

# LOKAL

## Gemeinwohl neu bauen in Xhain





**SEGREGATION  
verhindern**

**ALLE  
integrieren**

**MISCHUNG  
bauen**

## Inhalt

LokalBau – neu für uns alle	4
Netzwerk für gemeinwohlorientierten Neubau	8
Leitbild zur Kooperation	10
Ziele und Strategie auf einen Blick	12
Überblick zu den Flächen	14
Modell und Verfahren	16
Bodenbewertung	20
Vergabeverfahren	22

### Impressum

Herausgegeben von LokalBau in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Bezirksstadtrat Florian Schmidt.

Redaktion beim LokalBau-Team:  
Konrad Braun, Magnus Hengge, Stefanie Hengge  
Eichenstraße 4, 12435 Berlin  
E-Mail: lokalbau@studioadhoc.de  
Telefon: 030 61789060

Link: [www.berlin.de/lokalbau-fk](http://www.berlin.de/lokalbau-fk)



Bezirksamt  
Friedrichshain-Kreuzberg

**be** **Berlin**

## LokalBau – neu für uns alle



Mit der LokalBau-Strategie übernimmt der Bezirk eine **aktiv gestaltende Rolle** für eine **gemeinwohlorientierte Immobilien- und Stadtentwicklung** mit Fokus auf die **soziale Entwicklung und Daseinsvorsorge im Neubau**.

Die Strategie umfasst zwei Ebenen zur Entwicklung von Flächen in öffentlicher Hand: eine praktische Ebene zur **Aktivierung der Flächen** und zur **Herstellung eines Konsens** durch eine **integrierte Bauvorplanung**, und eine Ebene zur Beförderung der Idee der **gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung**, die als **Plattform** bezeichnet wird.

## Bedarfsbezogene Stadtplanung für die Menschen im Bezirk

### Die sozial gemischte Stadt

Die enormen Steigerungen bei Bodenwerten, Immobilienpreisen und Mieten haben dazu geführt, dass viele bei den Verteilungskonflikten um Raum in der Stadt keine Chance mehr zur Teilhabe haben. Es droht die zunehmende räumliche Trennung von arm und reich, was nicht nur das Stadtbild von Berlin stark verändern, sondern auch soziale und volkswirtschaftliche Probleme nach sich ziehen würde, die es zu verhindern gilt. Die Lenkung der Stadtentwicklung steht vor großen Herausforderungen und eine neue Qualität des planenden Eingreifens in die Zukunft des Bezirks ist geboten.

Die Rahmenbedingungen durch das Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung hilft, auch im privaten Neubau die Erstellung von „Sozialwohnungen“ durchzusetzen und gegenüber den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften gibt die Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ soziale Neubauziele vor. Doch beides reicht nicht aus, um auch den Bedarfen aus der Zivilgesellschaft angemessen entgegenzukommen.

### Gemeinsam die Stadt gestalten

Viele Stadtbewohner\*innen engagieren sich ehrenamtlich und oftmals unter ökonomisch prekären Bedingungen in Entscheidungsfindungen ein und wirken komplementär an der Gestaltung ihres Lebensumfelds mit: Sie gründen Initiativen, die sich um bestimmte Standorte kümmern, entwickeln Wohnprojekte, gründen Genossenschaften, betreiben Gemeinschaftsgärten, organisieren Kulturprojekte und eröffnen damit vielseitige Möglichkeitsräume und Orte der Begegnung und der Daseinsfürsorge. Sie streiten für die Erhaltung sozialer Strukturen in ihren Kiezen, bringen ihre Ansprüche in planungsrechtliche Verfahren ein oder fordern neue Verfahren und mehr Möglichkeiten zum Mitwirken an politischen Entscheidungsprozessen.

Mit der LokalBau-Strategie werden solche Aktivitäten und Strukturen der organisierten Zivilgesellschaft gefördert. Ihr Handeln soll starke Impulse in die Stadtentwicklung für Friedrichshain-Kreuzberg geben. Mit dieser politischen Richtungsweisung und in gemeinsamer Anstrengung der Zivilgesellschaft, der Verwaltung und der landeseigenen Wohnungsunternehmen kommen wir zunehmend in die Lage aktiv bezirkliche Baupotenziale im Sinne des Gemeinwohls zu entwickeln.

# Der **BEDARF** ist die **MASSGABE**

Mit einer **kooperativen Planungs-  
vorbereitung** soll die Entwicklung  
bezahlbaren Wohn- und Wirkungs-  
raums strategisch vorbereitet werden.  
Neubau erhält durch Formate der  
**Mitgestaltung** eine stärkere Aufgabe  
für die **soziale und ökologische**  
**Quartiersentwicklung**.

