

# Ausgleichsbeträge in den Sanierungsgebieten OberschöneWeide und NiederschöneWeide

## Ausführliche Information für Eigentümer

### Inhalt

I Der Ausgleichsbetrag	Seite 1
II Ermittlung der Bodenwerterhöhung	Seite 2
III Vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags	Seite 6
IV Beratung und Antragstellung	Seite 7

---

### I. Der Ausgleichsbetrag

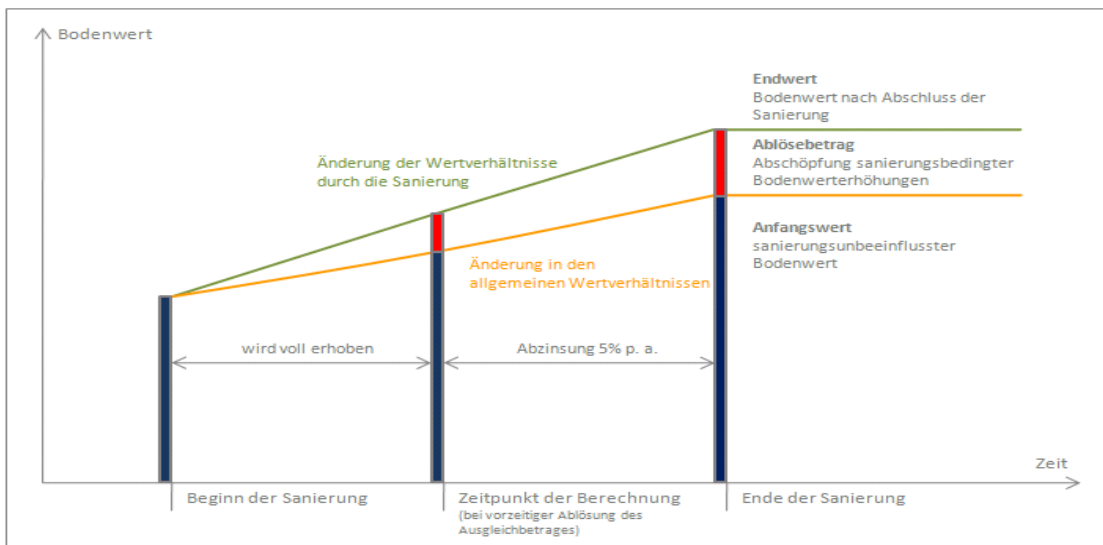
Während des Zeitraumes der Sanierung werden verschiedene Maßnahmen zur Heilung städtebaulicher Missstände durchgeführt. Bei den zu beseitigenden Missständen handelt es sich entweder um Schwächen der Bausubstanz, wie z.B. Mängel in der Bausubstanz, unzureichende Belichtung oder Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten, mangelhafter Standard in der technischen Ausstattung der Wohnungen, fehlende grundstücksbezogene Grün- und Freiflächen mit angemessener Aufenthaltsqualität u.a. oder um Funktionsschwächen, wie z.B. Überlastung durch fließenden und ruhenden Verkehr, Defizit an öffentlichen Spielplätzen, an öffentlichen Grün- und Freiflächen, quantitative und qualitative Mängel an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Konflikte durch unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe bzw. Industrie, unzureichende wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes unter Berücksichtigung seiner städtischen Versorgungsfunktion.

Die Beseitigung dieser Mängel führt zu einer wesentlichen Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Gebietes. Dadurch erhöht sich in den meisten Fällen auch der Wert der einzelnen Grundstücke im Sanierungsgebiet, was als sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung bezeichnet wird.

Laut § 154 des Baugesetzbuches hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes daher zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstückes entspricht. Miteigentümer sind im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinsamen Eigentum heranzuziehen.

Der Ausgleichsbetrag für ein Grundstück ergibt sich aus der Differenz zwischen dem sanierungsunbeeinflussten Bodenwert, den das Grundstück auch ohne die Durchführung der Sanierung zum Zeitpunkt der Berechnung haben würde und dem Bodenwert nach Abschluss der Sanierung, der sich durch die Sanierungsmaßnahme ergeben hat.

Die Höhe des Ausgleichsbetrages wird für jedes Grundstück einzeln berechnet und entspricht den sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen eines Grundstückes. Diese sind davon abhängig, inwiefern öffentliche Investitionen und Maßnahmen im Rahmen des Sanierungsverfahrens in der Nachbarschaft und im Sanierungsgebiet den Wert des jeweiligen Grundstückes beeinflussen.



