



Sanierungsgebiet Langhansstraße

Information für Eigentümer*innen

Im Dezember 2021 hat der Senat von Berlin das Gebiet Pankow- Langhansstraße per Rechtsverordnung¹ als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Die Sanierungsmaßnahme wird innerhalb von 15 Jahren im sogenannten „umfassenden Verfahren“ durchgeführt. Ihr Grundstück hat im Grundbuch einen so genannten „Sanierungsvermerk“ erhalten bzw. erhält diesen derzeit. Er weist daraufhin, dass Ihr Grundstück in die Sanierungsmaßnahme einbezogen ist und für die Dauer der Sanierung bestimmte Regeln und Verfahren einzuhalten sind.

Warum ein Sanierungsgebiet?

Mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der Eigentümer*innen wurden von Ende 2019 bis Mitte 2021 die „Vorbereitenden Untersuchungen“ zum Zustand des Gebiets Pankow – Langhansstraße durchgeführt. Das Ergebnis der Untersuchungen verdeutlichte, dass im Gebiet städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen, wie u.a. ein hohes Defizit an Grün- und Freiflächen, ein hoher Sanierungs- und Erweiterungsbedarf im Bereich der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie Verkehrs-, Lärm- und Luftbelastungen bestehen. Gleichzeitig ist der besondere Gebietscharakter aus Wohnen und Arbeiten durch die Verdrängung von Gewerbe und Handwerk gefährdet. Grundlage für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist das Besondere Städtebaurecht nach §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB).

Was ist der Rahmenplan?

Der städtebauliche Rahmenplan stellt die wesentlichen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Langhansstraße dar. Er bildet den Ziel-Zustand für die künftige städtebauliche Entwicklung ab und ist Grundlage für die Durchführung unterschiedlicher Einzelmaßnahmen.

Der Rahmenplan wird im Rahmen der Konkretisierung der Sanierungsziele fortgeschrieben und an veränderte Erkenntnisse und Bedingungen angepasst. Änderungen des Rahmenplans werden durch das Bezirksamt beschlossen.

Der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Langhansstraße enthält z.T. grundstücksscharfe Darstellungen zur angestrebten Nutzungsart und dem damit verbundenen Veränderungsbedarf. In den fünf definierten Neuordnungsbereichen werden die städtebaulichen Ziele erst durch vertiefende Blockkonzepte entwickelt.

Zusammen mit den schriftlich formulierten Sanierungszielen ist der Rahmenplan Grundlage für sanierungsrechtliche Genehmigungen.

¹ Die Rechtsverordnung können Sie im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Berlin nachlesen (GVBl. 77. Jahrgang Nr. 90, S. 1366 vom 24.12.2021)





Welchen Verpflichtungen unterliege ich als Eigentümer*in?

Als Eigentümer*in sind Sie verpflichtet, dem Bezirksamt oder dem eingesetzten Gebietsbeauftragten für das Gebiet Langhansstraße (Stadtkontor GmbH) Auskunft über die Gegebenheiten zu erteilen, die für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlich sind (§ 138 Abs. 1 BauGB).

Außerdem besteht für eine Reihe von Vorhaben ein sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt, d.h. für diese Vorhaben ist ein schriftlicher Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung beim Fachbereich Stadterneuerung des Bezirksamts Pankow zu stellen. Das Bezirksamt prüft, ob das beantragte Vorhaben oder der Rechtsvorgang die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht. Eine frühzeitige Beratung durch den Bezirk bzw. den Gebietsbeauftragten vor Antragstellung wird dringend empfohlen (Ansprechpartner siehe am Ende der Information).

Folgende Vorgänge und Maßnahmen müssen gemäß § 144 BauGB zur sanierungsrechtlichen Genehmigung beantragt werden:

- **Baumaßnahmen** (auch wenn sie bauordnungsrechtlich nicht genehmigungspflichtig sind) dazu gehören die Errichtung, Änderung und Beseitigung baulicher Anlagen; Nutzungsänderungen; Werbeanlagen; generell wertsteigernde Maßnahme, wie beispielsweise Modernisierungen
- **schuldrechtliche Verträge**, d.h. vor allem Miet- und Pachtverträge für Gewerbeeinheiten auf bestimmte Zeit für mehr als ein Jahr
- **Veräußerung von Grundstücken und Miteigentumsanteilen**, auch die Bestellung / Veräußerung von Erbbaurechten
- **Belastung des Grundstücks** mit Grundschulden, Hypotheken, Dienstbarkeiten, Nießbrauch oder Vorkaufsrechten
- **Baulasten** (Begründung / Änderung / Aufhebung)
- **Grundstücksteilungen.**

Der **Antrag ist beim Fachbereich Stadterneuerung einzureichen**, ein entsprechendes Antragsformular finden Sie auf der Internetseite des Bezirksamts Pankow.

