

# „Trägermodelle“

## 4 Ebenen

## der gemeinwohlorientierten Projektentwicklung

### Kurzeinführung

(Stand 6.8.2025)

Erstellt von studio adhoc GmbH  
LokalBau-Team

studio  
adhoc

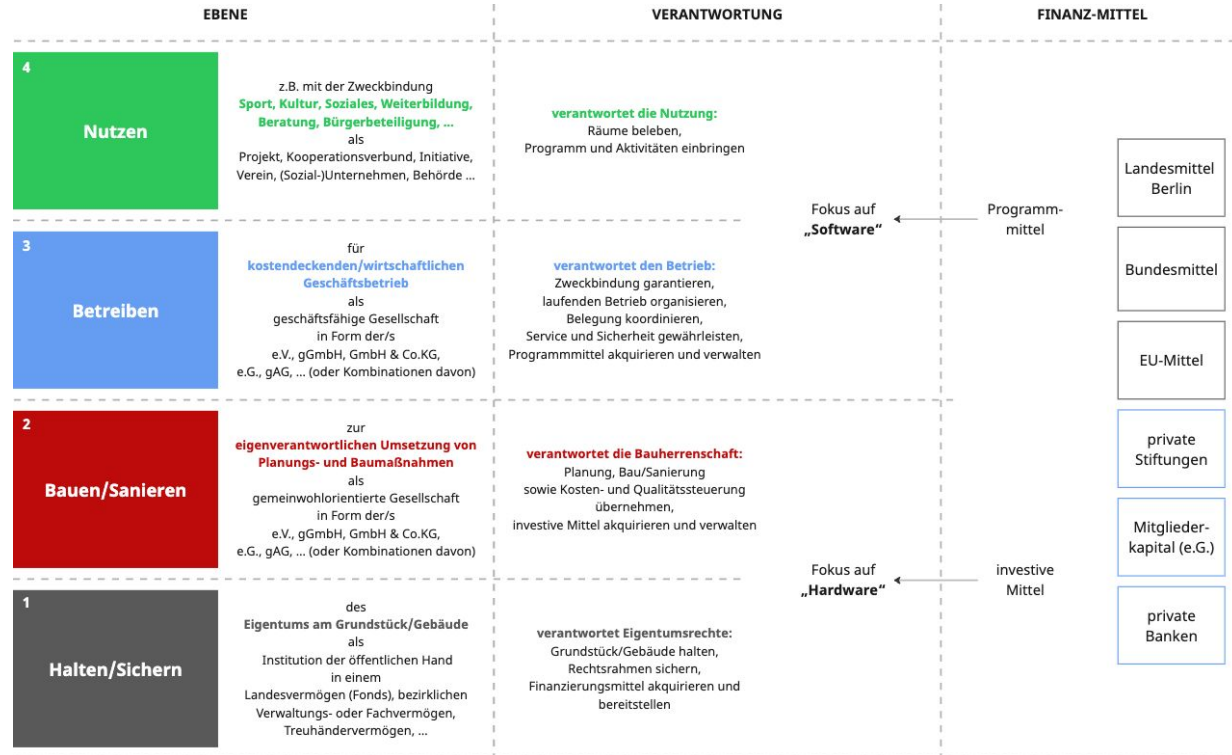


# LokalBau

## Ebenenmodell

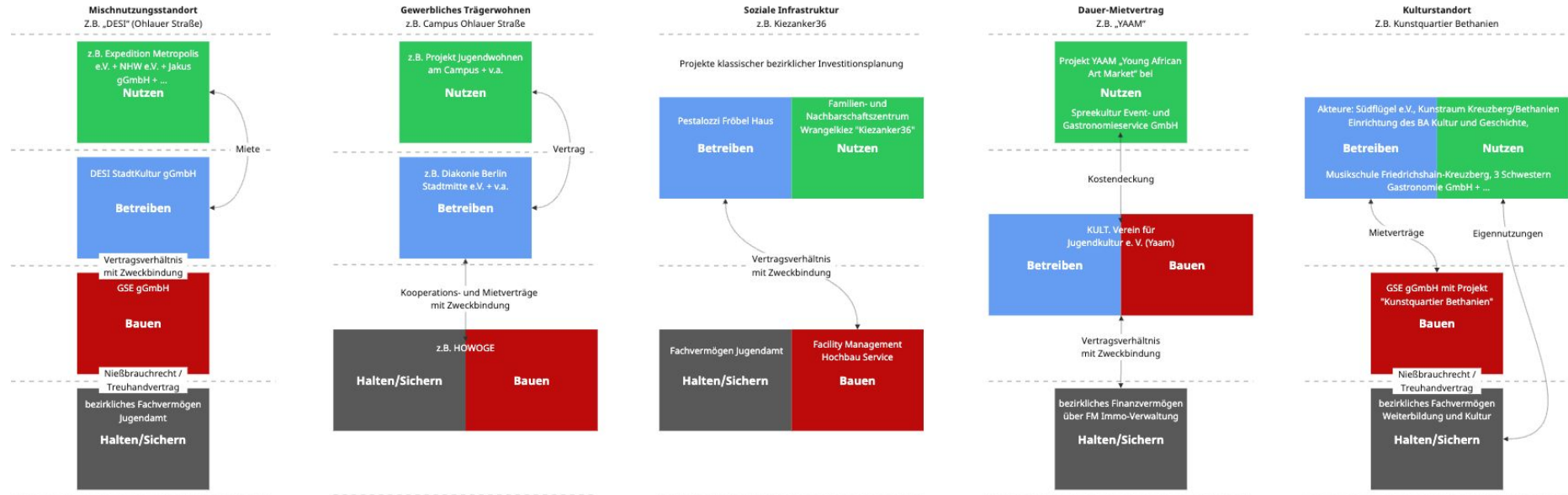
Modell für die Verteilung von Verantwortung bei gemeinwohlorientierten Projektentwicklungen

- für Immobilienentwicklungen in öffentlicher Hand
- Zuweisen von Verantwortungen in aufgeteilten oder gruppierten Rollen
- „Betreiber“ als entscheidende Rolle zur wirtschaftlich darstellbaren Verbindung zwischen Nutzenden und den Bauherren/Eigentümern
- Transparenz hinsichtlich des möglichen Zugriffs auf Finanzierungen/Förderungen