Änderung des Bodenwertes während der Sanierung

„Konjunkturbedingte Wertänderungen“ aufgrund von Änderungen in den allgemeinen Preis- und Währungsverhältnissen werden nicht berücksichtigt, da sie keine sanierungsbedingten Wertsteigerungen sind.

Erschließungsbeiträge für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen werden bei Grundstücken in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten nicht erhoben.

Entstehen dem Eigentümer Kosten für Ordnungsmaßnahmen (z.B. Abbruch von Gebäudeteilen, Umzug von Bewohnern) sind diese, sofern vertraglich vereinbart, auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen.

Bereits vereinnahmte Ausgleichsbeträge werden von den Gemeinden zur Finanzierung der Sanierung verwendet. Sie werden also direkt wieder für Maßnahmen zur Aufwertung des Sanierungsgebiets, wie z.B. für die Erneuerung von Gebäuden, Straßen, Freiflächen, sozialen Einrichtungen für Kinder und Senioren, für Schulen oder die Neuerrichtung von Kinderspielflächen eingesetzt. Ausgleichsbeträge sind daher zweckgebundene Einnahmen, die nicht in den allgemeinen Haushalt fließen.

Der Ausgleichsbetrag wird in der Regel fällig, nachdem die Sanierung im gesamten Sanierungsgebiet abgeschlossen ist. Für Oberschöneweide wird das voraussichtlich im Jahr 2010, für Niederschöneweide voraussichtlich 2012 sein. Der Bezirk Treptow-Köpenick erlässt innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren nach Ablauf des „Aufhebungsjahres“ für jedes Grundstück im Gebiet auf Grundlage der gesetzlichen Vorschriften einen Bescheid über die Höhe des Ausgleichsbetrags. Den Betrag hat der aktuelle Grundstückseigentümer einen Monat nach der Bekanntgabe an die Gemeinde zu verrichten.

## II. Ermittlung der Bodenwerterhöhung

Die „Ausführungsvorschriften Ausgleichsbeträge“ (AV Ausgleichsbeträge) vom 23.12.2008 auf der Grundlage der §§ 152 bis 155 des Baugesetzbuches bilden im Land Berlin die Basis für die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen und die sich daraus ergebende Festsetzung des Ausgleichsbetrages.

Die Vorschriften sehen für den Regelfall die Anwendung der Zielbaumethode zur grundstücksbezogenen Feststellung der Bodenwerterhöhung vor. Bei der Zielbaumethode handelt es sich um eine Multifaktorenanalyse.

Das Zielbaumschema funktioniert mittels Bewertung des Grundstückes nach verschiedenen städtebaulichen Merkmalen in fünf Qualitätsstufen. Die Bewertung erfolgt jeweils am Anfang der Sanierung und nach vollzogener Neuordnung d.h. zum Abschluss der Sanierung. Die folgenden Lagekriterien stellen die Grundlage zur Ermittlung der Bodenwerterhöhung einzelner Grundstücke in den Sanierungsgebieten dar:

## **1 Stadtbild / Städtebauliche Struktur**

### **1.1 Erscheinungsbild**

Das Stadtbild ist die äußerlich wahrnehmbare Erscheinung der konkreten städtebaulichen Struktur, z.B. die Straßenansicht der näheren Umgebung.

Der Lagewert eines Grundstückes wird entscheidend von der Qualität des Stadtbildes seiner näheren Umgebung bestimmt. Dabei zeichnet eine städtebaulich geordnete, repräsentative Urbanität mit homogener, intakter Baustruktur die Qualität des Stadtbildes aus. Die Referenzebene für die Bewertung ist in der Regel der Block bzw. der Straßenzug des jeweiligen Grundstückes.

### **1.2 Nutzungskonflikte**

Dieses Kriterium bezieht sich vor allem auf die städtebauliche Struktur im Blockinneren.

Maßgeblich für den Wert eines Grundstückes sind die generelle Nutzung von Flächen, die Verträglichkeit der Flächennutzungen sowie die Geschlossenheit der Bebauung. Im Zuge der Sanierung sollen daher sowohl maßstabsfremde Nutzungen, wie z.B. emittierendes Gewerbe in Wohnblöcken, verlagert als auch ungenutzte Flächen durch Neubau geschlossen oder zur Grünanlage umgestaltet werden.

## **2 Bebauungsdichte / Entkernungsgrad**

Die Kategorie gibt Aufschluss über eventuelle Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch zu hohe Bebauungsdichten oder einen zu hohen Versiegelungsgrad. Im Allgemeinen bildet der Baublock den Bezugsrahmen für die Bewertung, wobei in großen Blöcken auf verschiedene Dichten reagiert werden muss. Ziel der Sanierung ist es, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Hierfür werden je nach Bewertung Abrisse von Hof- und Nebengebäuden erforderlich.

