



Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens zum Betrieb von Gebäude und öffentlichen Außenflächen auf Teilbereichen des Geländes des Güterbahnhofs Moabit

Land Berlin
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung; Amt für Planen und Genehmigen
FB Stadtplanung



| | |
|---|-----------|
| 0. Abstract..... | 3 |
| 1. Das Ziel..... | 6 |
| 2. Gegenstand der Interessenbekundung..... | 7 |
| 2.1 Der Standort und das Umfeld | 7 |
| 2.2 Das Gebäude..... | 8 |
| 2.3 Die Außenanlagen – der zukünftige Stadtteilpark..... | 10 |
| 2.4 Die Eigentumsübertragung | 10 |
| 3. Das Nutzungskonzept | 11 |
| 4. Voraussetzungen zum Interessenbekundungsverfahren..... | 12 |
| 4.1 Angebot..... | 12 |
| 4.2 Einzureichende Unterlagen..... | 12 |
| 4.3 Auswertung des Interessenbekundungsverfahrens..... | 12 |
| 4.4 Rahmenbedingungen für die Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren .. | 13 |
| Anlage 1 Auszüge aus der Machbarkeitsstudie..... | 14 |
| Anlage 2 Fotodokumentation..... | 18 |

0. Abstract

Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens zum Betrieb von Gebäude und öffentlichen Außenflächen auf Teilbereichen des Geländes des Güterbahnhofs Moabit

Im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens sucht das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Berlin-Mitte, Abteilung Stadtentwicklung, Firmen und / oder soziale bzw. kulturelle Träger für die Nutzung der Gebäude und der geplanten öffentlichen Parkanlage auf Teilbereichen des ehemaligen Güterbahnhofsgebietes Berlin-Moabit, Siemensstraße 27-49, 10551 Berlin. (Flur: 41, Flurstück : 250/251)

Auf einer Fläche von 15.000 m², die sich im Eigentum des Bezirksamtes Berlin-Mitte befindet, wird beabsichtigt, einen öffentlichen Park herzurichten und die darauf befindlichen Teile der vorhandenen Güterschuppen langfristig an einen Träger per Erbbaurecht zu verpachten.

Im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens soll Interessenten die Gelegenheit gegeben werden, sich mit einem schlüssigen Konzept zum Betrieb der Anlage um die Pacht und Nutzungsmöglichkeit von Gebäude und Außenflächen zu bewerben. Aus dem Konzept muss präzise hervorgehen, dass der zukünftige Nutzer langfristig in der Lage ist, den Erhalt des Gebäudes und die Pflege des angrenzenden, öffentlichen Parks durch eine wirtschaftliche Lösung zu gewährleisten. Dabei muss die öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit der Außenanlagen gesichert sein. Der Bezirk muss mit der Verpachtung des Areals von allen Kosten der Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung, der Instandhaltung und Instandsetzung sowie der Geländepflege befreit werden.

Relevant für die Auswahl des Betreibers sind:

- ein überzeugendes, in sich geschlossenes, stimmiges Konzept
- möglichst einschlägige und prüfbare Referenzen und
- die Leistungsfähigkeit des Interessenten.

Alle Interessenten sind eingeladen, die Gebäude gemeinsam am 15.7.08 um 17 Uhr zu begehen. Außenbesichtigungen sind jederzeit möglich, das Gelände ist derzeit frei zugänglich.

Es handelt sich bei diesem Interessenbekundungsverfahren nicht um eine Auftragsvergabe.

Die Interessenbekundungen sind schriftlich in 3-facher Ausführung sowie digital auf CD bis zum 15. August 2008 12 Uhr (Posteingang) einzureichen beim:

Bezirksamt Mitte von Berlin
Zentrale Submissions- und Vergabestelle Zimmer 221
Müllerstr. 147 (Neubau)
13353 Berlin

Es werden nur termingerecht eingereichte Unterlagen berücksichtigt.

Für Verständnisfragen steht Ihnen die Agentur StadtMuster unter der Telefonnummer 030/25818315 oder bekundung.moabit@stadtmuster.de gerne zur Verfügung.

Das Gebäude

Der ehemalige Güterschuppen besteht aus vier 1- und 2-geschossigen Trakten. Da bereits im Jahr 2008 Trakt I und IV ganz und der Trakt II teilweise abgebrochen werden müssen, stehen Teile des Traktes II und der Trakt III für eine Nachnutzung zur Verfügung. Die Gebäude befinden sich im unsanierten Zustand. Da die Rohbaubsubstanz in gutem Bauzustand ist, ist eine Sanierung der baulichen Hülle mit vertretbarem Aufwand möglich. Der Betreiber muss die Gebäude für seine Zwecke auf eigene Kosten herrichten.

