

# **Sanierungsgebiet Neukölln - Karl-Marx-Straße/Sonnenallee**

## **Informationen für Eigentümer, Mieter und Bauherren**

Stand 04.04.2012

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Rechtsverordnung .....	2
2. Leitbild und Entwicklungsziele .....	4
3. Genehmigungspflicht für Vorhaben im Sanierungsgebiet .....	5
4. Förderung und Finanzierung der Sanierung .....	6
5. Abschluss der Sanierung/Ausgleichsbeträge .....	8
6. Weiterführende Informationen im Internet .....	8
7. Kontakt .....	9

# 1. Rechtsverordnung

Rechtsgrundlage zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), i.V.m. der 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011 (GVBl Berlin 2011, S. 90), nachf. auszugsweise wiedergegeben:

## Zwölfte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten Vom 15. März 2011

Auf Grund des § 142 Absatz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist, in Verbindung mit § 24 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) geändert worden ist, wird verordnet:

### § 1

(1) Folgende Gebiete werden als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt:

1. Sanierungsgebiet Mitte – Turmstraße
2. Sanierungsgebiet Mitte – Wedding/Müllerstraße
3. Sanierungsgebiet Mitte – Nördliche Luisenstadt
4. Sanierungsgebiet Friedrichshain-Kreuzberg – Südliche Friedrichstadt
5. Sanierungsgebiet Spandau – Wilhelmstadt
6. Sanierungsgebiet Neukölln – Karl-Marx-Straße/Sonnenallee
7. Sanierungsgebiet Lichtenberg – Frankfurter Allee Nord.

(2) Ein Auszug aus der Karte 1:1 000 mit den rechtsverbindlichen flurstücksgenauen Abgrenzungen der Sanierungsgebiete ist zur kostenfreien Ansicht während der Dienststunden im Landesarchiv Berlin, Eichborndamm 115-121, 13403 Berlin, niedergelegt. Gleiches wird zur Information auf der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung über das Geportal bereitgestellt.

(3) Die Abgrenzung der Sanierungsgebiete ist in den Übersichtskarten der Anlagen 1 bis 7 dargestellt. Im Zweifelsfall bestimmt sich die Abgrenzung nach Absatz 2.

### § 2

(1) Die Sanierungsmaßnahmen werden in den einzelnen Sanierungsgebieten in den nachfolgenden Verfahren durchgeführt:

1. Mitte – Turmstraße:  
umfassendes Verfahren
2. Mitte – Wedding/Müllerstraße:  
umfassendes Verfahren, Teilgebiet vereinfachtes Verfahren
3. Mitte – Nördliche Luisenstadt:  
umfassendes Verfahren
4. Friedrichshain-Kreuzberg – Südliche Friedrichstadt:  
vereinfachtes Verfahren
5. Spandau – Wilhelmstadt:  
umfassendes Verfahren, Teilgebiet vereinfachtes Verfahren
6. Neukölln – Karl-Marx-Straße/Sonnenallee:  
umfassendes Verfahren, Teilgebiet vereinfachtes Verfahren
7. Lichtenberg – Frankfurter Allee Nord:  
umfassendes Verfahren

(2) Für die Gebiete, in denen die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuchs Anwendung.

(3) Für die Gebiete, in denen die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuchs ausgeschlossen.

### § 3

Für alle Gebiete finden die Vorschriften der §§ 144 und 145 des Baugesetzbuchs über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge Anwendung.