# mögliche Trägermodelle

## Mögliche Aufteilungen der Verantwortung in Trägermodellen an praktischen Beispielen





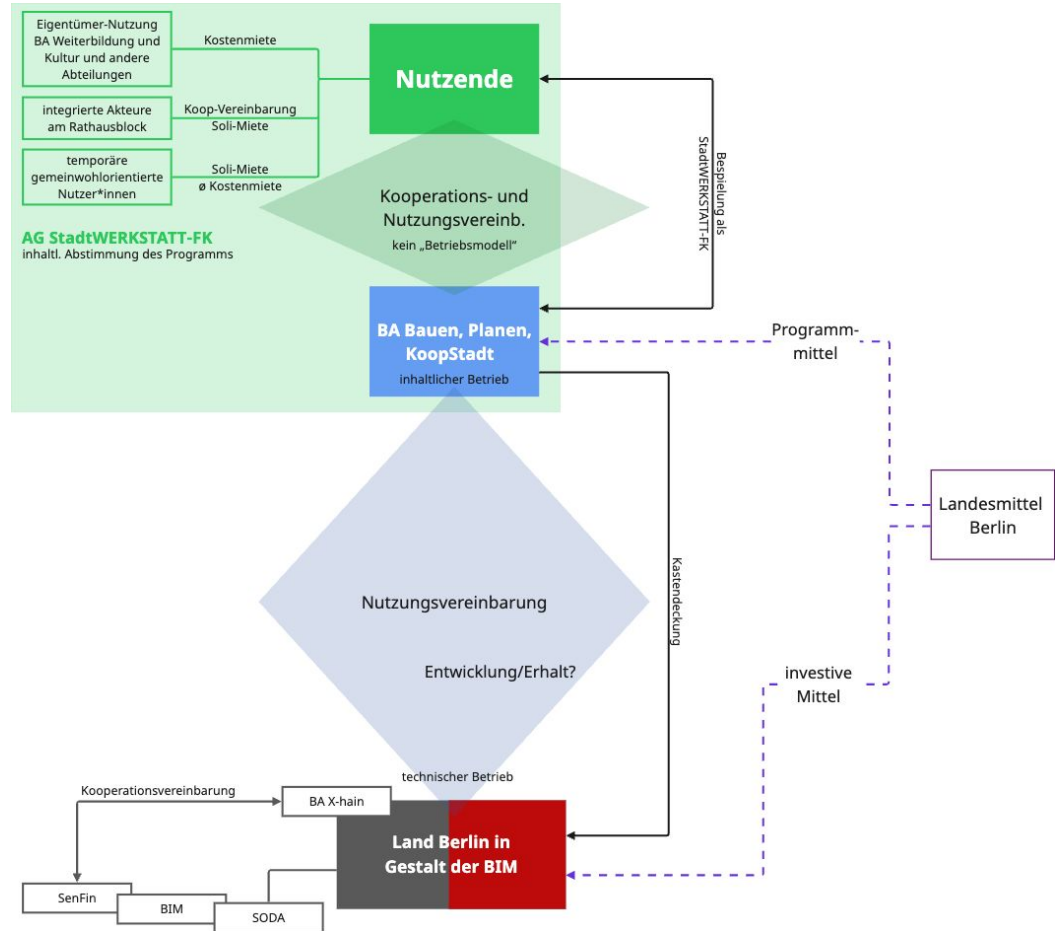


# Aktuell

## Bespielung der Adlerhalle