## Der Weg zum bezahlbaren Raum

Es gibt im Bezirk eine begrenzte Anzahl von Flächen, auf denen gemeinwohlorientierter Neubau realisiert werden kann, um bestehenden Versorgungsproblemen mit baulichen Lösungen entgegenzutreten.

Zur Aktivierung dieser Flächen sind aber in allen Fällen erhebliche Entwicklungsbarrieren zu überwinden, wozu das LokalBau-Team beauftragt ist.

## Gemeinwohlorientierte Nutzungen

Im Ergebnis soll eine möglichst hohe Dichte an Raum für lokal bedarfsgerechte Nutzungen gebaut werden:

- leistbarer Wohnraum
- leistbarer Gewerberaum insbesondere für soziale Einrichtungen oder Projekte und von Verdrängung betroffenes nahversorgendes Gewerbe
- Grünflächen mit positiver Wirkung aufs Stadtklima – am Boden, auf Dächern und an Fassaden

## Bezirkliche Rahmensetzung und zivilgesellschaftliche Konsensbildung

### Planungsvorbereitung durch gemeinsame Zielvorstellung

Das LokalBau-Verfahren sieht ein praktisches Handeln vor, bei dem mehrere ineinandergreifende planungsvorbereitende Schritte durchlaufen werden (siehe Seite 16-19):

- Zunächst werden die Potenziale der einzelnen Flächen planungsrechtlich erfasst.
- Dann werden Bedarfe zur Erfüllung der Daseinsvorsorge aus den Fachämtern eingeholt, über die Potenzialflächen geclustert und beim Auftreten von Raumkonflikten priorisiert (siehe Seite 16/17).
- Die Ergebnisse dieses Aushandlungsprozesses werden als „bezirkliche Zielvorstellungen“ für die einzelnen Flächen veröffentlicht.
- Die Zielvorstellung bildet den Ausgangspunkt und setzt den Rahmen für das folgende kooperative Verfahren.

### Integrative Kooperation alternativer Akteure

Integriert werden alle mit der Liegenschaft verbundenen Akteure einschließlich der Nachbarschaft, sowie mögliche Umsetzungspartner\*innen (Bauträger oder Bewirtschaftende), die sich auf die Idee der gemeinwohlorientierten und kooperierenden Entwicklung einlassen.

Ziel dieser integrierten Bauvorplanung ist eine Kooperationsvereinbarung zwischen allen Akteuren, in der im Konsens Bewertungs- oder Vergabekriterien für die folgenden Planungsverfahren festgelegt werden. Diese Verfahren können, je nach Eignung für die jeweilige Fläche, eine Direktvergabe, ein „schlankes Konzeptverfahren“ bzw. ein folgendes Konzeptverfahren oder ein integriertes städtebauliches Werkstattverfahren sein. Verfahren der Bauleitplanung können parallel durchgeführt werden, falls erforderlich.

Die **Akteure der Stadtentwicklung** werden zu einem gemeinwohlorientierten und sozialverträglichen Umgang mit öffentlichem Grund und Boden geführt und der **Spekulation auf private Gewinne** wird eine klare Absage erteilt.

#### Ein Netzwerk für Neubau der progressiven Kräfte

Die LokalBau-Strategie zielt darauf, modellhafte Kooperationen zwischen kommunalen Institutionen (Senats- und Bezirksverwaltung) und zivilgesellschaftlichen Akteuren (Nutzer\*innen, Nachbar\*innen, zivilgesellschaftlichen Entwickler\*innen und Träger\*innen) anzustoßen, sie zu begleiten und zu unterstützen.

Der Fokus liegt auf öffentlichen Liegenschaften, aber auch private Grundstückseigentümer können eingebunden werden, wenn entsprechende Gestaltungsmöglichkeiten bestehen.

Befördert werden neben den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften insbesondere genossenschaftliche oder andere auf Solidarmodelle aufbauende Träger, die langfristig die Privatisierung von Rendite verhindern und auf das Reinvestieren von Gewinnen ausgerichtet sind.