Was bedeutet die Kaufpreisprüfung?

Wie beschrieben ist die Veräußerung von Grundstücken und Miteigentumsanteilen im Sanierungsgebiet genehmigungspflichtig. Grundstückskaufverträge werden im Sanierungsgebiet meist schon vom Notariat beim Fachbereich Stadterneuerung zur Genehmigung eingereicht. Die Prüfung des Bezirksamts umfasst vor allem die Prüfung der Höhe des Kaufpreises durch das Vermessungsamt. Durch die Kaufpreisprüfung wird sichergestellt, dass eine Dämpfung von unerwünschter Bodenspekulation stattfindet. Basis der Bewertung ist der sanierungsunbeeinflusste Bodenwert.





Was bedeutet der Sanierungsvermerk im Grundbuch?

Mit Inkrafttreten der Rechtsverordnung zum Sanierungsgebiet Pankow Langhansstraße hat das zuständige Grundbuchamt in den Grundbüchern aller betroffenen Grundstücke den sogenannten Sanierungsvermerk eingetragen („Eine Sanierung wird durchgeführt.“). Dieser Sanierungsvermerk hat eine Hinweis- und Sperrfunktion. Er weist auf die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und die Einbeziehung des Grundstücks hin.

Was ist ein Ausgleichsbetrag?

Die Sanierungsmaßnahme Pankow Langhansstraße wird im sogenannten umfassenden Verfahren durchgeführt. Das Baugesetz sieht in diesem Fall vor, dass die Eigentümer*innen der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke (auch Teil- und Miteigentum) einen Beitrag zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme, den sogenannten sanierungsbedingten Ausgleichsbetrag (§ 154 BauGB) leisten. Durch die Sanierungsmaßnahme wird das Gebiet um die Langhansstraße insgesamt entwickelt, das heißt städtebauliche und funktionale Mängel werden abgebaut. Es ist zu erwarten, dass alle Grundstücke am Ende des Sanierungsprozesses durch die öffentlich finanzierten Maßnahmen eine Bodenwerterhöhung erfahren haben. Die Bodenwerterhöhung besteht aus der Differenz des Bodenwertes, den ein Grundstück hat, wenn die Sanierung weder geplant noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich aus der Vorbereitung und Durchführung der Neuordnung ergibt (Endwert). Der Ausgleichsbetrag ist demnach unabhängig von der konjunkturellen Entwicklung des Grundstückswertes und bezieht sich nur auf die durchgeführte Werterhöhung durch die Sanierung.

In ein Sanierungsgebiet fließt viel öffentliches Geld für Planungen, Vorbereitung und Durchführung der einzelnen Maßnahmen, wie der Erarbeitung von Konzepten, die Anlage von Grün-, Spiel- und Freizeitflächen, den Bau oder die Erneuerung von Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen, aber auch für Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen (wie z.B. Bodenordnung, Erschließung und Freilegung von Grundstücken). Alles was getan werden muss, damit im privaten wie im öffentlichen Bereich gebaut werden kann oder Modernisierungen erfolgversprechend in Angriff genommen werden können, wird finanziert und im Rahmen von gebündelten, Ressort übergreifenden Anstrengungen umgesetzt.

Die erheblichen Sanierungskosten sind nur tragbar, weil die Allgemeinheit (das heißt der Bund, der Senat von Berlin und der Bezirk Pankow) diese zunächst vorfinanziert und später zum größten Teil auch übernimmt. Aber auch die Grundstückseigentümer, die von der Verbesserung des Gebiets profitieren, werden durch Zahlung des Ausgleichsbetrages an den Kosten beteiligt.

