

Herausgeber

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Öffentlichkeitsarbeit
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Bearbeitung

Abteilung IV Wohnungswesen, Wohnungsneubau, Stadterneuerung, Soziale Stadt
Referat IV D Wohnungsneubau- Projektmanagement und Bauleitplanung
Gruppe IV D 4 Projektmanagement im Nord-Ost-Raum
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Kontakt

Projektteam
blankenburgersueden@sensw.berlin.de

Weitere Informationen

www.berlin.de/blankenburger-sueden
www.stadtentwicklung.berlin.de

Layout

Weinert & Partner

Druck

bud
brandenburgische universitätsdruckerei und verlagsgesellschaft potsdam mbh

Auflage

2000

Berlin, Februar 2018

Weitere Informationen zum Thema Wohnungsneubau

- Neue Stadtquartiere für Berlin
Wohnungs- und Städtebauprogramm Wachsende Stadt
- Gartenstadt des 21. Jahrhunderts
Leitlinien für die Planung neuer und ergänzender Stadtquartiere – grün und urban
- Wohnungsneubaustandort Blankenburger Süden
Projektseite www.berlin.de/blankenburger-sueden

Das kleine 1x1 der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Was wäre wenn...

...die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme stattfindet?

Der Berliner Senat und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen planen im *Blankenburger Süden* eine *städtebauliche Entwicklungsmaßnahme* (nachfolgend auch kurz *Entwicklungsmaßnahme* genannt). **Ob es dazu kommt, ist noch offen.** Die vorbereitenden Untersuchungen dazu enden voraussichtlich Ende 2018. Erst danach, mit dem Untersuchungsbericht als Entwicklungsgrundlage, kann der Berliner Senat unter Zustimmung des Abgeordnetenhauses eine Entscheidung fällen.

Wozu ist eine *städtebauliche Entwicklungsmaßnahme* gut?

Die *Entwicklungsmaßnahme* ist ein Instrument des Stadtplanungsrechts. Sie bietet den Vorteil, dass alle Planungsaufgaben an einer zentralen Stelle (bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) gebündelt werden. Die *Entwicklungsmaßnahme* gibt der Stadt besondere Rechte und in gleichem Maße auch Pflichten. Sie dient der guten, koordinierten und schnellen Entwicklung von Gebieten und regelt die Rechte und Pflichten der Beteiligten im Gesetz.

Die *Entwicklungsmaßnahme*

- stellt die Umsetzung von Planungen sicher,
- unterbindet Bodenspekulation,
- regelt den Umgang mit Grundstücken und deren Werten während des Entwicklungsprozesses eines Gebiets und
- stellt faktisch ein gesamtstädtisches „Prioritätsgebiet“ dar.

Die Herausforderungen, die es bei der Entwicklung des Gebiets *Blankenburger Süden* zu lösen gilt, sind fachlich und räumlich so komplex, dass es sinnvoll erscheint, das Instrument *städtebauliche Entwicklungsmaßnahme* anzuwenden. *Entwicklungsmaßnahmen* haben generell einen großen Umfang, können ansonsten aber sehr unterschiedlich ausgeprägt sein.

Wovon hängt die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Blankenburger Süden ab?

Eine *Entwicklungsmaßnahme* kann nur durchgeführt werden, wenn diese **Voraussetzungen** erfüllt sind (§ 165 BauGB):

- Das betroffene Gebiet hat eine besondere Bedeutung für die (angestrebte) städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt.
- Das betroffene Gebiet wird zum ersten Mal entwickelt oder neu geordnet.
- Die *Entwicklungsmaßnahme* ist erforderlich zum Wohl der Allgemeinheit (z. B. um Wohnbedarfe zu decken oder um brachliegende Flächen wieder zu nutzen).
- Das Ziel ist nicht mit anderen Instrumenten des Planungsrechts zu erreichen.
- Die *Entwicklungsmaßnahme* kann zügig durchgeführt werden und der Zeitraum ist „überschaubar“ – auch wenn dies zwei Jahrzehnte sein können.
- Die Finanzierung der *Entwicklungsmaßnahme* ist bzw. kann gesichert werden.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, ist eine *Entwicklungsmaßnahme* generell möglich. Die *vorbereitenden Untersuchungen* prüfen dies derzeit für den *Blankenburger Süden*. Mit dem Abschlussbericht der *vorbereitenden Untersuchungen* werden ausreichend Beurteilungsgrundlagen sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht vorgelegt. Auf dieser Grundlage entscheiden die politischen Gremien dann über die *städtebauliche Entwicklungsmaßnahme*. Sollte der Berliner Senat eine *Entwicklungsmaßnahme* beschließen, würde er gleichzeitig auch die genaue Gebietsabgrenzung dafür festlegen – den **Entwicklungsbereich**. Das wäre voraussichtlich im ersten Halbjahr 2019 der Fall.