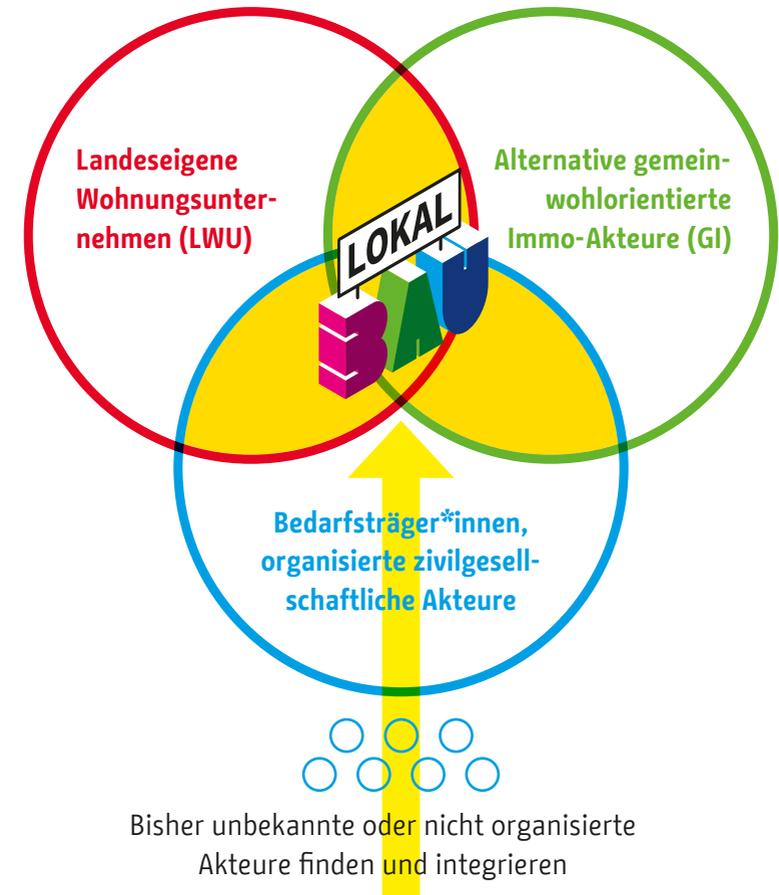
Die LokalBau-Plattform umfasst die Organisation eines unterstützenden Netzwerks an gemeinwohlorientierten Immobilienakteuren, die sich zu einem Leitbild bekennen (siehe Kooperationsleitbild auf den folgenden Seiten).

Ebenso werden Projekte mit Ideen und Konzepten gesammelt, die als Umsetzungspartner\*innen für gewünschte gemeinwohlorientierte Nutzungen integriert werden können. Dabei wird mit weiteren neu eingerichteten bezirklichen Strukturen wie z.B. der „AKS“ zusammengearbeitet.

**Wir laden alle Akteure ein, das Kooperationsleitbild zu unterzeichnen, um sich als Teil der gemeinsamen wachsende LokalBau-Plattform zu zeigen.**

**KOOPERATION ermöglichen**

**NETZWERK aufbauen**



**AKTEURE beteiligen**



## Leitbild zur Kooperation in gemeinwohlorientierten Immobilienprojekten im Bezirk

Die LokalBau-Strategie des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg verbindet Akteur\*innen der Stadtentwicklung zu einem gemeinwohlorientierten, sozial- und kiezverträglichen Umgang mit öffentlichem Grund und Boden. In kooperativen Entwicklungsprozessen werden in unterschiedlichen Akteurskonstellationen bezahlbare Wohn- und Geschäftsräume und Räume für soziale Infrastrukturen gebaut.

Mit der Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht wird der Boden dauerhaft im Eigentum der öffentlichen Hand gehalten. Mittels auflagengebundener Direkt- oder Konzeptvergaben oder durch Kooperationen zwischen landeseigenen Wohnungsunternehmen und Gemeinwohlprojekten wird eine am Bedarf orientierte Stadtentwicklung gesteuert.

Unternehmen, Planungsteams, Vereine oder sonstige Gruppen bzw. Initiativen, die sich diesem Leitbild verschreiben möchten, um als LokalBau-Kooperationspartner\*innen geführt zu werden, kontaktieren uns bitte per E-Mail: [lokalbau@studioadhoc.de](mailto:lokalbau@studioadhoc.de)

Der Neubau auf Liegenschaften der öffentlichen Hand erhält eine stärkere Aufgabe für die soziale Quartiersentwicklung und soll neben leistbaren Wohnungen auch Raum für soziale und kulturelle Einrichtungen, sowie für die nachbarschaftliche Versorgung schaffen. Gebaut werden soll insbesondere für die Menschen, die bei den gegenwärtigen Bedingungen des Immobilienmarktes vom Zugang zu benötigtem Raum ausgeschlossen werden.

Die koproduzierenden Bauträger\*innen betreiben die Immobilienentwicklung in einer Eigentumsform, die spätere renditeorientierte Verkäufe oder Bewirtschaftungen bzw. finanzielle Verwertungen ausschließen. Um die Idee der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung langfristig zu stärken und den Anteil gemeinwohlorientierten Immobilienbestände zu vergrößern, sollen entstehende finanzielle Überschüsse in neue gemeinwohlorientierte Projekte fließen.