Ausgleichsbeträge sind Geldbeträge, die den Bodenwertunterschied zwischen Beginn und Ende der Sanierung darstellen. Konjunkturbedingte Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind keine sanierungsbedingte Wertsteigerung und dürfen bei der Ermittlung des Wertunterschiedes nicht berücksichtigt werden. Die Bodenwerterhöhung durch Sanierungsmaßnahmen ist für jedes einzelne Grundstück zu ermitteln. Es wird dabei ermittelt, in welchem Umfang die Umsetzung der Sanierungsziele eine Verbesserung der Situation im Ge-





biet und für das einzelne Grundstück bewirkt hat. Denn Ziel einer Sanierung ist die Entwicklung der städtebaulichen Gebietsstruktur und die Verbesserung der Lebensqualität im Gebiet. Der Teil der Werterhöhung, der sich messbar auf den Bodenwert jedes einzelnen Grundstücks auswirkt, soll zur anteiligen Finanzierung der Sanierung an den Bezirk gezahlt werden. Die Höhe des Ausgleichsbetrags entspricht als Differenz zwischen Anfangs- und Endwert der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung, die im Laufe der Sanierung bewirkt worden ist. Dazu wird ein Gutachten erstellt und mit Ihnen erörtert. Die allgemeine (konjunkturell bedingte) Bodenwertsteigerung wird hingegen nicht berücksichtigt.

Wann ist der Ausgleichsbetrag zu bezahlen?

Spätestens nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme (also nach ca. 15 Jahren) werden die Ausgleichsbeträge durch das Bezirksamt per Bescheid erhoben.

Es besteht allerdings die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag vorzeitig vor Abschluss der Gesamtsanierung auf Grundlage einer freiwilligen vertraglichen Vereinbarung abzulösen (§ 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Dies ist jedoch erst dann möglich, wenn zumindest die Sanierungsziele ausreichend konkretisiert wurden und sich damit der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermitteln lässt. Da das Sanierungsgebiet Langhansstraße erst im Dezember 2021 festgesetzt wurde, müssen als Grundlage der Konkretisierung der Sanierungsziele zunächst verschiedene Konzepte und Studien (z.B. Verkehrskonzept und Sozialstudie) erarbeitet werden. Aus diesem Grund ist erst in ca. 5 Jahren damit zu rechnen, dass eine vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags vorstellbar ist. Es steht im Ermessen der Gemeinde, ob sie die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags zulassen möchte. Eigentümer haben keinen Rechtsanspruch auf den Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung.

Der Abschluss einer Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages ist im Übrigen auch nicht mit der vorzeitigen Entlassung des Grundstücks aus der Sanierung nach § 163 BauGB und der Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch verbunden.

Die frühzeitig gezahlten Ausgleichsbeträge fließen nicht in den allgemeinen Haushalt, sondern werden direkt wieder im Gebiet eingesetzt.

Können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen steuerlich abgeschrieben werden?

Bei der Modernisierung und Instandsetzung besteht die Möglichkeit, erhöhte steuerliche Abschreibungen nach § 7 h EStG (Einkommensteuergesetz) geltend zu machen. Die Baumaßnahme muss dafür genehmigt sein. Außerdem muss vor Beginn der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme eine Vereinbarung mit dem Fachbereich Stadterneuerung des Bezirksamts Pankow abgeschlossen werden. Eine kostenpflichtige Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt kann nach Fertigstellung der Baumaßnahme erteilt werden.

Weitere Informationen: <https://langhansstrasse.de/>



Ansprechpartner

Bezirksamt Pankow von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadterneuerung
Storkower Straße 97
10407 Berlin



Herr Heredia Tel.: 030 – 90295-3132, E-Mail: stadterneuerung@ba-pankow.berlin.de

Herr Lampen Tel.: 030 – 90295-3442, E-Mail: stadterneuerung@ba-pankow.berlin.de

Internetseite Fachbereich Stadterneuerung (mit **Antragsformular**):
<https://www.berlin.de/ba-pankow/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadterneuerung/>

Gebietsbeauftragter

Stadtkontor GmbH
Schornsteinfegergasse 3
14482 Potsdam

Herr Meyer / Frau Zwirn Tel.: 0331 – 743 57 0, E-Mail: langhans@stadtkontor.de

Stand 10/2024