Trakt II , östliche Teile des 1-geschossigen Schuppens

Nutzfläche ca. 320 qm (plus darunter liegendem massivem Keller)

- eingeschossiger Güterschuppen
- massiver Mauerwerksbau, Kellerdecke Beton
- Fußboden ca. 90cm über Gelände
- Fassade aus gelbem Backstein

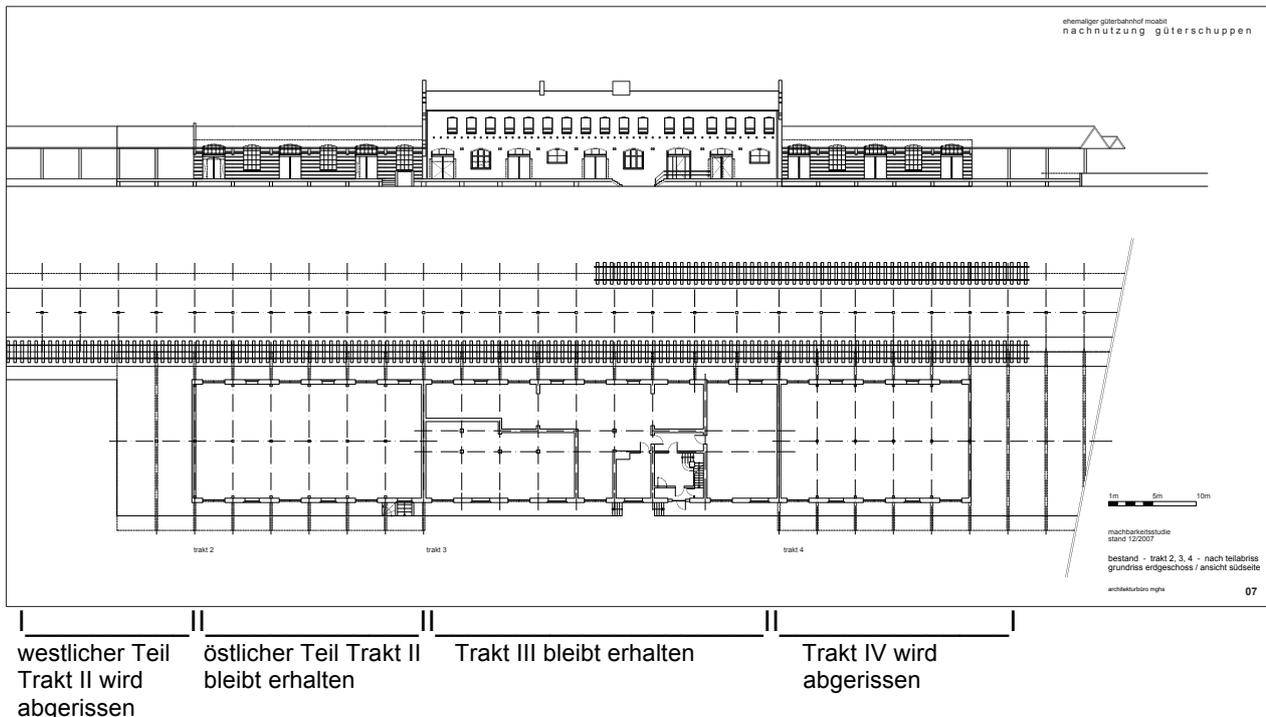
Die Flächen in den Güterschuppen sind nicht verbaut und flexibel nutzbar. Die beidseitigen Rampen sowie die großen Tore nach beiden Seiten ermöglichen eine flexible Teilung in Einzelbereiche.

Trakt III, 2-geschossiges ehem. Verwaltungsgebäude

Nutzfläche ca. 907 qm (plus darunter liegendem massivem Keller)

- zweigeschossiger massiver Mauerwerksbau
- Kellerdecke aus Betondielen (auf Stahlträgern), Fußboden ca. 90cm über Gelände
- Fassade aus gelbem Backstein