### § 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

in den Fällen der Nummern 1 und 2 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 3 innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in den Nummern 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Mängel gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

### § 5

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

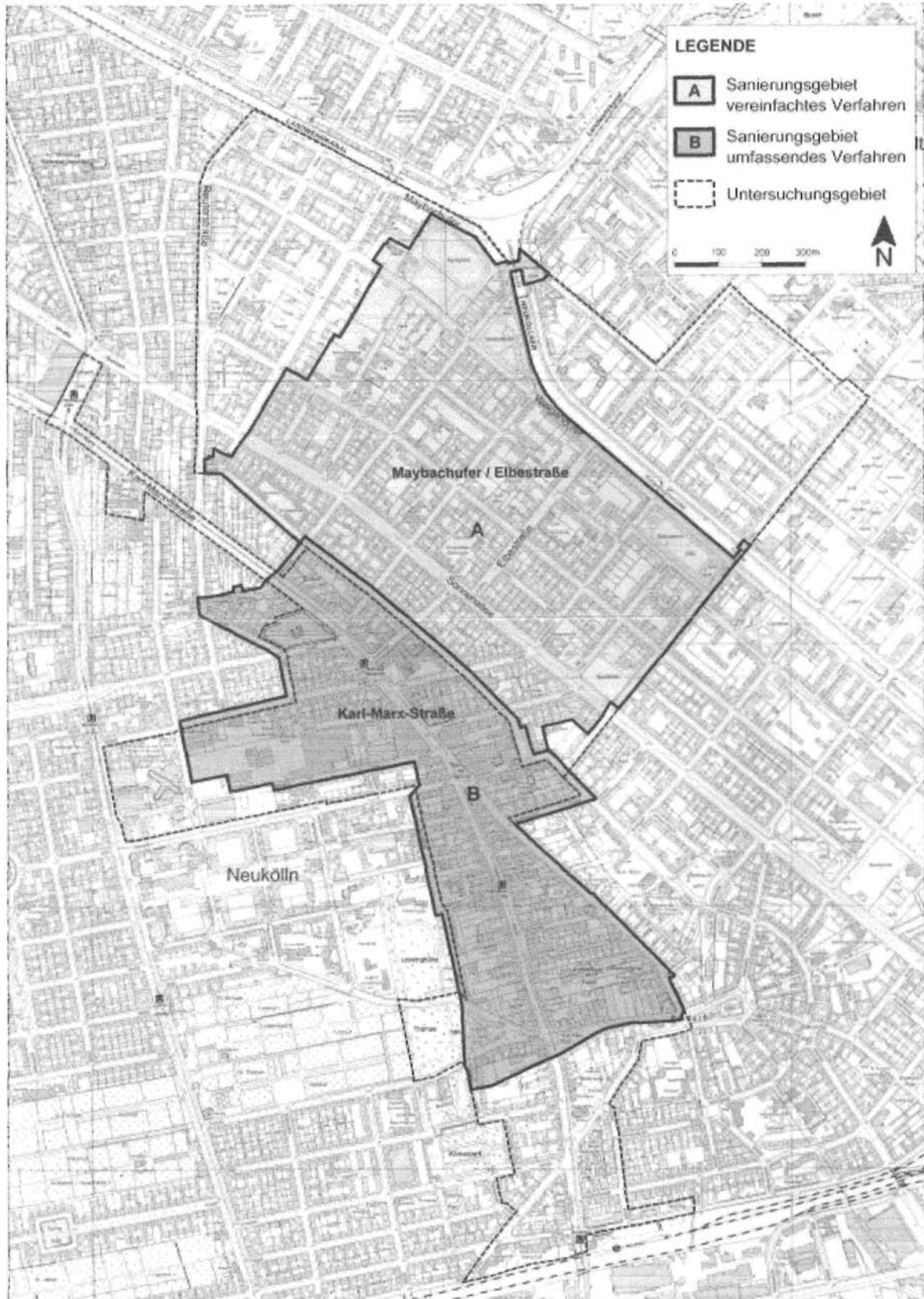
Berlin, den 15. März 2011

Der Senat von Berlin

Klaus W o w e r e i t                      Ingeborg J u n g e - R e y e r  
Regierender Bürgermeister          Senatorin für Stadtentwicklung

**Anlage 6**

zu § 1 Absatz 1 Nummer 6 der Zwölften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten  
Sanierungsgebiet Neukölln – Karl-Marx-Straße/Sonnenallee



