

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Genehmigen
Fachbereich Stadtplanung



Informationen für Haus- und Grundeigentümer im Sanierungsgebiet Turmstraße

Die wesentlichen Ziele der Sanierung

Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wurden 2009/2010 Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, die die Missstände untersuchten, die Leitlinien und Ziele der Sanierung definierten und Maßnahmen zu ihrer Realisierung benannten. Diese Sanierungsziele wurden in der 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten mit Plan und Text am 31. März 2011 festgelegt und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin mit Wirkung zum 1. April 2011 veröffentlicht.
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/stadterneuerung/de/neu_2011.shtml

Ihr Haus liegt im Fördergebiet Aktives Stadtzentrum und Sanierungsgebiet Berlin-Mitte Turmstraße (12. Verordnung vom 31. März 2011). Auf Grund dessen wird in Ihr Grundbuchblatt ein "**Sanierungsvermerk**" eingetragen. Mit diesem Vermerk wird darauf aufmerksam gemacht, dass für Ihr Grundstück u.a. die §§ 136 bis 162 Baugesetzbuch (BauGB) für Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Anwendung finden. Das bedeutet, dass im Sanierungsgebiet besondere Regelungen und Verfahren zu beachten sind.

Genaue Erläuterungen zu den Zielen der Sanierung, den gesetzlichen Auflagen und Verfahrensregelungen erhalten Sie bei der Sanierungsverwaltungsstelle im Bezirksamt Mitte, dem Prozesssteuerer und dem Geschäftsstraßenmanager (Adressen siehe unten).

Es ist sehr wichtig, dass Sie sich umfassend informieren und die auf Ihrem Grundstück geplanten Maßnahmen rechtzeitig mit allen Beteiligten abstimmen. Daher bitten wir Sie herzlich, unsere Einladung zu Gesprächen wahrzunehmen, denn eine frühzeitige Beratung über Ihre Möglichkeiten und Notwendigkeiten erspart auch Ihnen viel Zeit! Einige grundsätzliche Dinge werden im Folgenden erläutert.

• § 144 / 145 BauGB - Sanierungsrechtliche Genehmigung

Das Grundstück unterliegt im Sanierungsgebiet einer besonderen Genehmigungspflicht auf Grund dessen Sie einen eigenen Antrag bei der Sanierungsverwaltungsstelle im Bezirksamt Mitte zusätzlich zu anderen Genehmigungen oder Bauanzeigen, für eine schriftliche "**Genehmigung nach den §§ 144 und 145 BauGB**" für folgende Maßnahmen stellen müssen:

Baumaßnahmen

d.h. Errichten, Änderungen und Abriss von Gebäuden, sowie Nutzungsänderungen des Gebäudes oder Grundstückes und Werbeanlagen, wertsteigernde Maßnahmen (Modernisierung) und wesentliche Maßnahmen (Instandsetzung), sowie für alle anderen Vorhaben, für die eine Genehmigung oder Zustimmung oder eine Anzeige bei der Bauaufsicht erforderlich ist,

Schuldrechtliche Vertragsverhältnisse

über den Gebrauch oder die Nutzung des Grundstückes, Gebäudes, Gebäudeteils auf bestimmte Zeit für mehr als ein Jahr (z.B. gewerbliche Mietverträge),

die Teilung des Grundstückes,

die Veräußerung eines Grundstückes, Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes sowie für die

Verkehrsverbindungen:

Bus: 120, 248
U-Bahn: Leopoldplatz (U 6)
Leopoldplatz (U 9)

für Behinderte



Altbau/Neubau

Von der Limburger
Str.

Belastung des Grundstückes
mit Hypotheken, Grundschulden u.a.

Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast

Die **erforderliche Genehmigung wird erteilt**, wenn das Vorhaben den Zielen der Sanierung entspricht, **sie wird nicht erteilt**, wenn dadurch die Umsetzung der Sanierungsziele wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird (§ 145 BauGB).