Welche Pflichten hat das Land Berlin durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme?

Die *Entwicklungsmaßnahme* bedeutet eine Bindung von Arbeitskraft und Geldern für dieses Gebiet für voraussichtlich 15 bis 20 Jahre. Im gesamten *Entwicklungsbereich* müsste das Land Berlin die Entwicklung in Gang setzen, indem es

- die Grundstücke, sofern es notwendig ist, zwischenerwirbt, das heißt zu Beginn der *städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme* kauft und danach wieder – vorrangig an die ehemaligen Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen – verkauft (§ 166 Abs. 3 BauGB)

- oder, wo dies möglich ist, Verträge mit den jeweiligen Grundstückseigentümern und -eigentümerinnen über eine gemeinsam getragene Entwicklung schließt.

Das Land Berlin müsste außerdem

- entsprechend eines *Rahmenplans* umgehend *Bebauungspläne* aufstellen, die regeln, wo, wie und für welche Nutzung gebaut werden darf (§ 166 Abs. 1 BauGB),
- alle Maßnahmen planen und umsetzen, die nötig sind, damit Grundstücke bebaut werden können. Dazu gehören unter anderem die verkehrliche und stadttechnische Erschließung, also z. B. die Wasser- und Stromversorgung, und soziale Einrichtungen für das Quartier selbst sowie für Nachbarschaften, die dahingehend Defizite haben (Schule, Kitas, Sport etc.),
- die Menschen, die von der Entwicklung betroffen sind, bereits während der *vorbereitenden Untersuchungen* beteiligen, zur Mitwirkung anregen und beraten (§ 137 BauGB),
- den im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen helfen, nachteilige Auswirkungen, die sich z. B. durch notwendige Umzüge von Wohnungen und Betrieben oder durch Verkäufe von Grundstücken ergeben können, zu vermeiden bzw. zu mildern (§ 180 BauGB) und
- Betroffenen zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile, die für sie eine besondere Härte bedeuten und nicht anderweitig ausgeglichen werden, auf Antrag einen *Härteausgleich* zahlen (§ 181 BauGB).

Was bedeutet die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen?

Während der *Entwicklungsmaßnahme* stellen **spezielle Regelungen** sicher, dass die bereits in den *vorbereitenden Untersuchungen* begonnene Planung für ein neues Stadtquartier weiterentwickelt sowie koordiniert und in absehbarer Zeit umgesetzt werden kann:

- Im Grundbuch wird für alle Grundstücke, die im Entwicklungsbereich liegen, ein *Entwicklungsvermerk* eingetragen (§ 165 Abs. 9 BauGB). Damit ist der „Sonderstatus“ auch grundbuchlich festgehalten.
- Damit verbunden ist eine *Auskunftspflicht*: Die Eigentümer und Eigentümerinnen, Mieter und Mieterinnen, Pächter und Pächterinnen dieser Grundstücke müssen Auskunft erteilen zu grundstücks- und gebäudebezogenen sowie auch zu personenbezogenen Daten wie Alter

oder Wohnbedürfnissen, wenn das Land Berlin (die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) – bzw. deren Beauftragte – danach fragen (§ 169 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 138 BauGB).