## Vereinfachtes und umfassendes Sanierungsverfahren

Gemäß § 2 Abs. 2 u. 3 der Verordnung zur Festlegung des Sanierungsgebietes wird für den in der Karte als Teilbereich A (Bereich ehem. Untersuchungsgebiet Maybachufer / Elbestraße, jetzt „Bereich Sonnenallee“) gekennzeichneten Bereich das sogenannte „vereinfachte Sanierungsverfahren“ durchgeführt. Für den Teilbereich B (Bereich Karl-Marx-Straße) wird das „umfassende Sanierungsverfahren“ durchgeführt.

Diese Aufteilung ermöglicht die Durchführung der Sanierung mit unterschiedlichen rechtlichen Instrumenten. Nach Stand der Rechtsverordnung vom 15.03.2011 ist die einzige Auswirkung der Ausschluss folgender Paragraphen des Baugesetzbuchs im Bereich „A - Sonnenallee“:

§ 152 BauGB: Anwendungsbereich,

§ 153 BauGB: Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,

§ 154 BauGB: Ausgleichsbetrag des Eigentümers,

§ 155 BauGB: Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen,

§ 156 BauGB: Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung,

§ 156a BauGB: Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme.

Auf Grundlage der vorgenannten Paragraphen wird im Gebietsteil B - Karl-Marx-Straße im Wesentlichen eine Prüfung des Kaufpreises bei Verkäufen von Grundstücken oder Eigentumsanteilen am Grundstück durchgeführt sowie beim Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (in voraussichtlich 15 Jahren ab Festlegung, also ca. im Jahr 2026) ein Ausgleichsbetrag für solche Bodenwerterhöhungen vom Eigentümer verlangt, die unmittelbar auf die durchgeführte städtebauliche Sanierungsmaßnahme zurückzuführen sind (Nähere Informationen hierzu siehe unter „5. Abschluss der Sanierung / Ausgleichsbeträge“).

## 2. Leitbild und Entwicklungsziele

Das Leitbild zur Entwicklung der **Karl-Marx-Straße** steht unter dem Motto "Jung, bunt, erfolgreich - handeln, begegnen, erleben".

Es steht für eine Stärkung des Wirtschaftsstandorts, die Einbindung der lokalen Akteure in die Gestaltung und Entwicklung des Zentrums und vor allem für die Umgestaltung der Karl-Marx-Straße vom Verkehrs- zum attraktiven öffentlichen Stadtraum. Es vereint die verschiedenen Akteure auf der Plattform des Aktiven Stadtzentrums [Aktion! Karl-Marx-Straße].

Im Fokus der Sanierungsmaßnahmen im Bereich der **Sonnenallee** steht die bauliche Erneuerung und die Anpassung der Ausstattung von Schulen, Kita's sowie Einrichtungen für Sport, Kultur und Freizeit. Durch Neugestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen und geeigneter Bereiche im öffentlichen Straßenraum sollen Orte der Begegnung und Erholung geschaffen werden.

Schwerpunkte sind die Umgestaltung der Elbestraße, des Weigandufers und der öffentlichen Plätze. Die Wohnqualität soll verbessert werden. Gemeinsam mit den Eigentümern wird versucht, in hochverdichteten Blöcken, die engen Hinterhöfe zu gestalten und zu begrünen. Die notwendige energetische Sanierung und Modernisierung der Wohngebäude wird durch die Eigentümer getragen. Mit Mitteln des Genehmigungsverfahrens sollen negative Auswirkungen auf die Mieter durch die Umlegung der Eigentümerkosten abschätzbar sein und soweit wie möglich gedämpft werden.

(Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt,  
[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/de/karl\\_marx\\_str/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/de/karl_marx_str/index.shtml),  
download am 04.04.2012.)

### 3. Genehmigungspflicht für Vorhaben im Sanierungsgebiet

Eigentümer, Mieter oder Pächter im Sanierungsgebiet müssen bei allen Veränderungen am Grundstück eine Reihe von Auflagen bzw. von besonderen Genehmigungsvorbehalten beachten.