Link: [www.berlin.de/lokalbau-fk/ueber-lokalbau/leitbild](http://www.berlin.de/lokalbau-fk/ueber-lokalbau/leitbild)

**Die auf der LokalBau-Website gelisteten Akteure für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung handeln nach diesem Leitbild und verstehen sich dadurch als LokalBau-Strategiepartner\*innen.**

1. Wir sind bereit, Wohn- und Gewerberäume zu schaffen, uns an der Entwicklung zu beteiligen oder diese zu betreiben, die langfristig dem spekulativen Immobilienmarkt entzogen sind.
2. Wir sind bereit, Wohnräume zu schaffen und zu bewirtschaften, die für Haushalte mit niedrigem Einkommen oder besonderen Bedarfen leistbar sind, um die bestehende Vielfalt und Inklusion in den Nachbarschaften zu erhalten und zu fördern.
3. Wir sind bereit, Gewerberäume zu schaffen oder uns an der Entwicklung zu beteiligen, die auch für soziale, kulturelle und andere nicht profitorientierte Projekte sowie kleine Betriebe als integrale Bestandteile lebendiger Nachbarschaften bezahlbar sind.
4. Wir sind bereit, eine demokratische Mitbestimmung bzw. Selbstverwaltung innerhalb der Projekte zu ermöglichen und langfristig zu sichern.
5. Wir sind bereit, mit den Liegenschaftsverwaltungen der öffentlichen Hand, Wohnungsgesellschaften und anderen gemeinwohlorientierten Akteuren konsensual Kooperationsverträge mit rechtlich verbindlichen Zielvereinbarungen auszuhandeln und uns an neu zu gründenden kooperativen Trägerschaftsmodellen zu beteiligen.
6. Wir sind bereit, uns an Projektentwicklungskosten bzw. mit Entwicklungsleistungen im Rahmen solcher kooperativ geplanten Neubauprojekte zu beteiligen.
7. Wir sind bereit, langfristige Erbbaurechtsverträge mit den Bodeneigentümer\*innen der öffentlichen Hand abzuschließen, bei einem Erbpachtzins, der auf eine soziale Immobilienentwicklung- und Bewirtschaftung ausgerichtet ist, und dauerhafte „Leistbarkeit“ von Mieten gewährleistet.
8. Wir sind bereit, bei gemeinwohlorientierten Neubauprojekten, eine auf finanzielle Rendite ausgerichtete Verwertung auch langfristig auszuschließen.
9. Wir sind bereit, spätere Überschüsse aus der Bewirtschaftung von kooperativ entstandenen Neubauprojekten sozialen Zwecken zufließen zu lassen oder in neue gemeinwohlorientierte Projekte der Stadtentwicklung zu reinvestieren.



## ZIELE

- Raumbedarfe für Daseinsvorsorge (soziale und gewerbliche Infrastruktur) und der organisierten Zivilgesellschaft in Neubau integrieren
- Sicherung von leistbaren Mieten über Bindungsfristen hinaus, z.B. durch bindende Erbbaurechte bei Absenkung der Erbpachtzinsen
- Kooperationen zwischen kommunalen und alternativen Immobilienentwickler\*innen > konkret 20–40 % Anteil für Genossenschaften oder andere mit Solidarmodellen agierende Akteure
- Unterstützung der Kommunikation von politischen Zielen und Forderungen des Bezirks
- Transparente Liegenschaftspolitik



## STRATEGIE

- Aktivierung von gemeinwohlorientierten Neubaupotenzialen
- Organisation einer bezirklichen Zielvorstellung für jede mögliche Fläche
- Einwirken auf Konzeptverfahren, um gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung zu ermöglichen
- Frühzeitige kooperative Entwicklung durch die Integration von bisher nicht in Vorplanung einbezogenen Akteuren
- Willkommenskultur für Projektideen und Netzwerk von Akteuren
- Kooperative Abstimmung zwischen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und alternativen Akteuren

## Überblick zu den Flächen

### Die Potenziale für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung

#### Liegenschaften im Eigentum der „öffentlichen Hand“

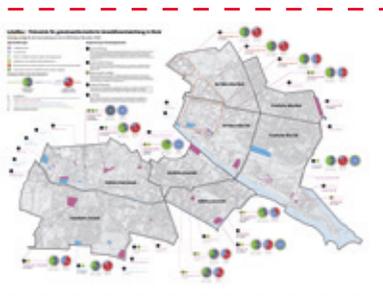
Das Land Berlin ist Eigentümer von umfangreichem Grundbesitz und Immobilien in der Stadt. Dabei handelt es sich u.a. um öffentlich genutzte Grundstücke, z.B. bebaut mit Verwaltungsgebäuden, Polizeiwachen, Schulen, Kindergärten usw. aber auch um Grünflächen und Straßenraum oder um ungenutzte Liegenschaften, die für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung herangezogen werden können.