## **3 Erneuerungsbedarf**

Die Erneuerung, d.h. die Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Anlagen stellt ein wesentliches Ziel der Sanierung dar. Für den Erneuerungsbedarf ist das gesamte Sanierungsgebiet die Bezugsebene, da eine maßvolle Sanierung der Gebäude nur in größerem Umfang das Erscheinungsbild eines Gebiets beeinflusst. Weist ein Sanierungsgebiet jedoch starke Differenzen in seinem Zustand auf, ist die Betrachtung von Teilbereichen empfehlenswert.

## **4 Ausstattung der Wohnungen**

Bezieht sich der Erneuerungsbedarf auf die Beschaffenheit einzelner baulicher Anlagen, so geht es nun um den Zustand der einzelnen Wohnungen. Der Bezugsrahmen bleibt jedoch der gleiche. Gegenstand der Bewertung von Wohnungsausstattungen sind Heizungssysteme und Sanitärinstallationen. Mittels der Sanierung soll ein zeitgemäßer, effektiver und umweltfreundlicher Standard erreicht werden.

## **5 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen einschließlich privatrechtlicher Nutzungsvereinbarungen sind hier alle Veränderungen der Grundstücksgliederungen, -zuordnungen, -nutzungen und -erschließungen, die zur Umsetzung der Sanierungsziele beitragen.

Bebauungspläne, Grundstückszusammenlegungen und -teilungen sowie Wegerechte im Sanierungsgebiet können als bodenordnende Maßnahmen gelten. Die Einleitung eines Bebauungsplanes kann z.B. zur

Sicherung von öffentlichen Flächen erforderlich sein und damit zu einer Veränderung der Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke führen.

## **6 Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des Straßenraumes**

Die Aufenthaltsqualität eines Stadtgebietes wird in hohem Maße von der Gestaltungsqualität des Straßenraumes geprägt. Zum Straßenraum zählen in dieser Kategorie Gehwege, private Vorgärten und Fahrbahnen, die je nach Qualität im Rahmen der Sanierung durch unterschiedliche Maßnahmen aufgewertet werden sollen.

Die Erneuerung und Gestaltung von Gehwegen, die Wiederherstellung von Vorgärten, die Bepflanzung im Gehwegbereich und in den Vorgärten, die Verbesserung der Beleuchtung sowie die Erneuerung des Fahrbahnbelags stellen solche Sanierungsmaßnahmen dar.

## **7 Öffentliche Grün- und Freiflächen**

Die adäquate Versorgung eines Stadtraumes mit öffentlichen Grün- und Freiflächen, die wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen, Stadtplätze, öffentliche Spielplätze und ungedeckte Sportplätze umfassen, wird durch gesetzliche Richtwerte gesichert. Für die Bewertung wird der Versorgungsgrad des Sanierungsgebiets in den einzelnen Nutzungskategorien sowohl in Quantität als auch in Qualität untersucht.

## **8 Private Freiflächen**

Private Freiflächen, insbesondere Vegetationsflächen und Spielplätze leisten einen wesentlichen Beitrag zum gesunden Stadtklima. Sie haben eine wichtige ökologische Ausgleichsfunktion gegenüber den bebauten, versiegelten Flächen im Stadtraum und bieten den Bewohnern in ihrer nutzbaren Gestaltung Raum von hoher Aufenthaltsqualität.

In diesem Lagekriterium wird ein Grundstück am Anfang und am Ende des Sanierungszeitraumes auf die Versorgung mit privaten Anlagen in Quantität und Qualität, z.B. auf Anlage von Spielplätzen, Nutzbarkeit, Ausstattung, Begrünung und Gestaltung hin geprüft.

## **9 Luft- und Lärmbelastung**

Für eine nachhaltige Aufwertung des Wohnumfeldes ist der ökologische Aspekt der Luft- und Lärmbelastung von großer Bedeutung. In dieser Kategorie werden Lärmimmissionen und Schadstoffemissionen aufgrund von Verkehr, Gewerbe, Produktion und Heizungsanlagen bewertet. Dabei wird der zumutbare Pegel durch gesetzlich geregelte Richtwerte festgelegt. Um eine Verbesserung der Lage zu bewirken, wurden unter anderem folgende Maßnahmen durchgeführt: Austausch von Kohleöfen, Umbau von Straßen und Geschwindigkeitsbegrenzungen.

Der Bezugsrahmen für die Bewertung ist dabei der Block bzw. das Teilgebiet innerhalb des Sanierungsgebiets, wobei zusätzlich nach Lage der Grundstücke an einer befahrenen Straße, Nebenstraße oder innerhalb eines Gewerbeblocks unterschieden wird.