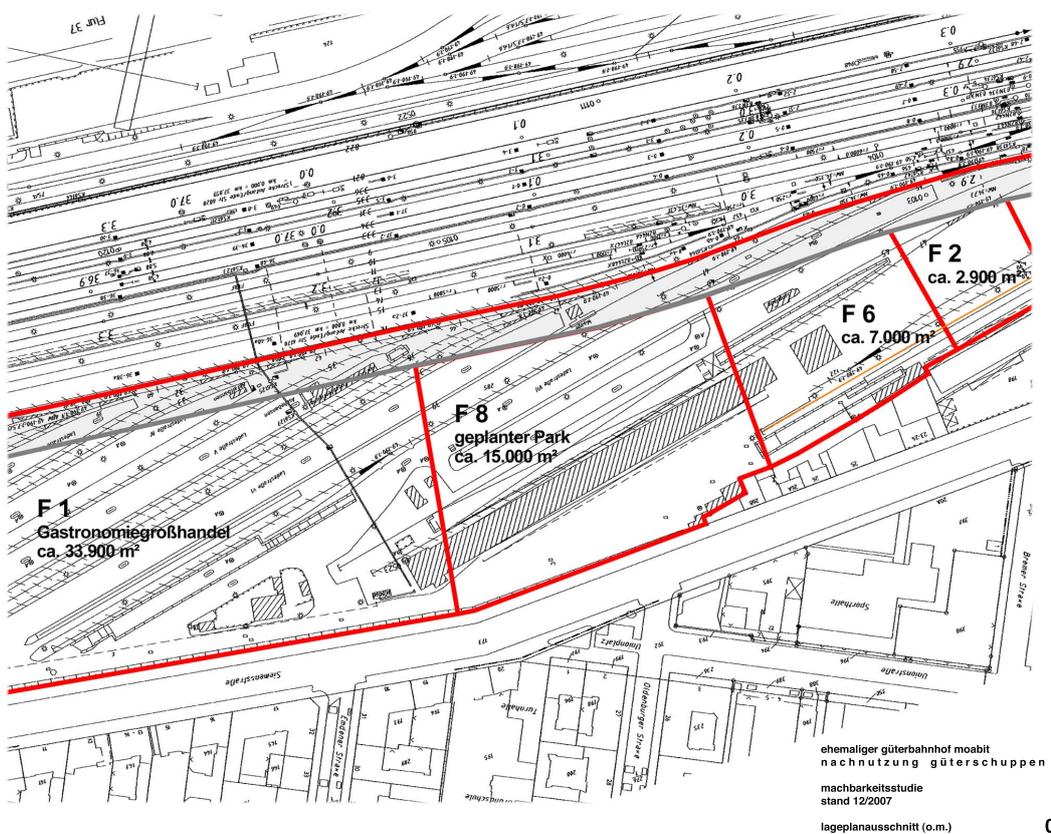
Vorderansicht/Grundriss Güterbahnhofsgebäude Moabit aus Machbarkeitsstudie mgs 12/2007



Die Außenanlagen – der zukünftige Stadtteilpark

Der Park mit einer Gesamtfläche von 15.000 m² soll im Jahr 2010 mit öffentlichen Mitteln des Programms Stadtumbau West hergestellt werden. Die eigentliche Parkgestaltung liegt derzeit nicht fest, sondern wird in starkem Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung des Gebäudes konzipiert werden. Die öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit der Außenanlagen wird vorausgesetzt. Naturschutzbelange müssen berücksichtigt werden.

Es ist gewünscht, dass der zukünftige Betreiber des Güterschuppens die Parkanlage mit betreibt. Die Kosten für die Pflege der künftigen Parkanlage sind mit ca. 1,50 €/qm/Jahr anzusetzen. Dies macht bei rund 15.000 qm Fläche ca. 22.500 €/Jahr. Diese Kosten fallen erst nach 3 Jahren Entwicklungspflege an.



Lageplan Güterbahnhof und geplanter Park

01

1. Das Ziel

Das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Berlin Mitte, Abteilung Stadtentwicklung, beabsichtigt, im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens mit Firmen oder sozialen bzw. kulturellen Trägern in Verhandlungen über die Entwicklung und Nutzung eines im Besitz des Bezirksamtes befindlichen Gebäudes¹ auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes in Moabit zu treten. Der zukünftige Nutzer muss den Erhalt des Gebäudes und die Pflege des angrenzenden, öffentlichen Parks durch eine wirtschaftliche Lösung langfristig sichern.

Gesucht wird ein Betreiber/Betreibergemeinschaft, der in der Lage ist, eine der Spezifik des Ortes und den Anforderungen des Stadtteils Moabits entsprechendes Angebot zu realisieren. Es ist geplant, das Gebäude durch einen Erbaupachtvertrag zu verpachten.

Adresse und Grundstückslage

Anschrift: Siemensstraße 27-49

Flur: 41

Flurstück : 250/251

Grundstücksgröße: ca. 15.000m²

Nutzbare Grundfläche Gebäude: bis zu 1.227 qm

Ansprechpartner

Land Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung; Amt für Planen und Genehmigen

FB Stadtplanung

Frau Mandy Adam

Tel.: 2009-45727

Fax.:20098845727

Mail: mandy.adam@ba-mitte.verwalt-berlin.de

¹ Im Folgenden als „Güterschuppen“ bezeichnet.

2. Gegenstand der Interessenbekundung

2.1 Der Standort und das Umfeld

Lage

Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Moabit liegt im Bezirk Berlin-Mitte am nördlichen Rand des Ortsteils Moabit. Großflächige Gleisanlagen der Bahn, der Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal und der Westhafen mit dem Westhafenkanal bilden die räumliche Umgebung.

Die Entfernungen zur S-Bahn-Station Beusselstraße beträgt ca. 500 m. Der Hauptbahnhof ist 1,8 km entfernt. Über die 700 m entfernte Zufahrt Beusselstraße zur Autobahn ist der Standort gut zu erreichen.

Der Stadtteil Moabit

Moabit ist ein Stadtteil im Berliner Bezirk Mitte mit rund 70.000 Einwohnern. Bis zur Verwaltungsreform im Jahr 2001 gehörte Moabit zum Bezirk Tiergarten. Der zentral gelegene Stadtteil ist von natürlichen und künstlichen Wasserstraßen umgeben.

Im westlichen Teil Moabits befindet sich der größte innerstädtische Industriestandort, der sich durch eine Mischung aus traditionellen Industriebetrieben bis hin zu kleineren Kreativwirtschaftsbetrieben auszeichnet.

