

Wichtige Informationen für Eigentümer:innen zur **ERHEBUNG DES AUSGLEICHSBETRAGS UND MÖGLICHKEIT DER VORZEITIGEN ABLÖSE**

Sanierungsgebiet Turmstraße

Das Gebiet rund um die Turmstraße wurde 2011 als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt. Seitdem werden über einen Zeitraum von 15 Jahren gezielt öffentliche und private Investitionen in das Gebiet gelenkt. Finanziert werden die Vorhaben überwiegend aus dem Leitprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“ (ehemals „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“), einem Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung.

Die rechtliche Grundlage für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen bildet der erste Teil des Besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches (§§ 136-164b BauGB). Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelten besondere Antrags- und Genehmigungspflichten für zahlreiche Vorhaben und Rechtsvorgänge. Das Sanierungsrecht ermöglicht zugleich den Einsatz besonderer Planungs-, Steuerungs- und Finanzierungsinstrumente, um die städtebaulichen Defizite und Funktionsschwächen des Gebiets zu beseitigen oder so weit wie möglich zu mildern.

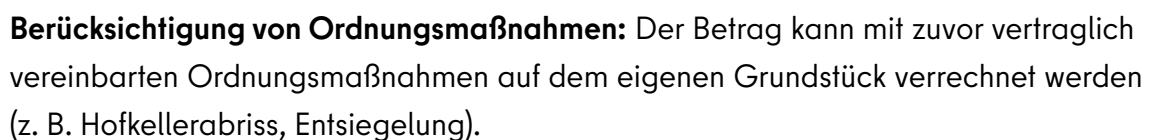
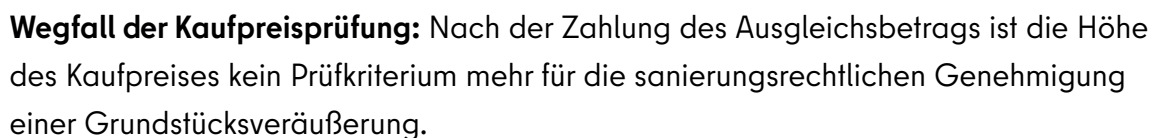
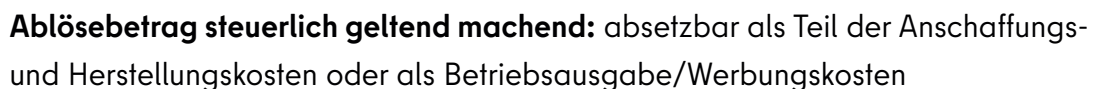
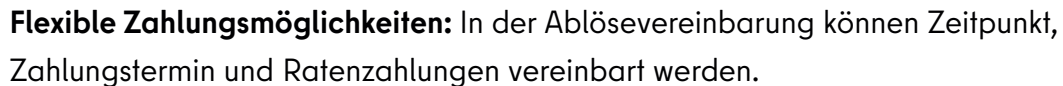
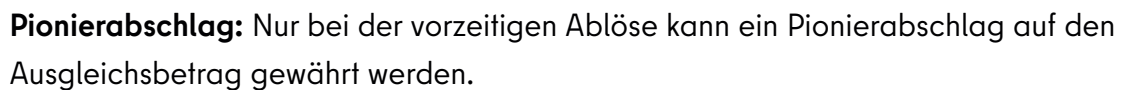
Im Rahmen des Sanierungsverfahrens werden umfassende öffentliche Mittel, insbesondere für die Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur eingesetzt. Das Sanierungsziel besteht darin, die Turmstraße und ihr Umfeld als vielfältiges und funktionsfähiges Stadtteilzentrum zu stärken. Zu den bedeutsamen Maßnahmen gehören die Neugestaltung des Kleinen Tiergarten/Ottoparks, die Aufwertung des Markthallenumfelds, der Neubau der Moabiter Kulturmanege und die Aktivitäten des Geschäftsstraßenmanagements. Mehr Informationen zu den Projekten im Förder- und Sanierungsgebiet Turmstraße finden Sie unter www.turmstrasse.de/projekte.