Mit diesen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird die Entwicklung im Sanierungsgebiet im Sinne der festgelegten Sanierungsziele gesteuert und gefördert. Die Sanierung des Gebietes soll zügig durchgeführt werden; dabei geht der Gesetzgeber von einem Zeitraum von höchstens 15 Jahren aus. Projekte, die diesen Zielen entgegenstehen oder die Durchführung der Sanierung behindern, sind nicht zulässig und erhalten daher keine Genehmigung. Damit die Eigentümer und Notare über dieses besondere Instrument des Städtebaurechts informiert sind, wird von Amts wegen der Sanierungsvermerk in die Grundbücher der Grundstücke im Sanierungsgebiet eingetragen.

Die besondere Genehmigungspflicht gilt für alle Vorhaben, die nach Inkrafttreten der Verordnung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets am 01.04.2011 begonnen wurden bzw. werden und für die bis zu diesem Zeitpunkt nicht bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB steht selbständig neben einer Genehmigungspflicht nach der Berliner Bauordnung. Neben einer Baugenehmigung ist im Sanierungsgebiet also eine zusätzliche Genehmigung erforderlich. Zudem sind auch Vorhaben nach § 144 BauGB genehmigungspflichtig, die außerhalb eines Sanierungsgebiets genehmigungsfrei wären.

**Eine sanierungsrechtliche Genehmigung ist nach § 144 BauGB für folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge einzuholen:**

**§ 144 Abs. 1 Nr. 1:** Vorhaben der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie deren Beseitigung (Abriss), **sonstige Maßnahmen:** erhebliche oder wesentliche Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen; auch dann, wenn sie bauordnungsrechtlich nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

**§ 144 Abs. 1 Nr. 2:** Vereinbarungen (insbes. Miete und Pacht), 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 (Wohnungsmietverträge, die auf unbestimmte Zeit geschlossen werden, sind genehmigungsfrei).

**§ 144 Abs. 2 Nr. 1:** die rechtsgeschäftliche Veräußerung (Verkauf) eines Grundstücks, die Bestellung eines Erbbaurechts sowie die Veräußerung eines Erbbaurechts.

**§ 144 Abs. 2 Nr. 2:** die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (insbes. Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechte, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte, Grundpfandrechte wie Grundschulden, Hypotheken und Rentenschulden).

**§ 144 Abs. 2 Nr. 3:** ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in vorg. Nr. 1 oder Nr. 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird.

**§ 144 Abs. 2 Nr. 4:** die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.

**§ 144 Abs. 2 Nr. 5:** die Teilung eines Grundstücks.

### **Keine Genehmigung ist erforderlich, wenn nach**

**§ 144 Abs. 4 Nr. 1** die Gemeinde (Land Berlin, Bezirksamt Neukölln von Berlin) oder ein Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder als Eigentümer beteiligt ist, nach

**§ 144 Abs. 4 Nr. 2** Rechtsvorgänge nach Abs. 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vornahme der gesetzlichen Erbfolge vorliegen, das sind insbes. die Veräußerung des Grundstücks oder die Bestellung sowie die Veräußerung eines Erbbaurechts,

**§ 144 Abs. 4 Nr. 3** es sich um Vorhaben nach Abs. 1 Nr. 1 handelt, die vor der förmlichen Festlegung baurechtlich genehmigt worden sind sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist formlos und schriftlich beim Bezirksamt Neukölln zu beantragen. Hierfür gibt es zwei Verfahrenswege:

- a) Für das Vorhaben ist zugleich ein Bauantrag nach der Berliner Bauordnung zu stellen. In dem Fall ist der Antrag nach § 144 BauGB innerhalb des Bauantragsverfahrens zu stellen. Nach § 145 Abs. 1 BauGB beträgt die Bearbeitungsfrist für das Bezirksamt zwei Monate. Die Frist kann nach § 22 BauGB je nach Erforderlichkeit um bis zu 3 weitere Monate verlängert werden.
- b) Für den Antragsgegenstand ist kein Bauantrag nach der Berliner Bauordnung erforderlich. In dem Fall ist der Antrag beim Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, zu stellen. Aus § 145 Abs. 1 BauGB ergibt sich eine 1-monatige Bearbeitungsfrist. Die Frist kann nach § 22 BauGB je nach Erforderlichkeit um bis zu 3 weitere Monate verlängert werden.