als StadtWERKSTATT-FK

### Pioniernutzung

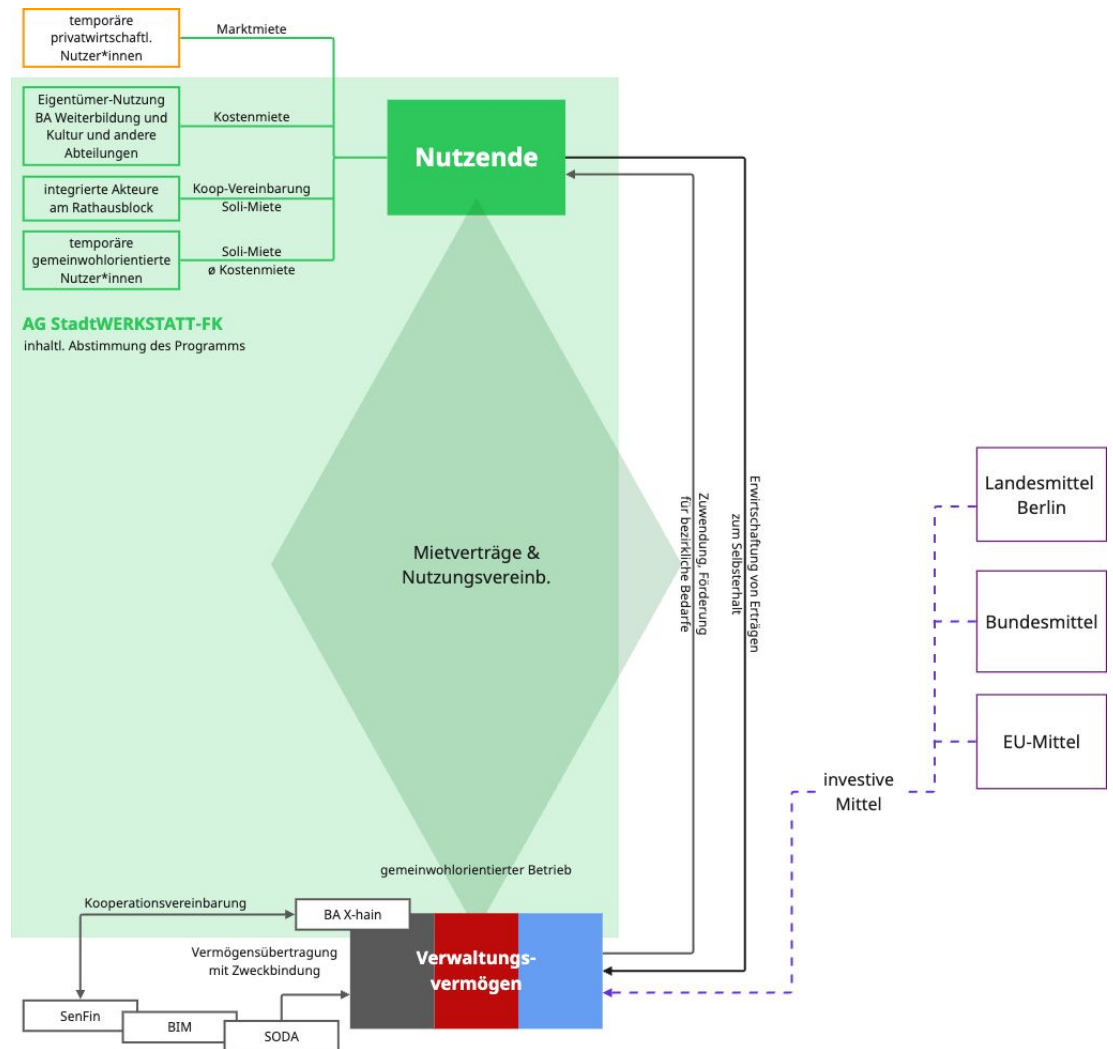
- Labor-Ort für Kooperative Stadtentwicklung, Urbane Praxis und Beteiligung
- Zusammenarbeit in AG-StadtWERKSTATT