• **§ 138 BauGB - Auskunftspflicht**

Als Eigentümer sind Sie verpflichtet, der Gemeinde, ihren Beauftragten (z.B. Sanierungsbeauftragte respektive Prozesssteuerer, Geschäftsstraßenmanager, Mieterberatungsgesellschaft u.a.) Auskunft über Tatsachen zu erteilen, die für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erforderlich sind (Art und Umfang der geplanten Maßnahmen, Mietenentwicklung u.a.). Diese Daten unterliegen dem Datenschutz und werden nach Aufhebung der Sanierungssatzung gelöscht.

• **§ 153 BauGB - Bemessung von Ausgleichs- u. Entschädigungsleistungen, Kaufpreise u.a.**

Im Sanierungsgebiet darf bei Veräußerung eines Grundstücks der Kaufpreis nicht über dem amtlichen Verkehrswert liegen. Dies wird durch das Vermessungsamt des Bezirkes überprüft.

• **§ 154 BauGB - Ausgleichsbetrag des Eigentümers**

Nach Abschluss der Sanierung hat der Eigentümer einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten. Das planerische und finanzielle Engagement des Landes Berlin bzw. des Bezirkes führen im Sanierungsgebiet zu einer sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes. Dieser besteht aus der Differenz des Bodenwertes, den ein Grundstück hat, wenn die Sanierung weder geplant noch durchgeführt worden wäre, und dem Bodenwert, der sich aus der Vorbereitung und Durchführung der Neuordnung im Sanierungsgebiet ergibt. Dieser Wertunterschied wird von allen Eigentümern als "**Ausgleichsbetrag**" zur Finanzierung der Sanierung erhoben. Der Ausgleichsbetrag wird mit den Eigentümern erörtert und kann in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt werden. Er ist spätestens zum Jahresende des dritten Jahres nach erfolgter Entlassung zu entrichten. Für Eigentümer in Sanierungsgebieten entfällt daher für Straßenausbaumaßnahmen die finanzielle Beteiligung nach dem Straßenausbaubeitragsgesetz.

• **§ 162 / 163 BauGB - Aufhebung der Sanierungssatzung, Abschluss der Sanierung für einzelne Grundstücke**

Nach Durchführung der Sanierung wird die Sanierungssatzung aufgehoben. Die Sanierung kann für einzelne Grundstücke auf Antrag des Eigentümers bereits zu einem früheren Zeitpunkt für abgeschlossen erklärt werden, wenn die grundstücksbezogenen und grundstücksübergreifenden Sanierungsziele erreicht sind. Nach der Einzelentlassung fordert das Land Berlin vom Eigentümer gemäß § 154 BauGB die Zahlung eines Ausgleichsbetrages.

• **§ 180 BauGB - Sozialplan**

Wirkt sich eine Sanierungsmaßnahme vermutlich negativ auf die Lebensumstände der betroffenen Wohnungs- oder Gewerbemieten aus, wird das Bezirksamt Mitte einen Sozialplan aufstellen, um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern. Falls erforderlich, wird das Bezirksamt Mitte für die Durchführung des Sozialplanverfahrens ein externes Büro beauftragen.

• **Bescheinigungen gemäß §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG)**

Die Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für Herstellungskosten oder Anschaffungskosten nach § 7h EStG, die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11a EStG sowie die Steuerbegünstigung nach § 10f EStG bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden in Sanierungsgebieten setzt eine Bescheinigung der Sanierungsverwaltungsstelle voraus. Hierfür muss **vor Beginn der Maßnahmen**, die steuerlich geltend gemacht werden sollen, eine Vereinbarung abgeschlossen werden. Die nach Abschluss der Maßnahmen zu erteilenden Bescheinigungen sind gebührenpflichtig.

Sanierungsverwaltungsstelle

Bezirksamt Mitte von Berlin,
Dienstgebäude

Müllerstraße 146, 13353 Berlin

Telefon 90184 5859

evelyn.moebus@ba-mitte.verwalt-berlin.de

Prozesssteuerung

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement – KoSP GmbH

Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin

Telefon 33 00 28 30

info@kosp-berlin.de

Geschäftsstraßenmanagement

die raumplaner

Alt-Moabit 62 10555 Berlin

Telefon 37 59 27 21

gsm@die-raumplaner.de