

**Öffentliche Ausschreibung nach der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) für die Unterstützung des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung bei der Erstellung eines umsetzungsorientierten Innenentwicklungskonzepts (IEK) „*Ratibor-Areal und umliegende Potenzialflächen und Freiräume*“ als Instrument zur Identifizierung und Aktivierung zusätzlicher Flächenpotenziale<sup>1</sup>**

Leistungsbeschreibung im Rahmen der Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes

Anlass und Ziel

Der Wohnungsmarkt im Land Berlin ist angespannt. Zudem ist das Angebot an frei verfügbaren Flächen für die Stadtentwicklung und insbesondere für den Wohnungsneubau sehr begrenzt. Um eine kompakte Siedlungsentwicklung zu unterstützen sollen zusätzliche Wohnungsbaupotenziale in bestehenden Nachbarschaften identifiziert und aktiviert werden. Hierzu ist eine integrierte Betrachtung notwendig. Mit der Erarbeitung von umsetzungsorientierten Innenentwicklungskonzepten kann hierfür eine hilfreiche Basis für Nachverdichtungen im Bestand erlangt werden. Ziel soll es sein, bestehende Quartiere sozial- und klimagerecht weiterzuentwickeln, gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und lebenswerte Quartiere zu gestalten.

Aufgabenstellung

Für den Standort ***Ratibor-Areal und umliegende Potenzialflächen und Freiräume*** (Abgrenzung siehe Anlage Umgriff Untersuchungsraum) soll ein umsetzungsorientiertes Innenentwicklungskonzept (IEK) bis Juli 2026 erstellt werden.

Ein umsetzungsorientiertes Innenentwicklungskonzept dient der Identifizierung, planerischen Vorbereitung und Aktivierung zusätzlicher Wohnungsbaupotenziale im Siedlungsbestand.

Im Rahmen der Erarbeitung des IEK sollen Flächenpotenziale für Wohnnutzungen, aber vor allem auch für soziale Infrastrukturnutzungen identifiziert werden. Dabei soll neben Freiraumgestaltung und Verkehrsplanung auf eine klimaangepasste Entwicklung des Standortes geachtet und Maßnahmen zum Klimaschutz herausgearbeitet werden. Räume

---

<sup>1</sup> Neben der Leistungsbeschreibung werden für die Ausschreibung für die externe Unterstützung (Dienstleister) weitere Unterlagen (Formblätter) im Rahmen der e-Vergabe benötigt. Alle Unterlagen / Formblätter stehen auf der Vergabeplattform Berlin zum Download zur Verfügung:

<https://www.berlin.de/vergabeservice/vergabeleitfaden/formulare/>

und bisherige Nutzungen sollen auch über bestehende Eigentumsverhältnisse und Flurstücke - sowohl landeseigene als auch private Flächen - hinweg untersucht werden.

Der Standort Ratibor-Areal (ehem. Studentenbad Kreuzberg) wird derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt und ist als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) eingestuft. Die Entwicklung von Wohnnutzungen soll die bestehende Nutzung als Gewerbegebiet nicht gefährden, deshalb muss eine Zonierung gefunden werden, die beide Nutzungsformen nebeneinander ermöglicht. Die Bestandsnutzungen haben dabei Vorrang. Das vorhandene Gewerbe soll handwerklich orientiert bleiben. Es soll eine Zonierung der Nutzungen erreicht werden, die als Grundlage zur Aufstellung eines Bebauungsplans genutzt werden kann. Fachplanungen wie z.B. Lärmschutz oder ggf. eine Mikroklimaanalyse sind hinzuzuziehen.

Für das Gelände zwischen Wiener Straße, Landwehrkanal, Reichenberger Straße und Ratiborstraße liegt der Baubauungsplan VI - 33a vor. Der B-Plan weist die bebaubare Fläche gebäudescharf aus. Eine mögliche, behutsame Bestandsverdichtung der Wohnnutzung durch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans soll geprüft werden.

Im Rahmen des IEK sollen Testentwürfe erstellt werden, um die Aktivierungspotenziale für Bebauungen aufzuzeigen. Dabei soll geprüft werden, ob und wo bauliche Umnutzungen oder Dichteerhöhungen möglich sind. Im Bereich des Gewerbehofes liegen dazu Studien vor. Aber auch geeignete, bislang nicht für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen sollen evaluiert werden (z.B. Umnutzung des Straßenraumes Reichenberger Straße 92 - 97a). Bei einem neuen Flächenzuschnitt muss die derzeit vorhandenen Flächengröße mit Nutzung Grünanlage bzw. Spielplatz erhalten bleiben.