# mögliches Trägermodell 1

## Der Bezirk übernimmt

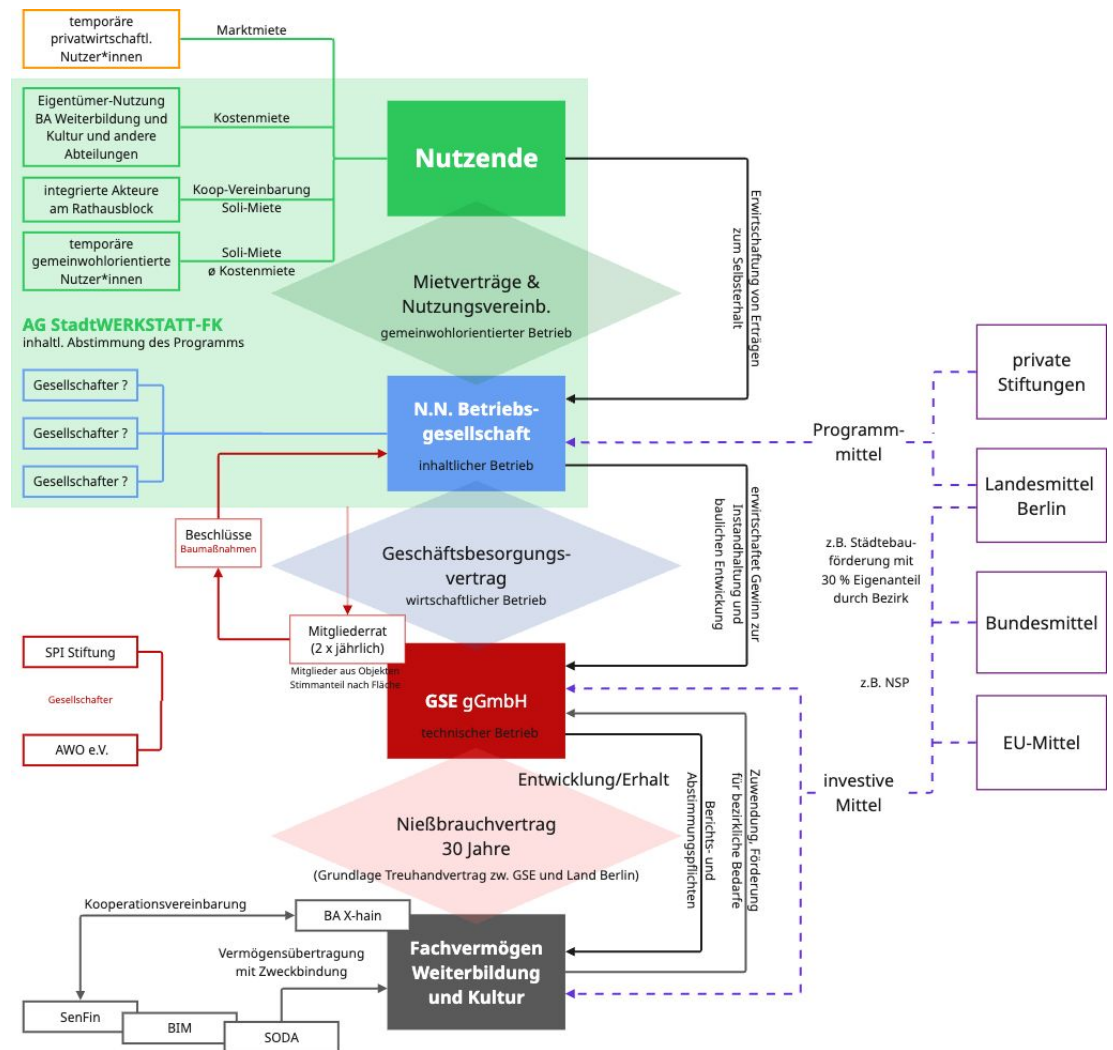
- Keine Trennung auf den Ebenen: Eigentum / Bauträgerschaft / Betrieb
- Ähnliche Konstruktion wie im Pionierphase, aber in Verantwortung des Bezirks = Betriebsmittel aus Haushalt
- Gefahren des Modells:
  - Kapazitätsengpässe bei BA (FM müsste die Sanierung übernehmen)
  - Haushaltsmittel auf Dauer fraglich < könnten im Betrieb selbst aufgebracht werden
  - Nutzung durch Dritte möglich?