Infolge der Lage Moabits in unmittelbarer Nachbarschaft des Regierungsviertels wurden viele Neubauten wie z.B. das Bundesinnenministerium gebaut. Neue Wohnungen am Moabiter Werder - vorwiegend für Regierungsangestellte - und der neue Hauptbahnhof, größter Kreuzungsbahnhof Europas, geben dem östlichen Teil von Moabit ein neues Erscheinungsbild und neue Entwicklungsimpulse.

Der ehemalige Arbeiterbezirk ist heute durch eine vielfältige Bewohnerschaft geprägt, die sich insbesondere durch einen hohen Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund auszeichnet. Dies führt in großen Teilen zu einem multikulturellen Erscheinungsbild Moabits. Der Stadtteil ist jedoch auch geprägt durch Arbeitslosigkeit und Armut, insbesondere bei Kindern. Dies führt seit Jahren zu einer vermehrten Anstrengung des Bezirks und des Senats, den Stadtteil durch spezielle Programme (Quartiersmanagement, Stadtumbau West) zu stärken.

Moabit entwickelt sich zunehmend zum „Kulturkiez“, hier befinden sich viele Veranstaltungsorte und zahlreiche Möglichkeiten für Künstler, ihre Werke auszustellen und einem breiten Publikum zugänglich zu machen. Unmittelbar am Hauptbahnhof befindet sich das zeitgenössische Museum „Hamburger Bahnhof“. Seit 2006 finden in Moabit einmal jährlich die Moabiter Kulturtage „Inselglück“ statt, die vom Kunstverein Tiergarten e.V., der auch die Galerie Nord betreibt, organisiert werden. Auch die Kulturfabrik Moabit ist weit über Moabit hinaus bekannt und das 2007 neu eröffnete Theater „Engelbrot“ (ehemals Hansa-Theater) bietet ein ansprechendes, modernes Programm insbesondere für die jungen Berliner an.

Das Stadtumbau West-Gebiet Tiergarten

Das ehemalige Bahnhofsgelände ist Teil des Stadtumbaugebietes Tiergarten im Bezirk Mitte. Das Stadtumbaugebiet liegt zwischen dem Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal und dem Charlottenburger Verbindungskanal und umfasst östliche, nördliche und westliche Stadtbereiche der Moabiter Insel. Im so genannten „Teilraum Nordring“ wird die Stabilisierung des Gewerbestandortes und die Neustrukturierung des Güterbahnhofs Moabit mit der Errichtung eines Stadtteilparks sowie dem Bau einer Entlastungsstraße angestrebt.

Im Norden des Bahnhofsgeländes, am Rand zur Bahn, wird eine Entlastungsstraße gebaut, die den Durchgangsverkehr von der Quitzow- und Siemensstraße aufnehmen und die südlich angrenzenden alten und neuen Gewerbestandorte erschließen soll. Der Bau des ersten Abschnittes zwischen Perleberger Brücke und der Wilhelmshavener Straße wurde bereits begonnen, dieser Abschnitt wird 2009 fertiggestellt werden, der Abschnitt über das Güterbahnhofsareal voraussichtlich 2010. Die Quitzow- und Siemensstraße werden dann nur noch Anliegerverkehre aufnehmen und damit zur ruhigen Wohnstraße.

Südlich der neuen Entlastungsstraße soll der vorhandene Gewerbestandort durch die Ansiedlung von Kleingewerbe gestärkt werden. Im westlichen Teil des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes wird sich ein großflächiger Gastronomiegroßhandel ansiedeln.

Auf einem Teil des Geländes um den Güterschuppen herum ist die Entwicklung einer ca. 15.000 m² großen, öffentlichen Parkanlage vorgesehen, in die auch Teile des Güterschuppens integriert werden sollen. Mit dem Park soll das Grünflächendefizit des Stadtteils gemindert werden. Die zukünftige Nutzung der bis im Oktober 2007 noch meist als Lagerhallen genutzten Gebäude ist noch offen.

2.2 Das Gebäude

Es liegt eine Untersuchung der Bausubstanz des 190 m langen Güterschuppens in Hinblick auf Abbruch vor.² Teile der Gebäude werden noch in 2008 abgerissen, da sie aufgrund der neuen Grundstückszuschnitte auf dem ehemaligen Bahngelände den zukünftig gewerblich genutzten Nachbargrundstücken zugeordnet werden. Es liegt ebenfalls eine Machbarkeitsstudie zur Bewertung der restlichen Bausubstanz in Hinblick auf Erhalt und Sanierungsaufwand und Nachnutzungsmöglichkeiten vor.³ Des Weiteren wurde die historische Entwicklung des Bahnhofes untersucht.⁴

Die Gesamtanlage des Güterschuppens besteht aus vier ein- bis zweigeschossigen massiven, unterkellerten Mauerwerksbauten mit gelben Backsteinfassaden und prägenden Holz- und Dachkonstruktionen (Trakt I-IV) und einer ehemaligen Umladehalle mit Bahnsteigen. Gegenstand des Interessenbekundungsverfahrens sind das zentrale zweigeschossige Gebäude (Trakt III) und Teile der westlich angrenzenden eingeschossigen Halle (Trakt II).