Die Konzeptentwicklung des IEK erfolgt in enger Abstimmung mit den Eigentümer\*innen und Nutzer\*innen der Grundstücke sowie den Anwohner\*innen und der Zivilgesellschaft. Im Bereich Ratibor-Areal kann auf eine langjährige Kommunikation mit den Nutzer\*innen aufgebaut werden. Ein zu bildendes Fachgremium aus Vertreterinnen des Bezirksamtes, der Nutzer\*innen und der Eigentümer\*in soll den Planungsprozess begleiten.

Informationen und Bedarfe aus bestehenden Abstimmungs- und Beteiligungsformaten mit sozialen Trägern, zivilgesellschaftlichen Akteuren und Anwohnenden sollen in die Bestandsaufnahme aufgenommen werden sowie Multiplikator\*innen aus diesen Formaten an den Workshops mitwirken/eingeladen werden.

Eine Auftaktveranstaltung, in der die Erarbeitung des IEK vorgestellt wird und Sie sich als Büro mit ihrem Arbeitsplan vorstellen ist im Herbst 2025 geplant.

Die Vorstellung und Diskussion eines Zwischenstandes der Erarbeitung ist im Frühjahr 2026 im Rahmen einer Stadtwerkstatt vorzustellen sowie in einem politischen Gremium zu präsentieren. Dies umfasst die Mitwirkung an der Vorbereitung und Durchführung der Präsentation sowie die Bereitstellung der erforderlichen Unterlagen. Die Ergebnisse der Stadtwerkstatt sind in einem abgestimmten Protokoll festzuhalten.

Zudem ist im Sommer 2026 eine Endpräsentation im Rahmen einer Stadtwerkstatt und vor einem politischen Gremium einzuplanen.

### Inhalte IEK

<b>Analyse</b> der stadträumlichen Situation unter Beachtung von un- und untergenutzten Flächenpotenzialen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Analyse der lokalen Gegebenheiten und der Eigentumssituation</li><li>• Benennung von Bedarfen im Quartier</li><li>• Stärken-Schwächen-Analyse</li></ul>
<b>Städtebaulicher Rahmenplan</b> zur Weiterentwicklung des Untersuchungsraums	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prüfung von Mehrfachnutzungen, Kombinationsbauten</li><li>• Freiraumkonzept / Klimaschutzmaßnahmen</li><li>• „dreifache Innenentwicklung“</li></ul>
Aussagen zu <b>Umsetzungsschritten und Priorisierung</b> von Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Planungsrechtliche Handlungserfordernisse</li><li>• Beteiligung der Öffentlichkeit</li><li>• Ansprache von Schlüsseleigentümern</li></ul>

### Zu erbringendes Leistungsbild

#### **Leistungsbaustein A Rahmenplan**

Zur Entwicklung eines Rahmenplans sind städtebauliche und planerische Gegebenheiten vorab zu analysieren und in kurzer textlicher Form und mit Grafiken (Fotos, Karten) zu dokumentieren. Zu den zu untersuchenden Themen gehören u.a. bestehende Bebauungen und Nutzungen, Grün- und Freiflächen, klimatische Bestandssituation<sup>2</sup>, Potenziale der Energieversorgung, Nutzungskonflikte, Vegetation und die planungsrechtliche Ausgangslage (B-Plan, Lage der Blöcke sowohl in einem städtebaulichen als auch sozialen Erhaltungsgebiet, etc.). Die Ergebnisse sind in einer Stärken-Schwächen-Analyse zusammenzufassen.

Für den Bereich Ratibor-Areal liegen umfassende Untersuchungen zum Bestand, Planungsvorgaben, Nutzungssituation, Bedarfen und Entwicklungsperspektiven vor; u.a.:

- „Machbarkeitsstudie Studentenbad Kreuzberg - Machbarkeitsstudie zur baulichen Entwicklung im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Bebauungsplans VI-149e“, Topos, 2018;

---

<sup>2</sup> Auswertung Klimaanalyse und Klimabewertungskarte 2022 des Umweltatlas Berlin, SenSBW