# mögliches Trägermodell 2

## Nießbrauchrecht an Treuhänder des Landes Berlin

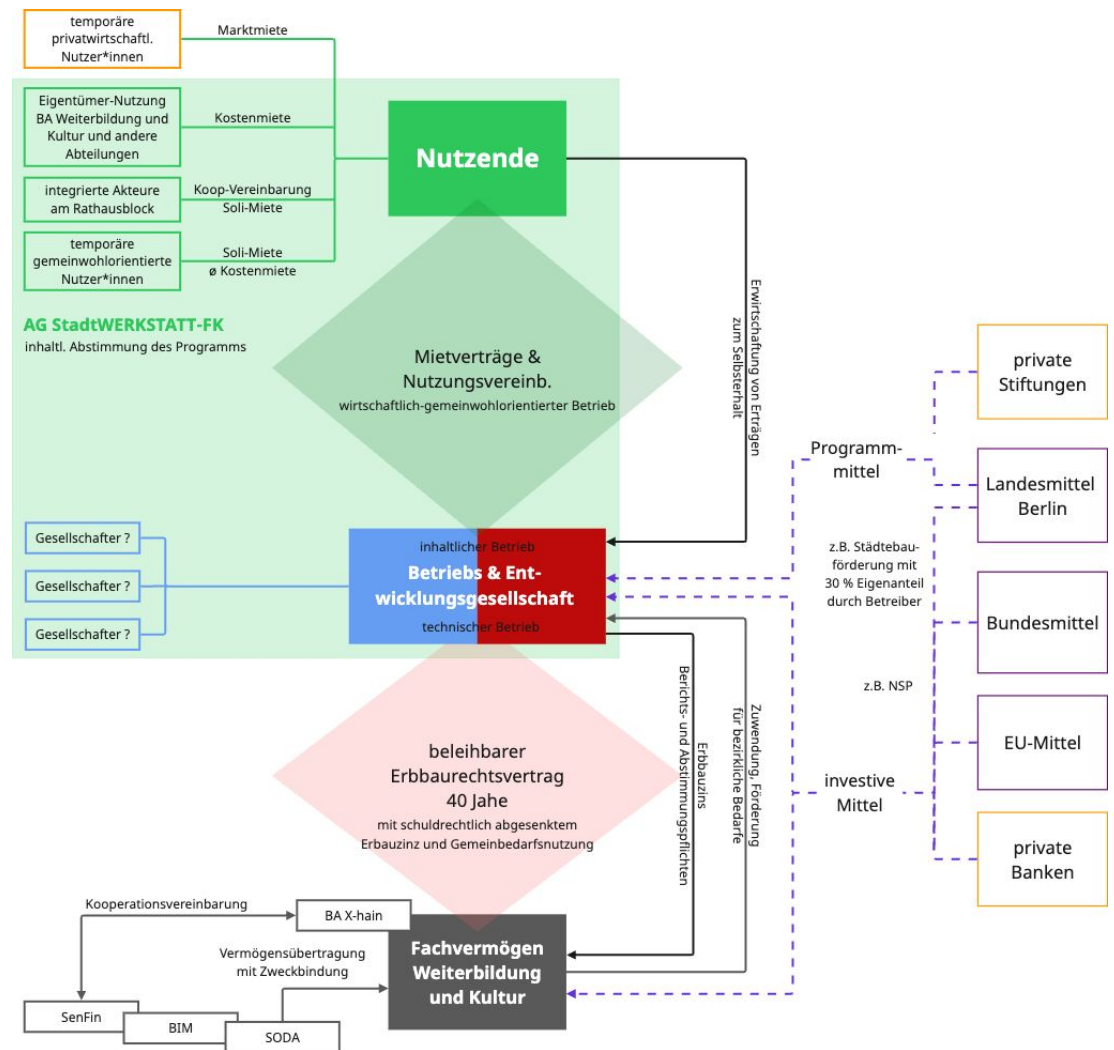
- Trennung auf allen Ebenen: Eigentum / Bauträgerschaft / Betrieb / Nutzung
  - Eigentümer: Bezirk
  - Bauträgerschaft, Immobilienverwaltung: GSE
  - Betrieb: neue Betriebs-gGmbH
- Aufbau einer Betriebsgesellschaft in Ausweichphase
- Gefahren des Modells:
  - hohe Komplexität
  - Aufbau der Betriebsgesellschaft unklar
  - hohe Verwaltungskosten
  - Weg der Vergabe?



# mögliches Trägermodell 3

## Erbaurecht an gemeinnützigen Bauträger ermöglicht eigenfinanzierte Sanierung

- Verbindung der Ebenen:  
Bauträgerschaft & Betrieb über  
eine eigenständige Betriebs- und  
Entwicklungsgesellschaft
- Erbaurecht beleihbar
- Gefahren des Modells:
  - Vergabe über Konzeptverfahren  
notwendig
  - Insolvenz der  
Betriebsgesellschaft = Heimfall



# mögliches Trägermodell 4

## Landeseigene Wohnungsbaugesellschaft (LWU) als Eigentümer und Betreiber als Mieter

- Verbindung der Ebenen: Eigentum & Bauträgerschaft
- Eigenständige Betriebs- und Entwicklungsgesellschaft als (General)Mieter der Halle
- Gefahren des Modells:
  - Hohe Sanierungskosten
  - Insolvenz der Betreibergesellschaft
  - wenig bezirklicher Einfluss

