

## Planung im Dialog

Die vorbereitenden Untersuchungen erfolgen im Rahmen einer intensiven Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger. Als Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter von Grundstücken und Gebäuden sowie als Gewerbetreibende und lokale Akteurinnen und Akteure sind Sie als „Betroffene“ in den Prozess involviert und haben die Gelegenheit, sich zu beteiligen. Dazu sind mehrere Bausteine vorgesehen:

### ■ Auftaktveranstaltung

**Wann:** 11. Februar 2020, 17.00 Uhr bis 21.00 Uhr

**Wo:** Aula der Heinz-Brandt-Schule  
Langhansstraße 120, 13086 Berlin

**Was:** Information über die vorbereitenden Untersuchungen, Sammlung und Diskussion von Handlungsbedarfen und Ideen

- Weitere öffentliche Beteiligungsveranstaltung (Termin noch offen)
- Schriftliche Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer
- Öffentliche Präsentation der Untersuchungsergebnisse im Herbst 2020
- Informationen und Bekanntmachungen über [www.mein.berlin.de](http://www.mein.berlin.de)

## Wie geht es weiter?

Derzeit erfolgt die Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung. Daran schließt sich bis zum Sommer 2020 die Entwicklung von Zielen und Maßnahmen sowie die Ermittlung der Kosten an. All dies geschieht in einem kontinuierlichen Dialog mit den Bewohnerinnen und Bewohnern, Eigentümerinnen und Eigentümern, Gewerbetreibenden sowie lokalen Akteurinnen und Akteuren im Gebiet Langhansstraße. Ende 2020 sollen die vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen sein.

### Auftraggeber

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Referat Städtebauförderung/Stadterneuerung IV C  
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

### Bearbeitung und Ansprechpartner

S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen  
Stadterneuerung mbH  
Straßburger Str. 55, 10405 Berlin  
Benedikt Vos, Olaf Kube, Zeinab Hammoud  
Tel: 030 44 36 36 - 50  
E-Mail: [langhansstrasse@stern-berlin.de](mailto:langhansstrasse@stern-berlin.de)

**Internetseite:** [www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung)

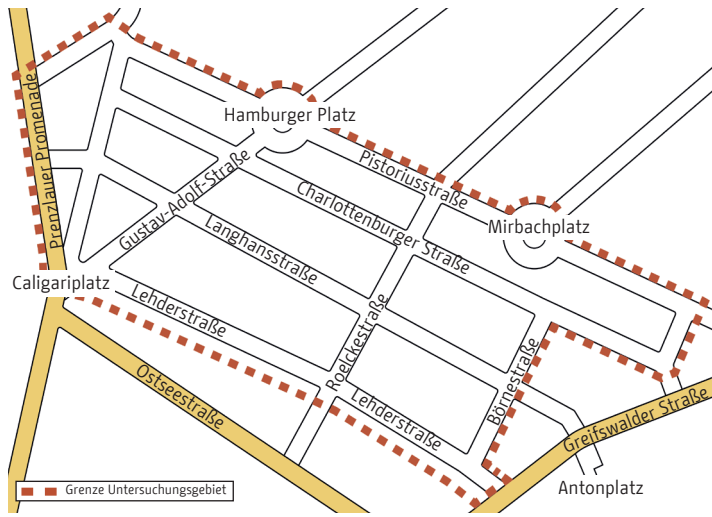
Berlin, Januar 2020



Gebiet Langhansstraße

## Informationsflyer

Vorbereitende Untersuchungen  
nach § 141 Baugesetzbuch



Abgrenzung Untersuchungsgebiet Langhansstraße

© S.T.E.R.N. GmbH

### Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet Langhansstraße befindet sich im Südwesten des Ortsteils Weißensee. Begrenzt wird es durch die Pistoriusstraße im Norden, die Park- und Börnestraße im Osten, die Lehderstraße im Süden sowie die Prenzlauer Promenade und die Straße Am Steinberg im Westen. Besonders geprägt ist das Gebiet durch eine Mischung aus kleinteiligem Gewerbe, Wohnen und etlichen brachliegenden Flächen. Hervorzuheben sind die 1898 bis 1906 erbauten Ruthenbergschen Höfe, in denen sich heute neben zahlreichen Gewerbebetrieben auch Ateliers und Werkstätten von Kunstschaffenden und der Kreativszene befinden.

Der Senat von Berlin hat mit Beschluss vom 25. Juni 2019 für das Gebiet Langhansstraße die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen eingeleitet.

Größe	95,3 Hektar
Einwohnerzahl	12.805 EW (Stand 31.12.2017)
Wohnungsbestand	7.288 Wohnungen (Stand: 31.12.2017)



© S.T.E.R.N. GmbH

### Was sind vorbereitende Untersuchungen?

Vorbereitende Untersuchungen dienen als Grundlage für die Entscheidung des Landes Berlin, ob ein Sanierungsgebiet festgesetzt wird. Durchgeführt werden diese auf der Grundlage des § 141 Baugesetzbuch. Mit den vorbereitenden Untersuchungen werden die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse aufgenommen und bewertet. Dazu gehören der Zustand von öffentlichen und privaten Gebäuden und Freiflächen, die Bestandsaufnahme der Einrichtungen (z.B. Schulen), die Erhebung der Verkehrssituation, die Betrachtung von Wirtschaft und Gewerbe und vieles mehr. Aus dieser Bestandsaufnahme lassen sich Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit und die Ziele der Sanierung gewinnen. Außerdem erfolgt die Ableitung von Handlungsschwerpunkten, wo und wie die Situation im Gebiet zukünftig verbessert werden kann.

Im weiteren Verlauf werden dann Vorschläge für konkrete Maßnahmen entwickelt, die Kosten dafür ermittelt und ein Vorschlag zur Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebietes unterbreitet. Zum Schluss werden die Sanierungsziele in einem „Rahmenplan“ visualisiert und die Untersuchungsergebnisse in einem Bericht dokumentiert.

Die vorbereitenden Untersuchungen erfolgen seit Oktober 2019 durch die S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

### Welche Vorteile ergäben sich durch ein Sanierungsgebiet?

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist immer dann erforderlich, wenn im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche Mängel und Missstände festgestellt wurden, die nur mit der Anwendung der besonderen städtebaulichen Vorschriften des Baugesetzbuches behoben werden können. Sollte dies im Gebiet Langhansstraße der Fall sein, können Städtebaufördermittel zur Finanzierung von Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen, infrastrukturellen und sozialen Situation eingesetzt werden.

Darüber hinaus kann die Festlegung eines Sanierungsgebietes auch weitere Vorteile bieten:

- Beteiligung und Mitwirkung der Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter sowie Gewerbetreibenden an der Planung
- Schutz der Mieterinnen und Mieter durch soziale Sanierungsziele und einen Sozialplan (§ 180 Baugesetzbuch)
- Härtausgleich für Mieterinnen und Mieter sowie Gewerbetreibende (§ 181 Baugesetzbuch)
- Erhöhte steuerliche Absetzung der Kosten für Modernisierung und Instandsetzung für Eigentümerinnen und Eigentümer gem. § 7h Einkommensteuergesetz



© S.T.E.R.N. GmbH