- „Kontaminationsuntersuchungen auf dem Grundstück Ratiborstraße 14c-g“, envi sann GmbH, 2018.
- „Wir wollen bleiben – und wir wollen mehr“, Ratibor14+, 2018
- „Kooperative Machbarkeitsstudie – Leben und Arbeiten, kooperativ entwickeln, Boden sichern“, ARGE Ratibor 14 (coop.disco+ / QuartierHandwerk), Berlin 2019;
- Zur Ermittlung neuer Wohnungsbaupotenziale sowie ergänzender Nutzungen (z.B. Infrastruktureinrichtungen, Dienstleistungen und Gewerbe) ist ein Rahmenplan zu entwickeln der die vorhandenen Nutzungen (Kita, Kitafreifläche, Gewerbe, etc.) in ihrem Erhalt und / oder ihrer Entwicklung am Standort berücksichtigt. Bei der Erstellung des Rahmenplans sind folgende Aufgabenteile und Produkte zu beachten:
  - Für aktuelle Handlungsbedarfe wie städtebauliche Problemlagen oder Nutzungskonkurrenzen sollen jeweils Lösungsvorschläge und Entwicklungsmöglichkeiten unter anderem in einem **Bebauungs- und Nutzungskonzept** dargestellt werden (Ausarbeitung im Rahmen eines Übersichtsplans im Maßstab 1:2000).
  - Es sollen jeweils **Vorschläge für geeignete Bebauungsstrukturen** entwickelt werden, die gleichermaßen auf die bestehende bauliche Umgebung reagieren und dabei auch die sozialen und verkehrlichen Infrastrukturbedarfe sowie weitere **Belange von Fachplanungen** beachten und integrieren.
  - Die Möglichkeit von Mehrfachnutzungen soll im Rahmen des Nutzungskonzepts geprüft werden (u.a. Integration der Bestands-Kita in einen Neubau).
  - Die Bedarfe der Handlungsfelder soziale Infrastruktur, Grün, Mobilität sowie Klimaanpassung und Energieversorgung sind zu berücksichtigen.
- Ggf. Darstellung des Bedarfs von räumlichen Vertiefungsbereichen.
- Übermittlung der Produkte als pptx., Docx, DWG / DXF Format und pdf an den/die AG.

### **Leistungsbaustein B Machbarkeitsuntersuchung**

- Erstellung einer Machbarkeitsuntersuchung inklusive eines **Raum- und Funktionskonzeptes** für räumliche Vertiefungsbereiche.
  - Analyse räumlicher Bedarfe und funktionaler Anforderungen sowie Ableitung maßgeblicher Anforderungen und Vorgaben.

- Aufzeigen von Realisierungsansätzen in mindestens drei Varianten für einen räumlichen Vertiefungsbereich mit Aussagen zu städtebaulichen, architektonischen, technischen, wirtschaftlichen, umweltbezogenen und klimatischen Aspekten – mit konkretem Flächenbezug.
- Darstellung der städtebaulichen Kennwerte (GFZ; GRZ, Flächen für Wohnen, Gewerbe, soziale Infrastruktur, ...) in Text / Tabellen.
- Übermittlung der Produkte als pptx, Docx, DWG / DXF Format und pdf an den/die AG.

### **Leistungsbaustein C Aktivierungsstrategie**

- Für Schlüsselgrundstücke/-potenziale sollen Aktivierungsstrategien entwickelt werden. Instrumente, deren Einsatz im Rahmen einer Aktivierungsstrategie untersucht werden sollen sind bspw. der Einsatz eines sektoralen Bebauungsplans nach § 9 (2d) BauGB, Erbbaurechtsverträge, Generalmietverträge.
- Vorbereitung und Dokumentation von Terminen (siehe auch Leistungsbaustein E)
- Identifizierung von Handlungsempfehlungen und Zusammenfassung dieser in einem **Ablaufplan** inkl. Benennung von Zuständigkeiten und ggf. Abhängigkeiten untereinander (textliche und grafische Darstellung)
- Kurze textliche Ausarbeitung und graphische Darstellung (ggf. als Matrix) der spezifischen Herausforderungen, Schnittmengen und Chancen, die die Voraussetzung für die erfolgreiche Planung und Umsetzung für verschiedene Planungsphasen und Akteurskonstellationen bilden.

### **Leistungsbaustein D Berichte und Produkte**

- Erstellung einer Zwischenpräsentation bis März 2026 und Vorstellung im Rahmen einer Stadtwerkstatt und einem politischen Gremium.
- Erstellung eines Endberichts bis Juli 2026 und Vorstellung im Rahmen einer Stadtwerkstatt und einem politischen Gremium (Zusammenfassung und Erläuterung der Ergebnisse der oben genannten Leistungsbausteine in Text und Bild).
- Aufbereitung der Endergebnisse im digital Format für Präsentationen in den politischen Gremien des Bezirksamts (BVV, Fachausschüsse) und Veröffentlichung auf der Plattform Baustelle Gemeinwohl, die digitale Plattform für gemeinwohl-orientierte Koproduktion im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.
- Ableitungen und Empfehlungen für die Stadtentwicklungsplanung sowie auch für das Instrument IEK.
- Übermittlung der Produkte als pptx, Docx, DWG / DXF Format und pdf an den/die AG.

### **Leistungsbaustein E *Abstimmungsprozess***

- Vorbereitung, Durchführung und Protokollierung von 10 Steuerungsrunden mit dem Auftraggeber und dem Fachgremium (Fachgremium nach Bedarf auch anteilig vertreten).
- Inhaltlicher Input zu 3 Stadtwerkstätten (Auftakt, Werkstatt, Endpräsentation). Jeweils Erstellung einer Präsentation, Vorstellung der Arbeit und der Ergebnisse, Aufnahme der Werkstattergebnisse in die Arbeit.
- Vorstellung von Zwischenpräsentation und Endbericht in einem politischen Gremium.
- Übergabe der Präsentationen in pptx & pdf an den Auftraggeber.