## **10 Altlasten**

Altlasten stellen nicht nur eine Gefahr für den Boden und das Grundwasser dar, sondern können auch die Qualität des täglichen Trink- und Leitungswassers stark beeinträchtigen und dadurch die Gesundheit der Bewohner gefährden. Ein wesentliches Sanierungsziel ist es daher, Grundstücke von kontaminiertem Boden zu befreien und damit die Gesundheit der Anwohner sicher zu stellen. Die Bewertungsebene ist in dieser Kategorie das einzelne Grundstück.

## **11 Öffentliche Infrastruktur**

Zur öffentlichen Infrastruktur, die hier in Quantität und Qualität bewertet wird, zählen insbesondere Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Senioreneinrichtungen, Jugendfreizeiteinrichtungen und Sporthallen. Die Untersuchung soll darlegen, ob die Versorgung an Einrichtungen und Projektangeboten entsprechend den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen in ausreichender Menge und in guter Qualität gewährleistet ist. Die Fachplanungen haben Teilgebiete im Sanierungsgebiet als sogenannte „Versorgungsbereiche“ festgelegt, innerhalb derer die Bewertung erfolgt.

## **12 Verkehrssituation**

### **12.1 Stellplatzangebot**

Die Bewertung des Stellplatzangebots berücksichtigt vor allem Anzahl, Nähe bzw. Entfernung sowie die Gestaltung von Stellplätzen für festgelegte Teilbereiche innerhalb des Sanierungsgebietes. Dabei fließen sowohl der Wegfall gewisser Stellplätze durch Hofbegrünungen als auch der Zuwachs an Stellplätzen durch Tiefgaragenbau und neue Gewerbeparkplätze in das Gutachten mit ein. Der Zuwachs an PKW 's wird dabei nicht berücksichtigt, da er als nicht sanierungsbedingt eingestuft wird.

### **12.2 Verkehrsführung und -belastung**

In dieser Kategorie geht es um die sichere Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer und die verschiedenen Belastungen durch starkes Verkehrsaufkommen. Im Rahmen der Sanierung soll durch Maßnahmen, wie Tempo 30-Zonen, neue Rad- und Fußwege, Fußgängerüberwege, Ampelanlagen, Gehwegvorstreckungen und Ausbau des ÖPNV, die Sicherheit der Verkehrsführung und die Beruhigung des Verkehrs zum Wohle der Bevölkerung herbeigeführt werden.

## **13 Technische Infrastruktur**

Sowohl für Gewerbe- als auch Wohnnutzung ist eine intakte, modernisierte technische Infrastruktur elementar. Zu ihr zählen Be- und Entwässerung, Elektrizität, Gas, Fernwärme und Kommunikationsmedien. Besonders auf Grundstücken mit Gewerbenutzung sind vermehrt Maßnahmen zur Verbesserung des Standards nötig, um je nach Bewertung die Qualität der vorhandenen technischen Infrastruktur zu verbessern und eine bedarfsgerechte Nutzung zu gewährleisten.

## **14 Einzelhandel, Gewerbe, Dienstleistung und Kultur**

### **14.1 Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs**

Die Bewertung der Gebietsversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs orientiert sich an der fußläufigen Erreichbarkeit von Einzelhandelseinrichtungen und an der Qualität des vorhandenen Warenangebots.

### **14.2 Gewerbe und Dienstleistungen**

Das Angebot an Flächen zeitgemäßen Standards für Dienstleistungen sowie für Gewerbe mit nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben steht im Mittelpunkt dieses Kriteriums. Ziel der Sanierung ist sowohl ein reichhaltiges Angebot an Dienstleistungs- und Gewerbeflächen für Kleinunternehmer und Handwerker im nahen Umfeld als auch die Schaffung einer guten, verträglichen Durchmischung des Gebiets mit nicht störendem Handwerk und Gewerbe.

### **14.3 Kulturelle Angebote**

Das Angebot an passenden kulturellen Einrichtungen fördert wesentlich die Attraktivität eines Gebiets. Bei der Bewertung wird darauf geachtet, ob ein breitgefächertes Spektrum an Einrichtungen und ein auf die Bedürfnisse des Gesamtgebiets oder seiner Teilbereiche zugeschnittenes Programm vorhanden ist. Um das bestehende Angebot zu verbessern, werden im Zuge der Sanierung Gebäude erneuert und Fördermittel für Projekte beschafft.