Ausgleichsbetrag

Die Eigentümer:innen der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke und Wohnungen haben gemäß § 154 BauGB einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung ihres Grundstücks entspricht. Der Ausgleichsbetrag ergibt sich aus der Differenz des Bodenwerts, 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 Sanierung ergibt (Endwert).

Der Ausgleichsbetrag wird erhoben, sobald die Sanierung beendet ist und das Sanierungsgebiet aufgehoben wurde. Innerhalb von vier Jahren nach Ablauf des Jahres der Aufhebung erlässt das Bezirksamt Mitte für jedes Grundstück einen Bescheid über die Höhe des Ausgleichsbetrags. **Da das Sanierungsgebiet Turmstraße voraussichtlich im Jahr 2027 aufgehoben wird, können Sie zwischen 2027 und 2031 mit dem Bescheid rechnen.** Den festgesetzten Ausgleichsbetrag hat der/die zum Zeitpunkt der Aufhebung des Sanierungsgebiets im Grundbuch eingetragene Eigentümer:in des Grundstücks oder der Wohnung einen Monat nach Zustellung des Bescheids zu bezahlen.

Als Eigentümer:in können Sie den Ausgleichsbetrag bereits vor Beendigung der Sanierung durch eine Vereinbarung mit dem Bezirksamt Mitte vorzeitig ablösen. Sie profitieren von:



Der **Ausgleichsbetrag** wird für jedes Grundstück individuell ermittelt. Grundlage ist die durch die Sanierung bedingte Bodenwertsteigerung. Dabei wird gegenübergestellt, wie viel ein Quadratmeter Boden mit und ohne Einfluss der Sanierung wert ist. Nach der Berliner Ausführungsvorschrift „Ausgleichsbeträge“ vom 27.12.2023 ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin dafür die sogenannten besonderen Bodenrichtwerte für den sanierungsunbeeinflussten und sanierungsbeeinflussten Zustand. Der Gutachterausschuss hat im Juni 2025 folgende Werte dem Bezirksamt Mitte übermittelt. Die Werte beziehen sich auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,5 und sind im Sanierungsgebiet Turmstraße für die Wohn- und Gewerbenutzung identisch.

	2.100 €/m ²
sanierungs <u>un</u> beeinflusster Bodenrichtwert (Anfangswert)	
	2.150 €/m ²
sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert (Endwert)	

Wertstichtage	sanierungs- unbeeinflusster Bodenrichtwert Anfangswert	sanierungs- beeinflusster Bodenrichtwert Endwert
31.07.2024 für den Maßnahmewert	2.100 €/m²	2.150 €/m²
01.01.2027 für den Endwertprognose	2.100 €/m²	2.150 €/m²

Bei der Berechnung des Ausgleichsbetrags wird die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung (50 €/m²) an die Größe des Grundstücks und die Bebauungsdichte (Geschossflächenzahl) angepasst und ggf. Anrechnungstatbestände (z. B. öffentliches Wegerecht, Baulasten) berücksichtigt. In einer (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft wird der Betrag entsprechend den jeweiligen Miteigentumsanteilen aufgeteilt.

Mehr Informationen

Häufig gestellt Fragen (FAQ) für Eigentümer:innen zum Thema Ausgleichsbetrag und zu der Möglichkeit der vorzeitigen Ablöse finden sie unter **www.turmstrasse.de/sanierung**.

Wenn Sie Interesse an der vorzeitigen Ablöse oder Rückfragen haben, stehen Ihnen das Bezirksamt Mitte und das mit der Prozesssteuerung beauftragte Büro KoSP GmbH gerne zu Verfügung:

- per Mail unter annett.postler@ba-mitte.berlin.de, dirk.kaden@ba-mitte.berlin.de und turmstrasse@kosp-berlin.de,
- persönlich in der Sprechstunde im Stadtteilladen Moabit (Krefelder Str. 1A, 10555 Berlin) immer donnerstags von 16 bis 18 Uhr oder
- telefonisch unter **(030) 9018 454 36** (Frau Postler, Bezirksamt Mitte), **(030) 9018 458 22** (Herr Kaden, Bezirksamt Mitte) und **(030) 3300 28 48** (Frau Kind, KoSP GmbH).

Weitere Infos

