

16. Wahlperiode

Kleine Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (Bündnis 90/Die Grünen)

vom 11. Juli 2008 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Juli 2008) und **Antwort**

Neue Sanierungsgebiete entschieden?

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

Frage 1: Hat der Senat wie angekündigt seine Gespräche mit den Bezirken bzgl. der Festlegung neuer Sanierungsgebiete bis zur Sommerpause 2008 abgeschlossen, und wie ist der aktuelle Stand der Entscheidungen über neue Sanierungs- bzw. zunächst Untersuchungsgebiete?

Frage 2: Falls die Gespräche doch noch nicht abgeschlossen sind, wie ist der weitere Zeitplan des Senats für die Entscheidungen?

Antwort zu 1. und 2.: Die Gespräche mit den betroffenen acht Bezirken wurden im April 2008 abgeschlossen. Als Ergebnis der Voruntersuchungen über „Neue Gebiete der Stadterneuerung“ sollen für 13 Gebiete vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Nach dem Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen entscheidet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, für welche Gebiete die Ausweisung als Sanierungsgebiet erforderlich und zweckmäßig ist.

Frage 3: Welche Gebiete sollen sofort oder später Untersuchungsgebiete werden?

Antwort zu 3.: Die Durchführung vorbereitender Untersuchungen ist zeitlich gestaffelt vorgesehen. Die Reihenfolge der Gebiete ergibt sich aus der Problemlage und der Dringlichkeit. Die ersten Untersuchungen sollen noch in diesem Jahr beschlossen werden.

Frage 4: Welches sind die Hauptkriterien für die Entscheidungen zu den einzelnen Gebieten?

Antwort zu 4.: Zur Prüfung und Beurteilung der Gebiete wurden für zwei Prüfebene Kriterien entwickelt. Mit den Programmkriterien wurde geprüft, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Stadt-

erneuerungsrechts gegeben sind. Mit den Gebietskriterien werden die Substanz- und Funktionsmängel erfasst, bewertet und der Handlungsbedarf eingeschätzt.

Die Hauptkriterien sind:

- die Notwendigkeit zur Aufwertung und Verbesserung der Gebiete muss sich aus den stadtentwicklungspolitischen Zielen herleiten,
- die Gebiete müssen Entwicklungsperspektiven aufweisen,
- notwendiger Handlungsbedarf bei öffentlichen Einrichtungen und öffentlichen Flächen,
- die Ziele müssen in einem begrenzten Zeit- und Kostenrahmen erreichbar sein und
- privates Investitionspotenzial kann mobilisiert werden.

Frage 5: Präferiert der Senat das sogenannte einfache Verfahren für Sanierungsgebiete?

Frage 6: Falls 5. ja – welche signifikanten Vor- und Nachteile weist dieses Verfahren auf?

Antwort zu 5. und 6.: Das Baugesetzbuch kennt zwei unterschiedliche Verfahren für die Durchführung der Sanierung.

Dem sogenannten umfassenden Verfahren liegt eine besondere bodenpolitische Konzeption zugrunde. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde

- a) Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise (z.B. für den Erwerb notwendiger öffentlicher Flächen) auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränkt und
- b) sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpft.

Im vereinfachten Verfahren werden bei der Festlegung als Sanierungsgebiet die besonderen bodenrecht-

lichen Vorschriften zur Behandlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ausgeschlossen, Ausgleichsbeträge werden nicht erhoben.

Darüber hinaus gibt es verfahrensrechtliche Gestaltungsvarianten zu den Genehmigungsvorbehalten. So kann festgelegt werden, dass die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB (für Maßnahmen und Nutzungsverträge) ganz oder teilweise entfallen können.

Das vereinfachte Verfahren ist anzuwenden, wenn das Normalverfahren für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§142 Abs. 4 BauGB).

Ob die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften erforderlich sind kann nicht pauschal für künftige Sanierungsgebiete beantwortet werden. Die Beurteilungsgrundlage für die Entscheidung über das umfassende oder vereinfachte Verfahren bilden die einer förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet vorausgehenden vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB.

Berlin, den 31. Juli 2008

In Vertretung

Dunger-Löper

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. August 2008)