Der größte Bestandhalter ist die Berliner Immobilien Management GmbH, kurz BIM, die als hundertprozentige Tochter des Landes Berlins ca. 5.000 Liegenschaften und Gebäude verwaltet. Sie wird von der Senatsverwaltung für Finanzen beaufsichtigt.

Im sogenannten Fachvermögen der Bezirke befinden sich weitere Grundstücke, die von den Fachbereichen der Verwaltung für die öffentliche Daseinsfürsorge entwickelt und genutzt werden. Hinzu kommen Unternehmen, wie z.B. die Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR), die als Anstalt öffentlichen Rechts, eine Reihe von Grundstücken in den Bezirken unterhalten.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, kurz BiMA, verwaltet die Liegenschaften des Bundes, von denen ein kleiner Teil auch im Bezirk Friedrichshain Kreuzberg zu finden sind. Sie untersteht der Rechts- und Fachaufsicht des Bundesfinanzministeriums und ist ebenfalls eine Anstalt öffentlichen Rechts. Weitere Grundstücke im Bezirk befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG, die als bundeseigenes Unternehmen zur öffentlichen Hand gezählt werden kann.

Zur Übersicht der im Lokalbau-Verfahren aufgenommenen Flächen wird ein Stadtplan mit möglichen Potenzialen veröffentlicht und laufend aktualisiert. Die erste Fassung des Plans ist die Arbeitsgrundlage für die Veranstaltung, zu der diese Publikation erscheint. Aktuelle Karte online: [www.berlin.de/lokalbau-fk](http://www.berlin.de/lokalbau-fk)



### Kategorisierung der Entwicklungspotenziale

#### I bereits in Planung

Flächen, bei denen die Planungsvorbereitung bereits durchlaufen oder eine Zielvorstellung erarbeitet ist, z.B. als Bebauungsplans, BVV- oder Bezirksamtsbeschluss: Franz-Künstler Str., Bockbrauerei in der Fidicinstraße, Erich-Steinfurth-Str. beim Ostbahnhof, Grundstück im Friedrichswerdischen Friedhof, Kita-Gelände in der Müllenhoffstraße

#### II andere laufende Prozesse

Flächen, bei denen bereits andere Beteiligungsverfahren im Gang sind (vor Lokalbau begonnen): Dragoner Areal/Rathausblock, Ratiborstr. 14, Stadtumbaugebiet Friedrichshain-West, Campus Ohlauer Straße

#### III Aktivierung über Lokalbau

Flächen, die im Rahmen der Lokalbau-Strategie weitestgehend ohne gegebene Festsetzungen entwickelt werden können: BSR Areal an der Mühlenstraße, Baulücken in der Friedrichstr. 18/19, in der Skalitzer Str. 40 und in Reichenberger Str. 144, Stralauer Platz Nord entlang des Bahngeländes, Prinzessinnengärten, Stadtplatz in der Glasbläserallee

#### IV Gehemmte Potenziale

Flächen mit einer eher langfristigen Entwicklungsperspektive, weil erhebliche Entwicklungsbarrieren zu überwinden sind: Regenwasserrückhaltebecken am Flughafen Tempelhof, ehemaliger Containerbahnhof nördlich vom S-Bhf Frankfurter Allee, BEHALA-Gelände an der Köpenicker Straße