### **Anforderungskriterien an das Bieterbüro**

#### Bestandteile des Angebotes

Folgende Nachweise und Angaben sind mit dem Angebot vorzulegen:

- Konzept und Herangehensweise: Konkretisierung des Aufgabenverständnisses und Beschreibung der methodischen und fachlichen Herangehensweise, inkl. der zeitlichen und inhaltlichen Projektablaufplanung sowie Vorschläge für den Abstimmungsprozess mit dem Auftraggeber und anderen Akteuren (max. 3 Seiten).
- Fachliche Expertise / Qualifikation der Mitarbeitenden: Nennung der für die Bearbeitung vorgesehenen Personen mit Qualifikationsnachweis, Befähigung (max. 2 Seiten) Mindestanforderung ist ein abgeschlossenes Hochschulstudium im Bereich Stadtplanung oder einer vergleichbaren Studienrichtung. Nennung der zuständigen Projektleitung sowie der Stellvertretung. Bewertet werden: Erfahrung mit Innen- und anderen Stadtentwicklungskonzepten, Erfahrung mit der Entwicklung von Gewerbestandorten, Erfahrung in der integrierten Erarbeitung von Konzepten, Erfahrung mit Beteiligungsprozessen, Organisation des Arbeitsteams, Teamzusammensetzung und deren Qualifikation.
- Referenzen sowie fachliche Eignung entsprechend der Aufgabenstellung des Bieterbüros und der Mitarbeitenden (max. 3 Referenzen innerhalb der letzten 5 Jahre, je 1 Seite). Bewertet werden: Vergleichbare Projekte zur Erstellung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten, Moderation von verschiedenen Beteiligten
- Preis: Kostenkalkulation für die einzelnen Leistungsbausteine mit Stundensätzen für Projektleitung, fachlich-qualifizierte Mitarbeitende und sonstige Mitarbeitende (max. 1 Seite).

Der Bieter / die Bieter ist / sind verpflichtet, die aufgeführten Angaben (auch für evtl. Nachunternehmer) zu erbringen. Unvollständige Angebote können von der Wertung ausgeschlossen werden. Eignungsnachweise sind im Falle einer Beauftragung vorzulegen.

#### Zusatz für Arbeits- und Bietergemeinschaften

Bei Angeboten für Bietergemeinschaften, die sich im Auftragsfall zu Arbeitsgemeinschaften zusammenschließen wollen, sind im Angebot die Mitglieder der Gemeinschaft und das federführende Büro zu benennen.

Mit dem Angebot ist eine von allen Gemeinschaftsmitgliedern unterschriebene Erklärung abzugeben, dass das federführende Büro als bevollmächtigter Vertreter die im Verzeichnis aufgeführten Gemeinschaftsmitglieder gegenüber dem Auftraggeber vertritt und insbesondere berechtigt ist, mit Wirkung für jedes Mitglied ohne Einschränkung Zahlungen anzunehmen sowie dass jedes Gemeinschaftsmitglied für die vertragsmäßige Ausführung der Leistung als Gesamtschuldner haftet.

#### Zuschlagskriterien

Nach Prüfung der formalen Angebotskriterien werden die Angebote nachfolgenden Kriterien bewertet und ausgehend von 100 Pkt. gewichtet:

- Fachlich-inhaltliche Qualität des Angebots 30 %
- Qualifikation und Erfahrung des mit der Auftragsausführung betrauten Personals 20 %
- Qualität und Passgenauigkeit der Referenzen 20 %
- Preis-/Leistungsverhältnis 30 %

Sollten mehrere Bewerber gleichermaßen geeignet sein, behält sich der Auftraggeber vor, zu einem Bietergespräch einzuladen.

#### Nebenangebote und Änderungsvorschläge

nicht zugelassen

#### Auftraggeber

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin  
Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung (BauPlanKoop)  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung, Gruppe Infrastruktur und Städtebauförderung

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg  
Abteilung Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Ort der Leistung

Berlin

Teilung in Lose

Nein

Vergütung

Die Leistungen sind anhand der Bausteine im Angebot aufzuführen und entsprechend des jeweiligen Mehrwertsteuersatzes in Rechnung zu stellen.

Anfang Dezember 2025 ist eine 1. Anschlagsrechnung zu erstellen.

Bearbeitungszeitraum

Der vorgesehene Untersuchungs- und Bearbeitungszeitraum erstreckt sich voraussichtlich von 13.10.2025 bis 04.07.2026. Mit der Leistungserbringung ist unmittelbar nach der Auftragserteilung zu beginnen.

Anlage/n

- Karte Untersuchungsraum