- Bei allen Grundstücken mit *Entwicklungsvermerk* bedarf es einer zusätzlichen schriftlichen Genehmigung vom Land Berlin (der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), um bauliche Anlagen zu errichten oder zu beseitigen, (deren Nutzung) zu ändern, um Grundstücke zu teilen, zu verkaufen oder um ähnliche Rechtsvorgänge zu tätigen (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. §§ 144 und 145 BauGB).
- Grundstücke im *Entwicklungsbereich* sollen grundsätzlich vom Land Berlin – bzw. von einem Entwicklungsträger, der vom Land Berlin beauftragt wurde – gekauft, entwickelt und danach an Bauwillige wieder veräußert werden. Die Eigentümer und Eigentümerinnen wären daher verpflichtet, ihre Grundstücke während der *Entwicklungsmaßnahme* zu verkaufen (§ 166 Abs. 3 BauGB). Nach Abschluss der Entwicklung könnten sie Grundstücke prioritär, aber mit Baupflicht, wieder erwerben (§ 169 Abs. 5 BauGB).
- Das Land Berlin hat immer die Möglichkeit, sein *Vorkaufsrecht* zu nutzen (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Das heißt, im Verkaufsfall darf es Grundstücke selbst erwerben.
- Notfalls hat das Land Berlin auch das Recht, zu enteignen (§ 169 Abs. 3 BauGB).
- Bei Ausnahmen vom grundsätzlichen Zwischenerwerb werden Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen veranlasst, einen **Ausgleichsbetrag** an das Land Berlin bzw. an den von ihm beauftragten Entwicklungsträger zu zahlen, womit sie zur Refinanzierung der öffentlich getragenen *Entwicklungsmaßnahme* beitragen.

Wie wird die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme finanziert?

Durch den Zwischenerwerb von Grundstücken sowie durch die Ausgleichsbeträge von Grundstückseigentümern und -eigentümerinnen fließen Gelder an das Land Berlin. Diese Gelder werden ausschließlich für die *Entwicklungsmaßnahmen* im betroffenen Gebiet verwendet, wie den Straßenbau oder den Bau von Kitas.

Normalerweise ist eine *städtebauliche Entwicklungsmaßnahme* ein Projekt, das erhebliche Zuschüsse aus dem Landeshaushalt erfordert, weil die Kosten die finanziellen Erträge übersteigen. Sollte

eine *Entwicklungsmaßnahme* Überschüsse erwirtschaften, so werden diese an die Alt-Eigentümer und -Eigentümerinnen anteilig ausgeschüttet (§ 171 Abs. 1 BauGB). Reichen die durch Zwischenerwerb und Ausgleichsbeträge geflossenen Gelder aber nicht zur Finanzierung aus, stellen das Land Berlin, das die *städtebauliche Entwicklungsmaßnahme* rechtlich verantwortet, und ggfs. auch der Bund als Fördermittelgeber, weitere Gelder bereit. Die Prognose von Kosten und Erträgen ist Teil des Abschlussberichts der vorbereitenden Untersuchungen.

Welche Maßnahmen führt das Land Berlin bei einer Entwicklungsmaßnahme durch?

Das Land Berlin kümmert sich bei einer *Entwicklungsmaßnahme* um:

- den Erwerb und die Freimachung von Grundstücken (z. B. von alten Bauteilen, Altlasten oder rechtlichen Verpflichtungen),
- nötige Umzüge (z. B. von Gewerbetreibenden) und notfalls auch die Bereitstellung von Ersatz,
- die Schaffung von Baurecht durch Bebauungsplanung,
- die Erschließung und Schaffung von Infrastruktur wie Straßen, Grünflächen, öffentlichen Plätzen, Schulen usw.,
- die Planung, Abstimmung und Vorbereitung von Baumaßnahmen,
- die Steuerung von privaten Initiativen auf der Grundlage eines Entwicklungskonzepts,
- die Anregung und Beratung aller Beteiligten bei der Durchführung eines abgestimmten Entwicklungsprogramms sowie
- Schlüsselprojekte, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken (wie Instandsetzung, Modernisierung oder Neubau) sind nach wie vor private Angelegenheit. Sie können unter Umständen mit öffentlichen Mitteln unterstützt werden. Diejenigen, die nach der Entwicklung Grundstücke erwerben, haben aber eine Bauverpflichtung und dürfen nicht mit den Grundstücken spekulieren.

Die *Entwicklungsmaßnahme* umfasst starke Rechtsinstrumente und Steuerungsmöglichkeiten. Sie darf und wird nur im Bedarfsfall angewandt. In diesem Fall bietet sie Transparenz für die öffentliche sowie private Hand und ermöglicht eine zügige Vorgehensweise.