Der Güterschuppen ist in mehreren Bauphasen ab 1892 entstanden und nach einem Brand im Bereich des Schuppens 1917-18 in alter Form wieder aufgebaut worden. In der Mitte befindet sich ein nach 1928 eingefügtes zweigeschossiges Büro-Lagerhaus. Nicht

² Horn & Müller Ingenieurgesellschaft mbH: Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen, August 2007

³ Architekturbüro Meyer Große Hebestreit Sommerer: Machbarkeitsstudie. Nachnutzung von Teilbereichen des Güterschuppens auf dem ehemaligen Güterbahnhof Moabit

⁴ Pitz&Hoh, Werkstatt für Architektur und Denkmalpflege GmbH: Güterbahnhof Moabit. Original – Veränderung - Bestand

nur die gelben Ziegelfronten mit den roten Zierbändern sondern auch gebäudetypologische Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale des Güterschuppens haben sich bewahrt. Es sind dies die beidseitigen Rampen für den Fuhr- und Bahnverkehr, das über die Rampen ausladende hölzerne Sprengwerk der Dachkonstruktion mit der Mittelstützenreihe im Innern, das flache Satteldach sowie die abwechselnde Anordnung der Fenster und Tore. Viele der eisernen Sprossenfenster und Holztore des Schuppens sind noch an Ort und Stelle. In den letzten Jahren wurde der Güterschuppen von Gewerbeunternehmen überwiegend als Lagerraum genutzt, die Büro- und Verwaltungsräume standen größtenteils leer.

Der ehemalige Güterschuppen besteht aus vier ein- und 2-geschossigen Trakten. Da bereits im Jahr 2008 Trakt I und IV ganz und der Trakt II teilweise abgebrochen werden müssen, stehen Teile des Traktes II und der Trakt III für eine Nachnutzung zur Verfügung.

Trakt II , Teile des 1-geschossigen Schuppens (Nutzfläche ca. 320 qm (ohne Keller))

- eingeschossiger Güterschuppen
- massiver Mauerwerksbau auf massivem Keller, Kellerdecke Beton, Fußboden ca. 90cm über Gelände
- Fassade aus gelbem Backstein

Trakt III, 2-geschossiges ehem. Verwaltungsgebäude (Nutzfläche ca. 907 qm (ohne Keller))

- zweigeschossiger massiver Mauerwerksbau auf massivem Keller, Kellerdecke aus Betondielen (auf Stahlträgern), Fußboden ca. 90cm über Gelände
- Fassade aus gelbem Backstein

Laut Machbarkeitsstudie (s. auch Auszüge dazu in der Anlage 1) sind die vorhandenen Güterschuppen grundsätzlich erhaltenswert. Da die Rohbausubstanz in gutem Bauzustand ist, ist eine Sanierung der baulichen Hülle mit vertretbarem Aufwand möglich. Die Flächen in den Güterschuppen sind nicht verbaut und flexibel nutzbar. Die beidseitigen Rampen sowie die großen Tore nach beiden Seiten ermöglichen eine flexible Teilung in Einzelbereiche. Insbesondere eine Nutzung mit geringem Ausbaugrad und damit begrenztem Aufwand ist denkbar.

Ausbaumöglichkeiten

Die vorhandene Bausubstanz ermöglicht ein flexibles Schema für diverse Nutzungsanforderungen. Jede Einheit hat an der Südseite einen direkten Zugang von außen über die vorgelagerte Rampe. Eine behindertengerechte Anbindung der Rampe ist problemlos möglich. Damit ist die Erschließung diverser Nutzungsbereiche mit unterschiedlicher Größe gesichert. Bei den Überlegungen zur straßenseitigen Erschließung des Gebäudes ist sowohl die Siemensstraße als auch die neue „Entlastungsstraße“ zu berücksichtigen. Es werden Aussagen zu dem zu erwartenden Umfang (Art der Fahrzeuge, Anzahl, Häufigkeit) des Erschließungsverkehrs erwartet.

Jede Einheit kann beidseitig über große Tore zum Park geöffnet werden. Es sind Nutzungen möglich, die Innenbereiche und die bestehenden überdeckten sowie offene Außenbereiche bespielen.

Im Inneren des **Traktes II** kann zur Reduzierung des baulichen Aufwandes nur jeweils ein Teilbereich komplett ausgebaut werden, wärme gedämmt und beheizt. Diese Teilbereiche

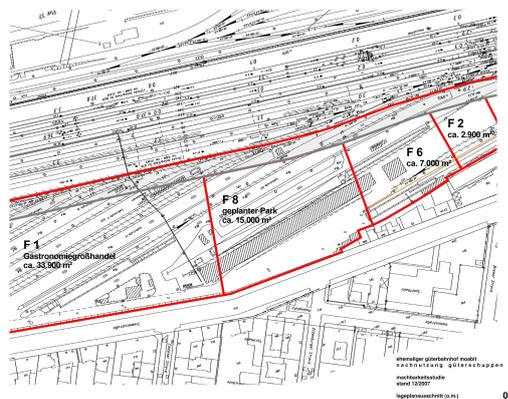
können mit „kalten“ Hallenteilen für „Indoor“-Nutzungen mit geringen Ausbauansprüchen (z.B. Atelier, Künstlerwerkstatt, Projektraum, Bierhalle u.v.m.) kombiniert werden. Die jeweilige Größe der ausgebauten und nicht ausgebauten Bereiche ist frei wählbar.

Im **Trakt III** ist neben der vorhandenen Erschließung des zweigeschossigen Gebäudes über das zentrale Treppenhaus eine lineare Teilung in separat von außen erschlossene Abschnitte möglich. Möglich sind zweigeschossige Einheiten mit jeweils separater Innentreppe. Auch eine Überlagerung ist möglich: außen erschlossene Bereiche im Erdgeschoss, zentral erschlossenes Obergeschoss über Treppenhaus.

Der Ausbau kann nach den Anforderungen der Nutzer variiert werden.

Im Rahmen des einzureichenden Nutzungskonzeptes werden auch Aussagen erwartet, ob der nördlich des Güterschuppens gelegene Bahnsteig incl. der zwei Gleise für die zukünftige Nutzung zur Verfügung stehen soll, oder er in Teilen oder in Gänze abgerissen werden soll.

2.3 Die Außenanlagen – der zukünftige Stadtteilpark



Der Park mit einer Gesamtfläche von 15.000 m² soll im Jahr 2010 hergestellt werden. Finanzielle Mittel stehen über das Programm Stadtumbau West zur Verfügung. Die eigentliche Parkgestaltung liegt derzeit nicht fest, sondern wird in starkem Zusammenhang mit der zukünftigen Nutzung des Gebäudes gesehen. Die mögliche Freiflächennutzung sollte nicht im Widerspruch mit einer öffentlichen Parknutzung stehen und Naturschutzbelange berücksichtigen.

Sobald ein Konzept für die Nutzung des Gebäudes vorliegt, wird ein eingeschränktes landschaftsplanerisches Gutachterverfahren gestartet, bei dem der potenzielle Betreiber des Güterschuppens einbezogen werden soll.

Es ist gewünscht, dass der zukünftige Betreiber des Güterschuppens die Parkanlage pflegt. Die Kosten für die Pflege der künftigen Parkanlage sind mit ca. 1,50 €/qm/Jahr anzusetzen. Dies macht bei rund 15.000 qm Fläche ca. 22.500 €/Jahr. Diese Kosten fallen erst nach 3 Jahren Entwicklungspflege an.

Nach bisherigem Stand soll auf der mit F1 gekennzeichneten Fläche ein Gastronomiegroßhandel entstehen und nördlich der Grundstücke soll, wie im Lageplan ersichtlich, eine neue Strasse gebaut werden.

2.4 Die Eigentumsübertragung

Es ist vorgesehen, das Gebäude über einen Erbbaupachtvertrag langfristig an den zukünftigen Betreiber zu übergeben. Der Zins pro Jahr beträgt zwischen 3,5 und 6% des Verkehrswertes, abhängig von der zukünftigen Nutzung.

Der Zinssatz steigt mit dem Anteil an kommerzieller Nutzung. Das Bezirksamt geht von einem Verkehrswert von 70€/m² aus. Die m² Angaben beziehen sich auf die Grundfläche des Gebäudes.

3. Das Nutzungskonzept

Ziel des Interessenbekundungsverfahrens ist es, ein Nutzungskonzept zu erhalten, das

- breiten Teilen der Moabiter Bevölkerung, aber auch Bewohnern aus anderen Stadtteilen Berlins freizeitorientierte, sportorientierte, gastronomische und kulturorientierte Angebote bietet und
- der Spezifik des Raumes (im Norden verkehrstechnische Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Schiene und Hafen, im Süden eine zukünftig ruhige Wohnstraße mit fußläufiger Anbindung an den Unionsplatz) gerecht wird
- zu einer gestalterischen Aufwertung des Standortes sowie
- zu einem verbessertem Image des Stadtteils führt.

Es sind Nutzungen durch soziokulturelle Einrichtungen, Vereine und Kiezprojekte vorstellbar. Die Gebäude sind auch für gastronomische Einrichtungen geeignet, aufgrund der zur Verfügung stehenden Hallen, Außenbereiche und Überdachungen. Denkbar sind auch z.B. Künstlerwerkstätten, Ateliers, spezielle Büroformen bis hin zu Atelierwohnungen oder Wohn-Gewerbe-Kombinationen.

Auch die Keller können genutzt werden (z.B. für Übungsräume), da diese sich in einem Zustand befinden, der ohne große Umbaumaßnahmen eine Nutzung ermöglicht.

Alle zukünftigen Nutzungen müssen mit einer öffentlichen Parknutzung verträglich sein und seiner Nutzung und langfristigen Erhaltung dienen. Es ist geplant, den Betreiber/die Betreibergemeinschaft in die Planung der Parkanlage mit einzubinden.

Das Bezirksamt weist ausdrücklich darauf hin, dass der Schwerpunkt der Angebotsstruktur nicht auf eine spezielle Bevölkerungsgruppe ausgerichtet sein soll, sondern dass gerade eine Mischung zwischen sozialorientierten Nutzungsangeboten und kommerziell ausgerichteten Angeboten die besondere Herausforderung darstellt.

4. Voraussetzungen zum Interessenbekundungsverfahren

4.1 Angebot

Diese Veröffentlichung ist eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten, die nicht den Bestimmungen der VOL/VOB unterliegen. Das Bezirksamt Mitte behält sich die Entscheidung vor, dem überzeugendsten Gebot den Zuschlag zu erteilen.

4.2 Einzureichende Unterlagen

Gesucht werden fachkundige, leistungsfähige und zuverlässige Firmen oder freie Träger/Gruppen aus dem kulturellen oder sozialen Bereich, die Interesse an der Übernahme des Gebäudes haben. Von den Interessenten werden verlässliche Angaben über die zur Realisierung des Projektes erforderlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen erbeten.

Hierzu zählen:

- Darstellung des Unternehmens mit Benennung von Ansprechpartnern
 - o Gesellschaftsform
 - o Wirtschaftliche Stellung der letzten 3 Jahre
- Darstellung des geplanten Vorhabens, der möglichen Nutzungsangebote
 - o Organisationsform
 - o Wirtschaftskonzept, Wirtschaftlichkeitsberechnung
 - o Technische/bauliche Umsetzung
- Überschlägige Zeitplanung
- Referenzobjekte mit Angabe der Ansprechpartner und Einverständnis zur Kontaktaufnahme mit diesen
- Kurzdarstellung des Konzeptes (1-2 Seiten)

4.3 Auswertung des Interessenbekundungsverfahrens

Es ist vorgesehen, die im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens eingereichten Konzepte und Vorschläge auszuwerten und als wichtige Grundlage für die erforderlichen politischen Entscheidungen zu nutzen. Es werden Transparenz, Gleichbehandlung und Unparteilichkeit der Auswertung gewährleistet.

Folgende Kriterien werden zur Beurteilung der Interessenbekundung durch eine interdisziplinär besetzte Arbeitsgruppe herangezogen:

- Kompetenz in der angebotenen Nutzung
- Überzeugungskraft, Vollständigkeit, Nachvollziehbarkeit und Transparenz der Konzepte und Kalkulation
- Wirtschaftlichkeit
- Kompatibilität der Konzeption mit den Vorstellungen des Bezirks Mitte, d.h. eine Nutzung, die dem sozialen Umfeld und der zukünftigen öffentlichen Parknutzung entspricht.

Der Auslober behält sich vor, in Einzelverhandlungen mit einzelnen Interessenten zu treten.

4.4 Rahmenbedingungen für die Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren

Es handelt sich um ein Interessenbekundungsverfahren, es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um die Vergabe eines öffentlichen Auftrages handelt und die Teilnehmer nicht an ihre Angebote gebunden sind.

Die im Rahmen des Verfahrens ausgetauschten Unterlagen sowie mündlichen Abstimmungen sind für beide Seiten unverbindlich. Eine Erstattung der Kosten, die den Teilnehmern durch die Bearbeitung entstehen, ist ausgeschlossen. Die Rücksendung eingereicherter Unterlagen kann nicht zugesagt werden.

Weitere Informationen und Rückfragen können nur unter untenstehender Email-Adresse angefragt werden.

bekundung.moabit@stadtmuster.de

Sprache:

Deutsch

Anzahl und Art der Ausfertigungen:

Jede Interessenbekundung wird in Papierform 3-fach und in digitaler Ausfertigung (CD) benötigt.

Zeitplanung:

Interessenten können an einer **Ortsbesichtigung am 15.7.08 um 17 Uhr** teilnehmen.
Treffpunkt Siemensstraße vor dem Güterschuppen (das Gelände ist frei betretbar)

Die Unterlagen sind bis zum **15.08.2008** beim

Bezirksamt Mitte von Berlin
Zentrale Submissions- und Vergabestelle
Zimmer 221
Müllerstr. 147 (Neubau)
13353 Berlin

einzureichen.

Es werden nur termingerecht eingereichte Unterlagen berücksichtigt.

Für Verständnisfragen steht Ihnen die Agentur StadtMuster unter der Telefonnummer 030/25818315 oder bekundung.moabit@stadtmuster.de gerne zur Verfügung.

Berlin, den 16.06.2008

Anlage 1 Auszüge aus der Machbarkeitsstudie

Der vorliegenden Machbarkeitsstudie ist eine Untersuchung der Bausubstanz des Güterbahnhofs im Hinblick auf Abbruch vorangegangen (Horn & Müller Ingenieurgesellschaft mbH: Abbruch von Gebäuden und baulichen Anlagen, August 2007).

Die Gesamtanlage des Güterschuppens besteht aus vier ein- bis zweigeschossigen massiven, unterkellerten Mauerwerksbauten mit gelben Backsteinfassaden und prägenden Holz-Dachkonstruktionen.

Grundsätzlich sind die vorhandenen Güterschuppen erhaltenswert. Da die Rohbausubstanz in gutem Bauzustand ist, ist eine Sanierung der baulichen Hülle mit vertretbarem Aufwand möglich. Die Flächen in den Güterschuppen sind nicht verbaut und flexibel nutzbar. Die beidseitigen Rampen sowie die großen Tore nach beiden Seiten ermöglichen eine flexible Teilung in Einzelbereiche zwischen 55 qm und 800 qm.

Die vorhandene Bausubstanz wurde folgendermaßen bewertet:

Trakt II

- offene Holz-Dachkonstruktion mit beidseitiger Auskrägung (ca. 3,2m)
- Dachdeckung mit teerhaltigen Pappen (Schadstoff)
- vorgelagerte Verladerampe, überdacht
- rückseitiger Bahnsteig als Betonkonstruktion, überdacht
- Fassadenöffnungen mit gemauerten Flachbögen
- zweiflügelige Holztore mit Oberlicht im Wesentlichen original erhalten, teilweise zugemauert
- Stahl-Glas-Fenster mit 20-facher Teilung, Einfachverglasung, meist erhalten, teilweise ersetzt,
- teilweise mit Innenflügel, teilweise zugemauert
- Rohbau in bautechnisch gutem Zustand
- Dachstuhl: Holz mit schadstoffhaltigen Imprägnierungen

Trakt III

- Holzbalkendecken, Fußbodenaufbau und Unterdeckenteilweise mit schadstoffbelasteter Dämmung (KMF)
- Holz-Dachkonstruktion
- Dachdeckung mit teerhaltigen Pappen (Schadstoff), teilweise Wellbitumenplatten
- vorgelagerte Verladerampe (Überdachung fehlt, teilweise auskragende Stahlträger, Balkenaufleger im Außenwandmauerwerk)
- rückseitiger Bahnsteig als Betonkonstruktion, überdacht
- Fassadenöffnungen mit gemauerten Flachbögen
- zweiflügelige Holztore mit Oberlicht im Wesentlichen original erhalten, teilweise zugemauert
- Stahl-Glas-Fenster (Einfachverglasung) und Holzfenster (Isolierverglasung), meist vergittert
- Öffnungen teilweise zugemauert

- Rohbau in bautechnisch gutem Zustand
- Ausbau nicht erhaltenswert, Trennwände teilweise mit schadstoffhaltiger Dämmung (KMF)

Noch nicht abschließend geklärt ist, ob der nördlich des Schuppens gelegene „Bahnsteig“ erhalten oder abgerissen wird.

Bahnsteig-Überdachungen

teilweise Holzkonstruktionen, teilweise Stahlkonstruktionen (Stützen, Träger, Streben, Pfetten)

Deckung mit teerhaltigen Pappen

Heizung

Der vorhandene Ölheizkessel und die Tankanlage sind betriebsbereit und in einem guten gepflegten Zustand.

Das Gebäude wird in einem gesicherten Zustand übergeben.

Folgende notwendige Maßnahmen müssen durchgeführt werden.

Sanierung Fassade, Decken, Innenwände

- Mauerwerk ausbessern
- Sanierung Fenster, Tore
- Teilabbruch massive Wand
- Abbruch leichte Trennwände (einschl. Schadstoffbeseitigung Anstriche)
- Abbruch Unterdecken und Bodenbeläge (einschl. Schadstoffbelastung KMF)

Sanierung Dach

- Abbruch/Entsorgung teerhaltige Dachpappe
- Neudeckung Bitumendämmdach
- Abbruch, Neuaufbau Einblechung
- Gipskarton-Unterdecken (Verkleidung schadstoffhaltiger Holzkonstruktionen)

Geschätzte Kosten Trakt II und III nur Sanierung bauliche Hülle

| | |
|------------------------|--------------------|
| Trakt II teilweise | 153.600,- € |
| Trakt III | 298.000,- € |
| gesamt (brutto) | 451.600,- € |

Der Innenausbau im Trakt III wurde exemplarisch für je 1 Einheit à 210 qm (2 Achsen, 2-geschossig) ermittelt. Davon werden komplett ausgebaut

- Räume, WC-Bereich, Teeküche
- Innenwände Gipskarton
- Fußböden Fliesen / Linoleum
- Wände im Nassbereich gefliest
- Stahl-Wendeltreppe
- Innentüren
- Ausstattung Sanitär wie dargestellt,
- Heizung, Elektrik

Fläche 210 qm ausgebaut

geschätzte Baukosten (brutto): 640 €/qm

210 qm x 640 €/qm (gerundet)

135.000,- € (Ausbau je Einheit)

Trakt II und III geschätzte Ausbaurkosten

Trakt II teilweise (320 qm)

70.000,- €

Trakt III

580.000,- €

gesamt (brutto)

650.000,- €

Anlage 2 Fotodokumentation



Außenansicht Trakt II und III



Rückansichten Trakt II und III



Innenansichten Trakt III



Innenansichten Trakt II



Innenansichten Keller