### III. Vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags

Es besteht die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag bereits vor Abschluss der Sanierung im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Bezirk zu vereinbaren. Dieses Verfahren der „vorzeitigen Ablösung“ des Ausgleichsbetrags bietet sowohl dem Grundstückseigentümer als auch dem Bezirk Treptow-Köpenick eine höhere Planungssicherheit. Mit dieser Vereinbarung entfällt später bei Aufhebung der Sanierungsatzung für das Gebiet eine formelle Forderung des Ausgleichsbetrags per Bescheid.

Die wesentlichen Vorteile einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags für den Grundstückseigentümer sind:

- **Ersparnis durch Abzinsung der Werterhöhung:** Der Bezirk räumt dem Grundstückseigentümer bei vorzeitiger Ablösung einen Bonus ein. Die Werterhöhung, die sich vom Zeitpunkt der Ermittlung des Ausgleichsbetrags bis zum Ende der Sanierung ergibt, wird mit 5% p.a. abgezinst.
- **Rechtssicherheit:** Der Vertrag schafft für den Eigentümer Rechtssicherheit. Die erfolgte Zahlung gilt demnach als endgültig erfüllt. Es werden keine weiteren Nachforderungen gestellt, auch wenn weitere sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen entstehen.
- **Steuervorteil:** Der Ausgleichsbetrag kann steuerlich geltend gemacht werden.
- **Zeitgewinn für die persönliche Finanzplanung:** Der Grundstückseigentümer kann zeitnah die Kosten der Sanierung, die auf ihn zukommen, kalkulieren. Verfügbare Finanzmittel (z.B. Erbschaften, Bausparverträge, Schenkungen) lassen sich daher sinnvoll einsetzen.
- **Fortfall von Rechtswirkungen:** Nach der vorzeitigen Ablösung und der damit verbundenen Entlassung aus dem Sanierungsgebiet entfällt für bestimmte Rechtsvorgänge die Anwendung der §§ 144, 145 und 153 BauGB für das jeweilige Grundstück (sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalte, Kaufpreisbindungen).

Die Vorteile einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags für die Gemeinde sind:

- **Einsatz der Einnahmen für laufende Sanierungsmaßnahmen:** Die frühzeitig gezahlten Ausgleichsbeträge werden sofort und in voller Höhe für laufende Sanierungsmaßnahmen zur Aufwertung des Sanierungsgebiets verwendet, was nach der formellen Aufhebung des Sanierungsgebiets nur noch eingeschränkt möglich ist. Ausgleichsbeträge fließen danach in Sanierungsmaßnahmen für andere Gebiete.
- **Weniger Verwaltungsaufwand:** Jeder mit dem Eigentümer geschlossene Vertrag zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags bereitet i.d.R. weniger Aufwand als das umfangreiche Verfahren eines Verwaltungsaktes zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme.

#### IV. Beratung und Antragstellung

Weiterführende Informationen über die Grundlagen des Sanierungsrechtes, speziell über die Erhebung des Ausgleichsbetrags, finden Sie in den veröffentlichten Gesetzestexten des Baugesetzbuches.

Für Rückfragen und individuelle Beratung stehen Ihnen darüber hinaus die folgenden Partner der Sanierung zur Verfügung:

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin,  
Abteilung für Bauen und Stadtentwicklung,  
Stadtplanungsamt, Sanierungsverwaltungsstelle  
Alt-Köpenick 21  
12555 Berlin

Sabine Tillack  
Tel.: (030) 90297 2604  
[sabine.tillack@ba-tk.berlin.de](mailto:sabine.tillack@ba-tk.berlin.de)

Udo Zасhel  
Tel.: (030) 90297 2640  
[udo.zaschel@ba-tk.berlin.de](mailto:udo.zaschel@ba-tk.berlin.de)

Sanierungsbeauftragte für Oberschöne weide  
STATTBAU GmbH  
im Umweltforum Auferstehungskirche  
Pufendorfstraße 11  
10249 Berlin  
Tel.: (030) 69 081 0  
[berlin@stattbau.de](mailto:berlin@stattbau.de)

Ansprechpartner: Karsten Hanke

Sanierungsbeauftragte für Niederschöne weide  
Planergemeinschaft  
Lietzenburger Straße 44/46  
10789 Berlin  
Tel.: (030) 885 914 0  
[mail@planergemeinschaft.de](mailto:mail@planergemeinschaft.de)

Ansprechpartner: Udo Dittfurth

Anträge auf vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages können formlos bei der Sanierungsverwaltungsstelle des Stadtplanungsamtes des Bezirkes Treptow-Köpenick unter Angabe der Grundstücksdaten (Grundbuchblatt, Flurstück und Eigentümeranschrift) gestellt werden.

2010 STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH