGB und kein einzutragendes Recht zugunsten der Gemeinde.

Auskunftspflicht (§ 138 BauGB)

Für Eigentümer und Eigentümerinnen, Mieter und Mieterinnen sowie Pächter und Pächterinnen besteht eine erweiterte Auskunftspflicht über die Sanierung betreffende Sachverhalte.

Sanierungsverfahren

Die Sanierung in der Wilhelmstadt wird in zwei unterschiedlichen Verfahrensarten durchgeführt (umfassendes und vereinfachtes Sanierungsverfahren). Die Zugehörigkeit eines Grundstücks zum umfassenden bzw. vereinfachten Sanierungsverfahren ist dem in dieser Broschüre abgebildeten Lageplan zu entnehmen. Die Lage eines Grundstücks im jeweiligen Teilbereich entscheidet über die Anwendung sanierungsrechtlicher Vorschriften. Unterschiede ergeben sich vor allem bei den Antrags- und Genehmigungspflichten, beim Ausgleichsbetrag und bei der Kaufpreisprüfung.

Antrags- und Genehmigungspflichten

Gemäß §§ 144, 145 Baugesetzbuch (BauGB) haben Eigentümer und Eigentümerinnen im Sanierungsgebiet

besondere Antrags- und Genehmigungspflichten zu beachten. Der Katalog der sanierungsrechtlich genehmigungspflichtigen Vorhaben (§ 144 BauGB) umfasst sowohl baugenehmigungsbedürftige als auch baugenehmigungsfreie Vorhaben. Deshalb ist – unabhängig von der Baugenehmigung oder Bauanzeige – für die auf Seite 10 genannten Maßnahmen, Vorhaben und Rechtsvorgänge ein sanierungsrechtlicher Antrag beim Stadtplanungsamt des Bezirksamts Spandau zu stellen.

Die Genehmigung wird erteilt, wenn das Vorhaben den Zielen der Sanierung entspricht. Sie wird versagt, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang oder die bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 BauGB).

Zur Erleichterung des Verfahrens hat das Bezirksamt Spandau für Grundstücke in Teilbereichen des vereinfachten Sanierungsverfahrens für eine Reihe von Genehmigungstatbeständen eine allgemeine Genehmigung erteilt (Vorabgenehmigung). Das bedeutet, dass für Grundstücke in diesen Teilbereichen für viele Vorhaben und Rechtsvorgänge keine Genehmigung mehr beantragt bzw. erteilt werden muss.

In dieser Broschüre ist der Vorabgenehmigungsbeschluss dargestellt, wie er im Amtsblatt von Berlin am 23.09.2011 (Nr. 42, S. 2320 ff.) veröffentlicht wurde. Vorabgenehmigungen können im Laufe des Verfahrens widerrufen, eingeschränkt oder erweitert werden. Die aktuelle Genehmigungserfordernisse geht aus der Übersicht auf Seite 10 hervor. Es ist zwischen drei Fallgestaltungen zu unterscheiden:

- Grundstücke im umfassenden Sanierungsverfahren
- Grundstücke im vereinfachten Sanierungsverfahren und
- Geschäftsstraßengrundstücke im vereinfachten Sanierungsverfahren.

Kaufpreisprüfung (§ 153 BauGB)

Bei genehmigungspflichtigen Grundstücks- bzw. Teileigentumsverkäufen im umfassenden Sanierungsverfahren wird der einzureichende Kaufvertrag einer sanierungsrechtlichen Prüfung unterzogen. Die Genehmigung des Kaufvertrags wird zum Beispiel versagt, wenn der vereinbarte Gegenwert (Kaufpreis) über dem sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert liegt.

Sozialplan (§ 180 BauGB)

Wirkt sich eine Sanierungsmaßnahme voraussichtlich negativ auf die Lebensumstände der betroffenen Wohnungs- oder Gewerbemieter aus, kann das Bezirksamt einen Sozialplan aufstellen, um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern. Die Festlegungen der Sozialpläne sind für die Eigentümer-schaft und Investoren bindend.

Aufhebung der Sanierung und vorzeitige Entlassung (§§ 162, 163 BauGB)

Nach Abschluss des Sanierungsverfahrens wird die Sanierungsverordnung nach § 162 BauGB förmlich aufgehoben. Dies wird voraussichtlich nach 15 Jahren Sanierungsdurchführung der Fall sein. Der Sanierungsvermerk im Grundbuch wird anschließend gelöscht.

Eigentümer und Eigentümerinnen können gemäß § 163 BauGB eine vorzeitige Entlassung ihres Grundstücks aus der Sanierung beantragen. Dem Entlassungsantrag wird statt gegeben, wenn die grundstücksbezogenen und grundstücksübergreifenden Sanierungsziele erreicht sind. Die Voraussetzungen für eine Einzelentlassung werden in den ersten Jahren nach Sanierungsbeginn in der Regel nicht vorliegen, da viele Sanierungsziele erst im Laufe des Verfahrens konkretisiert werden.

Ausgleichsbetrag (§ 154 BauGB)

Nach Abschluss der Sanierung oder der erfolgten Einzelentlassung haben die Grundstückseigentümer im Teilbereich des umfassenden Sanierungsverfahrens einen Ausgleichsbetrag in Geld an das Bezirksamt Spandau zu entrichten (§ 154 BauGB). Für Grundstücke im vereinfachten Sanierungsverfahren wird kein Ausgleichsbetrag erhoben.

Im Teilbereich des umfassenden Sanierungsverfahrens ist zu erwarten, dass die durchgeführten Maßnahmen zu einer sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwerts führen. Diese Bodenwerterhöhung besteht aus der Differenz des Bodenwertes, den ein Grundstück hat, wenn die Sanierung weder geplant noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich aus der Vorbereitung und Durchführung der Neuordnung ergibt (Endwert). Dieser Wertunterschied ist von den Eigentümern als Ausgleichsbetrag zu zahlen. Er wird spätestens zum Jahresende des dritten Jahres nach erfolgter Entlassung vom Bezirksamt erhoben. Auf freiwilliger Basis kann der Ausgleichsbetrag bereits vor der förmlichen Entlassung entrichtet werden („Ablösebetrag“).



Antrags- und Genehmigungspflichten

Vorhaben, Maßnahmen und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB

| | | |
|--|--|---|
| Grundstücke im umfassenden Sanierungsverfahren | Geschäftsstraßengrundstücke im vereinfachten Sanierungsverfahren | Sonstige Grundstücke im vereinfachten Sanierungsverfahren |
|--|--|---|

| Genehmigungstatbestand | Genehmigung erforderlich | | |
|--|--------------------------|---|---|
| § 144 Abs. 1, Nr. 1 BauGB | | | |
| Vorhaben nach § 29 BauGB in Verbindung mit § 14 BauGB: Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung von baulichen Anlagen | X | X | X |
| Die Beseitigung baulicher Anlagen | X | X | X |
| Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen baurechtlich nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind <u>Betrifft:</u> z. B. Fensteraustausch, Austausch der Heizungsanlage, Instandsetzung von Sanitär- und Elektroanlagen | X | X | X |
| § 144 Abs. 1, Nr. 2 BauGB | | | |
| 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 <u>Betrifft:</u> gewerbliche Miet- und Pachtverträge sowie Wohnungsmietverträge mit einer befristeten Vertragslaufzeit von über 1 Jahr <u>Betrifft nicht:</u> „normale“ Wohnungsmietverträge, wenn sie - wie üblicherweise - auf unbestimmte Zeit geschlossen werden | X | X | - |
| § 144 Abs. 2, Nr. 1 BauGB | | | |
| Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts <u>Betrifft:</u> Veräußerung eines Grundstücks, Veräußerung einer Eigentumswohnung bzw. Teileigentumseinheit <u>Betrifft nicht:</u> Veräußerung von Erbanteilen oder Gesellschaftsanteilen einer GbR bzw. GmbH, Eigentumsübergang durch Erbfolge | X | X | - |
| § 144 Abs. 2, Nr. 2 BauGB | | | |
| 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 <u>Betrifft:</u> Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechte, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, dingliche Vorkaufsrechte, Reallasten, Hypotheken, Sicherungshypotheken, Grund- und Rentenschulden, Dauerwohn- und Nutzungsrechte | X | X | - |
| § 144 Abs. 2, Nr. 3 BauGB | | | |
| 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 <u>Betrifft:</u> Kaufverträge, Tauschverträge, Schenkungsverträge | X | X | - |
| § 144 Abs. 2, Nr. 4 BauGB | | | |
| Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast | X | - | - |
| § 144 Abs. 2, Nr. 5 BauGB | | | |
| Die Teilung eines Grundstücks <u>Betrifft nicht:</u> Aufteilung in Wohnungseigentum | X | - | - |

Förderung privater Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen



Erhöhte steuerliche Abschreibungen nach §§ 7h, 10f und 11a EStG

Steuerpflichtige Eigentümer und Eigentümerinnen im Sanierungsgebiet sind berechtigt, finanzielle Aufwendungen für die sanierungszielgemäße Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie für Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehende Räume nach §§ 7h, 10f und 11a EStG steuerlich geltend zu machen. Dies betrifft sowohl die Grundstücke im umfassenden als auch im vereinfachten Sanierungsverfahren.

Die Inanspruchnahme setzt eine Bescheinigung des Bezirksamts Spandau – Stadtplanungsamt – voraus. Hierfür muss **vor** Beginn der Baumaßnahmen eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und dem Bezirksamt Spandau geschlossen werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen prüft das Bezirksamt die Maßnahmendurchführung und die eingereichten Kostenaufstellungen und stellt unter Berücksichtigung eventueller Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln fest, in welcher Höhe die tatsächlichen Aufwendungen angefallen und bescheinigungsfähig sind.

Ein Merkblatt zum Bescheinigungsverfahren, Antragsunterlagen und Mustertabellen können im Bezirksamt Spandau angefordert werden.

Durchführung von Ordnungsmaßnahmen

Um die grundstücksbezogenen Sanierungsziele zu erreichen, unterstützt das Bezirksamt Spandau private Eigentümer bei der Durchführung sogenannter „Ordnungsmaßnahmen“ mit öffentlichen Zuschüssen. Zu diesen Ordnungsmaßnahmen gehören insbesondere der Abriss langfristig nicht zu erhaltender Gebäudeteile, Freilegungsmaßnahmen, die Entsiegelung

von asphaltierten oder betonierten Höfen oder der sanierungsbedingte Umzug von Bewohnern und Bewohnerinnen sowie Betrieben. Die Durchführung und mögliche Kostenerstattung von Ordnungsmaßnahmen sind mit dem Bezirksamt Spandau **vor** Beginn der Maßnahmen abzustimmen. Dies wird in einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Bezirksamt geregelt. Ohne diese Vereinbarung besteht kein Anspruch auf Kostenerstattung.

Förderung der energetischen und altersgerechten Gebäudeerneuerung

Die energetische und altersgerechte Erneuerung von privaten Gebäuden kann mit öffentlichen Mitteln aus Förderprogrammen des Bundes und ggf. des Landes Berlin unterstützt werden. Die Investitionsbank Berlin (IBB) und die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördern Eigentümer und Investoren mit zinsgünstigen Krediten und Zuschüssen insbesondere für folgende Maßnahmenbereiche:

- barriere-reduzierende Wohnungsumbauten
- energieeinsparende Sanierungsmaßnahmen
- energieeffiziente Neubaumaßnahmen
- wohnverbessernde Modernisierungsmaßnahmen

Da sich die Förderprogramme, Fördergegenstände und Konditionen häufig ändern, wird eine aktuelle Abfrage bei der KfW bzw. IBB empfohlen.

Kontakt und Ansprechpartner

Für weiterführende Informationen zum Sanierungsgebiet oder Fragen zum sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren können Sie sich an die unten genannten Behörden und Beauftragten wenden.

BEZIRKSAMT SPANDAU VON BERLIN

www.berlin.de/ba-spandau

Stadtplanungsamt

Carl-Schurz-Straße 2/6
13597 Berlin

Sprechzeiten:
dienstags und freitags von 9 bis
12 Uhr und nach telefonischer
Vereinbarung

Markus Schulte
(Leiter des Stadtplanungsamtes)
☎ (030) 90279 - 3572
✉ markus.schulte@ba-spandau.berlin.de

Doris Brandl
(Gruppenleitung Sanierung /
Planungsrechtliche Beurteilung)
☎ (030) 90279 - 3164
✉ doris.brandl@ba-spandau.berlin.de

Sanierungsgenehmigung, Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Kerstin Schröder
☎ (030) 90279 - 3573
✉ kerstin.schroeder@ba-spandau.berlin.de

Katharina Lange
☎ (030) 90279 - 2280
✉ katharina.lange@ba-spandau.berlin.de

Jörg Rinke
☎ (030) 90279 - 3568
✉ joerg.rinke@ba-spandau.berlin.de

Planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben

Sabine Tornow
☎ (030) 90279 - 2965
✉ sabine.tornow@ba-spandau.berlin.de

Bau- und Wohnungsaufsicht / Baugenehmigung

Bärbel Hartung
☎ (030) 90279 - 2481
✉ baerbel.hartung@ba-spandau.berlin.de

Untere Denkmalschutzbehörde

Dr. Dieter Nellessen
☎ (030) 90279 - 2469
✉ dieter.nellessen@ba-spandau.berlin.de

SENATSWERALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG

www.stadtentwicklung.berlin.de

Referat IV C - Stadterneuerung

Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Klaus-Dieter Hoffmann
☎ (030) 90139 - 4912
✉ klaus-dieter.hoffmann@senstadt.berlin.de

PROZESSBETEILIGTE

Prozesssteuerung Programm „Aktive Stadtzentren“ / Sanierungsbeauftragter www.kosp-berlin.de

Koordinationsbüro für Stadtent-
wicklung und Projektmanagement
Schwedter Straße 34A
10435 Berlin

Andreas Wilke
☎ (030) 330028 - 36
✉ wilke@kosp-berlin.de

Andreas Bachmann
☎ (030) 330028 - 39
✉ bachmann@kosp-berlin.de

Linda Tennert-Guhr
☎ (030) 330028 - 30
✉ tennert-guhr@kosp-berlin.de

Geschäftsstraßenmanagement www.die-raumplaner.de

die raumplaner / LOKATION:S
Alt-Moabit 62, 10555 Berlin

Nadine Walter / Torsten Wiemken
☎ (030) 375927 - 21
(0178) 3523801
✉ gsm-wilhelmstadt@die-raumplaner.de

Stadtteilvertretung Wilhelmstadt / Stadtteilladen

www.stadtteilvertretung-wilhelmstadt.de
Adamstraße 39, 13595 Berlin
✉ info@stadtteilvertretung-wilhelmstadt.de