Die Bearbeitungsfrist beginnt erst zu laufen, wenn alle für die Prüfung erforderlichen Unterlagen eingegangen sind.

Auskünfte zum Genehmigungsverfahren und den notwendigen Antragsunterlagen erteilt neben der Genehmigungsbehörde auch die Sanierungsbeauftragte BSG mbH.

## **4. Förderung und Finanzierung der Sanierung**

Die Lage des Grundstückes im Sanierungsgebiet berechtigt den Eigentümer, erhöhte steuerrechtliche Abschreibungen bei der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen geltend zu machen (§ 7h EStG bei vermieteten Objekten, § 10f bei selbst genutzten Objekten, § 7i bzw. 11a bei denkmalgeschützten Objekten). Dies setzt voraus, dass die Baumaßnahme genehmigt wurde und der Bauherr vor Beginn der Arbeiten mit dem Bezirksamt eine schriftliche Vereinbarung über die durchzuführenden Maßnahmen schließt. Nur auf dieser Grundlage und der späteren Bescheinigung der Ausführung durch das Bezirksamt, wird das zuständige Finanzamt die Maßnahmen steuerlich anerkennen.

Die Sanierung soll ferner zügig durchgeführt werden. Dafür werden vom Bund und vom Land Berlin dem Bezirk Städtebaufördermittel übertragen, die vorwiegend für

öffentliche Baumaßnahmen, z. B. für Infrastrukturstandorte (Schulen, Kitas, Jugendeinrichtungen) oder für Baumaßnahmen im öffentlichen Raum eingesetzt werden können. Daneben stehen Städtebaufördermittel auch zur Finanzierung sogenannter Ordnungsmaßnahmen zur Verfügung. Unter Ordnungsmaßnahmen sind diejenigen Tätigkeiten zu verstehen, die notwendig sind, damit die zulässigen Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet durchgeführt bzw. die Sanierungsziele erreicht werden können.

Laut § 147 BauGB gehören hierzu:

**§ 147, Satz 1, Nr. 1** die Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken,

**§ 147, Satz 1, Nr. 2** der Umzug von Bewohnern und Betrieben,

**§ 147, Satz 1, Nr. 3** die Freilegung von Grundstücken (z. B. Abriss),

**§ 147, Satz 1, Nr. 4** die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen,

**§ 147, Satz 1, Nr. 5** sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können,

**§ 147, Satz 2**, die Flächenbereitstellung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a, Abs. 3 BauGB (auf Grundlage der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) auf fremden Grundstücken.

Auf privaten Grundstücken wird das Bezirksamt die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen in der Regel über einen Vertrag ganz oder teilweise dem Eigentümer übertragen. Die hierbei entstandenen Kosten werden dem Eigentümer durch den Bezirk erstattet. Besondere Bedeutung hat dies bei Abrissmaßnahmen, Entsiegelungen von Wohnhöfen oder Umzügen von Mietern. Die Übernahme der Kosten setzt voraus, dass das Bezirksamt ausreichend Finanzierungsmittel bereitstellen kann und dass der Eigentümer mit dem Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung einen städtebaulichen Vertrag, sog. Ordnungsmaßnahmenvertrag, schließt, in dem er sich unter anderem zur Durchführung der vereinbarten Baumaßnahmen verpflichtet.