#### V in Prüfung

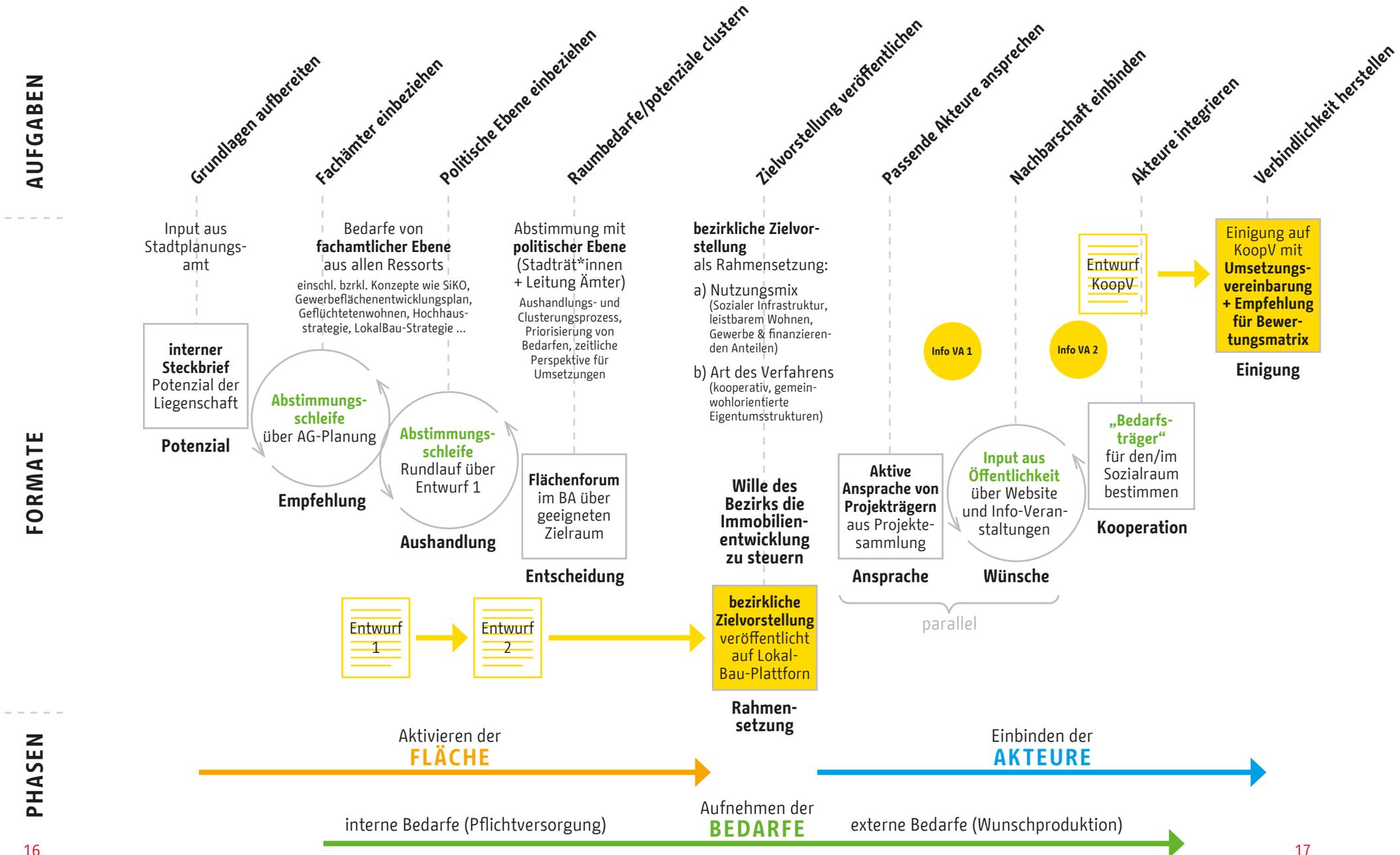
Flächen, die noch einer weiteren Vorbereitung bedürfen: AOK Parkplatz an der Wilhelmstr., Bunker und Hochhausstandort in der Schöneberger Str., Grünfläche vor der Wilhelmstr. 23, Wendehammer am Ende der Alexandrienstr., Kleinstfläche am YAAM, Stralauer Allee 68



# Modell: Aktivierung von Raumpotenzialen

Schematische Darstellung der planungsvorbereitenden bedarfsbezogenen Projektentwicklung

Dieses Schaubild stellt die Aushandlungsprozesse zur Lösung von Nutzungskonkurrenzen dar, die insbesondere auf Seiten der Verwaltung durchlaufen werden, um zu einer „bezirklichen Zielvorstellung“ zu kommen.