### **Entschädigung, Sozialplan und Härteausgleich**

Ergeben sich durch die Sanierung für den Eigentümer unvermeidliche Einschränkungen der (wirtschaftlichen) Nutzung von Grundstücken (zum Beispiel durch Abriss von Gebäudeteilen oder bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverträgen) hat dieser einen Anspruch auf Entschädigung. Die Entschädigung erfolgt nach den Grundsätzen des § 93 bzw. des § 185 Baugesetzbuch. Solche Entschädigungsregelungen können ebenfalls Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zwischen dem Eigentümer und dem Bezirksamt Neukölln sein, um die einvernehmliche und reibungslose Durchführung des Sanierungsvorhabens zu gewährleisten.

Die Sanierung soll ferner so durchgeführt werden, dass negative Auswirkungen auf die Betroffenen nach Möglichkeit vermieden werden. Dennoch können sich städtebauliche Sanierungsmaßnahmen negativ auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken. Die §§ 180 und 181 BauGB regeln die Hilfestellungen für die Sanierungsbetroffenen (Sozialplan, Härtefallregelung). Nähere Auskünfte können beim Fachbereich Stadtplanung eingeholt werden.

*Grundsätzlich ist es ein Ziel, im Sanierungsgebiet die gewerbliche Entwicklung zu fördern. Dennoch kann in einzelnen Fällen, um Störungen und Nutzungskonflikte zu vermeiden, eine Verlagerung eines Gewerbebetriebes notwendig sein. Ist eine Verlagerung oder Änderung eines Betriebes zur Durchführung der Sanierung (§ 148 Abs.2 Nr. 4 BauGB) notwendig, wird geprüft, ob ein Entschädigungsanspruch geltend gemacht werden kann oder ob die Möglichkeit einer Gewerbebeförderung in Betracht kommt.*

*Der Entschädigungsleistung nach §§ 93 ff. BauGB liegt grundsätzlich ein Rechtsanspruch zugrunde (z. B. vorzeitige Kündigung von langfristigen Miet- oder Pachtverträgen, Eigentumsverluste etc.). Die Förderung nach den Ausführungsvorschriften zur Städtebauförderung beruht dagegen auf einer „Kann-Vorschrift“, d.h. auf diese Förderung besteht kein Rechtsanspruch. Eine Förderung kann sowohl für die Kosten der Verlagerung als auch für bauliche Maßnahmen, sog. Änderungskosten, gewährt werden.*

## **5. Abschluss der Sanierung/Ausgleichsbeträge**

Die Durchführung der Sanierung erstreckt sich in der Regel über 15 Jahre, bis sie für abgeschlossen erklärt wird. Die Sanierungsverordnung ist dann nach § 162 BauGB aufzuheben. In Einzelfällen können Grundstücke vorzeitig aus der Sanierung "entlassen" werden, wenn die Sanierungsziele auf ihren Grundstücken bereits realisiert sind. Die Beurteilung von Anträgen auf vorzeitige Entlassung richtet sich nach § 163 BauGB („Vorzeitige Abschlusserklärung“).

Nach Abschluss der Sanierung werden im umfassenden Sanierungsverfahren (ausschließlich im Teilgebiet Karl-Marx-Straße, in der Karte in Kap. 1 dieser Information als Bereich „B“ dargestellt (auch in einer höher auflösenden Karte des Sanierungsgebietes erhältlich, zum download unter

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/download/gebiete\\_2011/S0851\\_neukoelln.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/download/gebiete_2011/S0851_neukoelln.pdf)) die Bodenwertsteigerungen, die durch die Sanierung bewirkt wurden, abgerechnet. Die Eigentümer der Grundstücke müssen zur (nachträglichen) anteiligen Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld entrichten. Rechtsgrundlage für die Bemessung des Ausgleichsbetrages sind die §§ 154 und 155 BauGB. Sofern der Eigentümer durch einen Vertrag mit dem Bezirksamt Neukölln Ordnungsmaßnahmen (s. o.) übernommen hat, mindert sich der Ausgleichsbetrag um die hieraus entstandenen Kosten. Bereits vor der Aufhebung der Sanierung besteht für den Eigentümer die Möglichkeit, mit einer sogenannten Ablösevereinbarung den Ausgleichsbetrag unter Anrechnung vertraglich übernommener Ordnungsmaßnahmen vorzeitig abzulösen. Die Vereinbarung kann der Eigentümer freiwillig mit dem Bezirksamt eingehen. Voraussetzung ist, dass die Sanierungsziele auf dem Grundstück erreicht wurden oder die Durchführung aller Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag) verbindlich geregelt wurden. Dadurch erreicht der Eigentümer Planungs- und Kostensicherheit, zum Beispiel im Falle der Veräußerung des Grundstücks. Im Gebietsteil Karl-Marx-Straße wird diese sich aus § 154 Abs. 3 BauGB grundsätzlich ergebende Möglichkeit seitens der Behörde nach Prüfung nur im besonderen Ausnahmefall eröffnet.

## **6. Weiterführende Informationen im Internet**

Neuköllner Stadtentwicklungsamt - Sanierungsgebiet:

<http://www.berlin.de/ba-neukoelln/org/pbv/stadterneuerung.html>

<http://www.berlin.de/ba-neukoelln/org/pbv/aktivestadt.html>



[Aktion! Karl-Marx-Straße]:

<http://www.aktion-kms.de/sanierung/#sanierungsgebiet>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Stadterneuerung:

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/de/karl\\_marx\\_str/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/de/karl_marx_str/index.shtml)

Hochauflösende Karte mit dem Geltungsbereich des Sanierungsgebietes:

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/download/gebiete\\_2011/S0851\\_neukoelln.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/download/gebiete_2011/S0851_neukoelln.pdf)

Wortlaut der 12. Rechtsverordnung:

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/de/download/rvo12.pdf>

Begründung zur Rechtsverordnung (enthält die Sanierungsziele zum Zeitpunkt der Rechtsverordnung), Ab S. 125 zum Neuköllner Sanierungsgebiet:

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/de/download/abgeordnetenhausvorlage\\_u\\_begruendung.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/de/download/abgeordnetenhausvorlage_u_begruendung.pdf)

## 7. Kontakt

Institution		Name	Zuständigkeit	Zi.	Fon	Fax	Email
Bezirksamt Neukölln von Berlin Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin	Fachbereich Stadtplanung	Dirk Faulenbach	Durchführung der Sanierung, Gebietsteil Karl- Marx-Straße; Steuerung Aktives Zentrum Karl-Marx- Straße	A 417	90239 - 2153	9023 9 - 2418	stadtplanung@ bezirksamt- neukoelln.de
		Torsten Kasat	Durchführung der Sanierung, Gebietsteil Sonnen- allee	A 415	90239 - 3305		
		Roswitha Marx- Gedies	Durchführung der Sanierung, Gebietsteil Sonnen- allee	A 415	90239 - 2186		
	Fachbereich Bau- und Wohnungs- aufsicht	Thomas Werk	Verfahren nach der Bauordnung Berlin	A 431	90239 - 2590		
		Birgit Stein	Verfahren nach der Bauordnung Berlin	A 429	90239 - 2367		
BSG mbH Karl-Marx-Str. 117, 12043 Berlin	Horst Evertz, Alexander Matthes	Externe Gebiets- betreuung Sanie- rungsteilgebiet Karl-Marx-Straße und Aktives Zentrum Karl-Marx- Straße		6859 8771	6859 8773	kms@bsgmbh. com	

Sprechzeiten der Bezirksverwaltung: Dienstags und Donnerstags von 9.00 – 14.00 Uhr sowie nach Vereinbarung.

Der Gebietsteil „Karl-Marx-Straße“ ist ebenfalls Fördergebiet im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“- mit weiteren Ansprechpartnern. Die Kontaktdaten finden Sie unter <http://www.aktion-kms.de/kontakt/>.