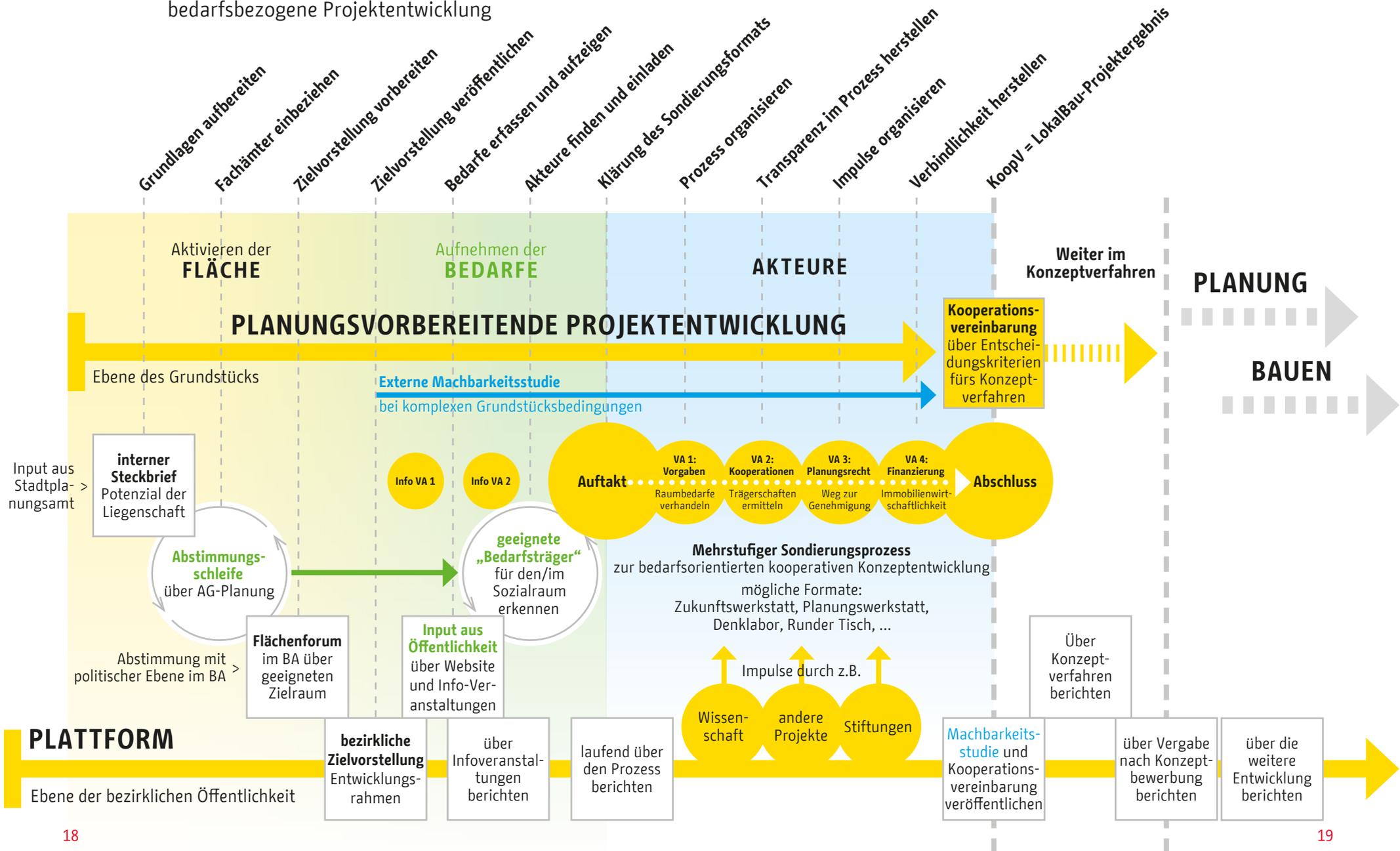




# Modell: Prozessdesign

Gemeinwohlorientierte Projektentwicklung für kooperativen Neubau durch planungsvorbereitende bedarfsbezogene Projektentwicklung

Dieses Schaubild betont die Integration von weiteren Akteuren ins kooperative Verfahren (durch den mehrstufigen Sondierungsprozess) und zeigt operative Optionen, die jeweils gemeinsam mit den gefundenen Akteuren auf die zu entwickelnde Fläche angepasst werden.



# **BODEN** *neu bewerten*

Die öffentliche Hand muss bei der Ausrichtung von Liegenschaften auf eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung den **Preisfaktor Boden reduzieren**. Die Umstellung auf ein Ertragswertverfahren kombiniert mit langfristigen Nutzungsbindungen scheint geboten.

Für die Ermittlung eines Bodenpreises, der sich an den zu erwartenden Einnahmen eines Projektes orientiert, wird derzeit in vielen deutschen Großstädten das Ertragswertverfahren (Residualwertverfahren) diskutiert. Im Moment scheint sich die BiM als Grundstückshalterin bei kleineren Konzeptverfahren darauf einzulassen, dass die angebotene Höhe des Erbbauzinses nicht zwingend der klassischen Orientierung am Verkehrswert entsprechen muss. D.h. die Höhe des gebotenen Erbpachtzinses kann auch sehr niedrig liegen (bis zu 0,1%). Damit werden die Verfahren für neue kreative Kooperationsprojekte, die bezahlbare Mieten anbieten, geöffnet, die sich durch passgenaue Konzepte hervortun, aber gegebenenfalls sehr wenig Ertrag für den Boden erwirtschaften können.

Dieser Schritt bringt bereits Gestaltungsspielraum, doch eine generelle Umstellung auf eine Bewertung von Grundstücken bezogen auf den möglichen Ertrag, der durch eine gewünschte Nutzung erbracht werden kann, wird dadurch aus Sicht der Lokalbau-Strategie nicht obsolet.

Langfristiges Ziel ist der Verbleib aller Grundstücke in öffentlicher Hand. Dafür hat sich die derzeitige Koalition auf Landesebene in ihrer Position zur Liegenschaftspolitik bereits ausgesprochen. Dennoch muss auch grundsätzlich über die Höhe des Erbbauzinses und das Wertermittlungsverfahren nachgedacht werden. Bei den schnell steigenden Bodenrichtwerten ist es geboten, ein neues generelles Wertermittlungsverfahren zu etablieren, da bei dem bisherigen Verfahren die beschlossene temporäre schuldrechtliche Absenkung der Erbpachtzinsen nicht ausreicht, um die Kosten für den Boden soweit zu senken, dass tatsächlich leistbarer Wohnraum gebaut werden kann. Die vom Senat eingeführte Halbierung des Erbpachtzinses wird durch den Anstieg der Bodenrichtwerte wirkungslos.

# VERGABEVERFAHREN anpassen

Grundstücke aus öffentlicher Hand sollen im **Erbbaurecht** vergeben werden. Dazu kommen drei unterschiedliche **Vergabeverfahren** in Betracht.

## Direktvergabe

Bei der Direktvergabe wird das Grundstück auf Grundlage des ermittelten Verkehrswerts direkt an geeignete Interessent\*innen vergeben. Dies kann angewendet werden, wenn die Durchführung eines Konzeptverfahrens aufgrund der sehr begrenzten Grundstücksgröße unwirtschaftlich erscheint. Dies kann durch komplexe baurechtliche Rahmenbedingungen oder aufwendige Architekturvorplanungen begründet sein.

## Konzeptvergabe

Bei der Entwicklung der LokalBau-Strategie zeigte sich, dass ein neuer abgesenkter Standard für den Leistungsumfang einer Bewerbung in Konzeptverfahren sinnvoll ist, sofern eine Direktvergabe nicht ermöglicht werden kann. Eine Vergabe sollte auch mit einem „schlanken Konzeptverfahren“ begründet werden können, wenn bereits über ein LokalBau-Verfahren, bestehend aus einer kooperativen Zusammenarbeit in der Phase der planungsvorbereitenden Projektentwicklung, die Erfüllung von bestehenden Bedarfen sicher gestellt wurde. Die als „bezirkliche Zielvorstellung“ formulierten Bedarfe bilden den Rahmen des vorgeschalteten Verfahrens, das in eine Kooperationsvereinbarung mündet, die entweder

- a) bei kleinen Flächen: kooperationswillige Akteure zu einer Bewerber-Gemeinschaft zusammenbringt, oder
- b) bei größeren Flächen: gemeinschaftlich erarbeitete Auswahl- und Bewertungskriterien zur Bewerbung im folgenden Konzeptverfahren benennt.

Grundsätzlich ist es erstrebenswert ein zweistufiges Verfahren einzuführen. In der ersten Stufe können geeignete Bewerber\*innen mit überschaubaren Ausschreibungsbedingungen angesprochen werden. In der zweiten Stufe kann ein engeres Bewerber\*innenfeld ausgewählt und der Zuschlag aufgrund einer qualifizierten Beurteilung des Gesamtkonzeptes erteilt werden.

## Bieterverfahren

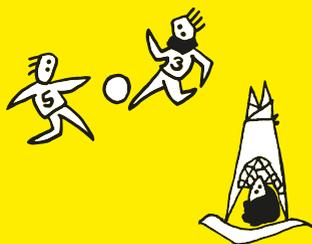
Im Bieterverfahren wird mit der Bekanntmachung oder einer öffentlichen Ausschreibung ein Verkehrswert genannt, der den Mindestpreis für das Grundstück darstellt (abhängig von den rechtlichen Rahmenbedingungen – nationales oder europäisches Vergaberecht). Das Grundstück wird dann per Höchstgebot für den Erbpachtzins vergeben. Im Erbbaurechtsvertrag können Bedingungen zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität festgelegt werden.

Das Bieterverfahren auf den höchsten Erbbauzins gestaltet sich für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung als kontraproduktiv, da aus den hohen Bodenrichtwerten erhebliche Umlagen auf die vermietbare Fläche entstehen und eine leistbare Miete für soziale Infrastruktur und Wohnen schwer zu realisieren ist.



Durch die LokalBau-Strategie  
unterstützt Friedrichshain-  
Kreuzberg gemeinwohlorientierte  
Projekte im kooperativen Neubau.

[berlin.de/lokalbau-fk](http://berlin.de/lokalbau-fk)  
[facebook.com/lokalbau](https://facebook.com/lokalbau)



Bezirksamt  
Friedrichshain-Kreuzberg

**berlin** Berlin