

Interessenbekundungsverfahren ehemaliges Parkcafé Rehberge

Das Bezirksamt Mitte sucht im Rahmen eines zweistufigen Interessenbekundungsverfahrens (IBV) Personen, Organisationen oder Unternehmen zur Sanierung, zum Unterhalt und zum Betrieb des ehemaligen Parkcafés Rehberge.

Es ist beabsichtigt, das Grundstück und sein Gebäude für 30 Jahre zu verpachten bzw. einen Erbbaupachtvertrag über 30 Jahre abzuschließen. Eine Pacht oder ein Erbbauzins soll auf einen symbolischen Betrag von 1,- Euro reduziert werden, sofern keine öffentlichen Mittel zur Sanierung des Gebäudes zur Verfügung gestellt bzw. akquiriert werden können.

Das ehemalige Parkcafé Rehberge liegt im 1929 nach Plänen von Berlins Gartenbaudirektor Erwin Barth eröffneten Volkspark Rehberge und war zu Beginn als Umkleidegebäude konzipiert. Der Volkspark Rehberge ist ein Landschaftsschutzgebiet. Das ehemalige Parkcafé Rehberge grenzt an die sogenannte „Catcherwiese“, für die das Bezirksamt eine Integration in das Landschaftsschutzgebiet anstrebt, sodass auf der „Catcherwiese“ vereinsgebundener Mannschaftssport ausgeschlossen ist.

Aktuell weist das Gebäude folgende Eigenschaften aus:

- Das Gebäude steht seit 2014 leer.
- Das Gebäude bedarf einer vollständigen, alle Gebäudeteile umfassenden Sanierung. Der Sanierungsaufwand wird in einem von einer BVV-Fraktion in Auftrag gegebenen Gutachten auf 375.000 Euro geschätzt.
- Das Grundstück ist an die Wasser-, Strom- und Gasversorgung angeschlossen. Eine Wasser-, Strom- und Gasversorgung im Gebäude existiert nicht.
- Die Kubatur des Gebäudes und Teile der Innengestaltung des Gebäudes stehen als Teil des Gartendenkmals unter Denkmalschutz, die Sanierung des Gebäudes ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- Das Gebäude ist verkehrlich nicht erschlossen. Ein Befahren der durch den Park zum Gebäude führenden Wege ist für motorisierte Fahrzeuge nicht gestattet. Für die Ver- und Entsorgung des Gebäudes notwendige Transportfahrten wird eine Ausnahmegenehmigung erteilt.
- Die Nutzung der zum Gebäude gehörenden Flächen im Rahmen des Betriebskonzeptes ist möglich.
- Nutzungen innerhalb des Gebäudes und auf der Freifläche vor und neben dem Gebäude müssen mit den Regelungen des Grünanlagengesetzes kompatibel sein.
- Für die Sanierung, den Unterhalt und den Betrieb des Gebäudes stehen zum jetzigen Zeitpunkt keine bezirklichen Mittel zur Verfügung.
- Das Bezirksamt wird Personen, Organisationen oder Unternehmen, die für die die Sanierung, den Unterhalt und den Betrieb des Gebäudes ausgewählt werden, bei der Akquise von Fördermitteln in Form von Beratung, Stellungnahmen und Empfehlungen unterstützen.

Das IBV ist in zwei Phasen geteilt.

1. Phase

In der ersten Phase ist ein Konzept für die Sanierung, den Unterhalt und den Betrieb des Gebäudes zu erarbeiten.

Das Konzept muss

- Angaben zur Organisationsform der Interessebekundenden
- genaue Beschreibung der geplanten Betriebsform
- eine übergeordnete Zielsetzung des geplanten Betriebes
- Inhalte, Gestaltung und Diversität der vorgesehenen Angebote sowie konkrete Angaben zur Zielgruppe der jeweiligen Angebote
- Ausführungen, wie sich das neue Angebot in die vorhandene soziokulturelle Infrastruktur im Wedding einfügt und diese sinnvoll ergänzt
- sofern vorgesehen: Angaben zu Art, Umfang und Zielgruppe einer geplanten gastronomischen Nutzung
- geplante Öffnungs- und Betriebszeiten
- den Entwurf eines vereinfachten Business-/ Wirtschaftsplans zur dauerhaften Betriebsfinanzierung

beinhalten.

Das Bezirksamt wünscht eine inklusive Betriebsgestaltung, die für möglichst viele unterschiedliche (Geschlecht, Alter, Herkunft, Bildung etc.) Personengruppen gleichermaßen ansprechend ist bzw. Angebote vorhält. Alle Angebote müssen vom Grundsatz her allen Menschen offenstehen. Sofern kostenpflichtige Angebote gemacht werden, ist sicherzustellen, dass diese auch von Menschen mit geringem Einkommen genutzt werden können.

Im Fall einer gastronomischen (Teil)Nutzung ist sicherzustellen, dass ein Teil der angebotenen Speisen und Getränke auch von Menschen mit geringem Einkommen in Anspruch genommen werden kann.

Es ist glaubhaft darzustellen, wie die hohen Sanierungslasten ohne bezirkliche Mittel finanziert werden können.

Das Gebäude kann vom zukünftigen Betreiber gemietet oder im Rahmen einer Erbbaupacht erworben werden. Aufgrund der hohen Sanierungslasten verzichtet das Bezirksamt dauerhaft auf eine Miete oder einen Erbbauzins. Unterhalts- und Betriebskosten sind vollständig durch die zukünftigen Gebäudenutzenden zu tragen.

Das Bezirksamt Mitte empfiehlt, die Wünsche der in der Umgebung wohnenden oder den Park regelmäßig aufsuchenden Menschen in geeigneter Weise abzufragen und bei den jeweiligen Planungen zu berücksichtigen.

Für die Sanierung, den Unterhalt und die Betriebsfähigkeit für alle Versorgungsleitungen bis zur Grundstücksgrenze des ehemaligen Parkcafés ist das Bezirksamt Mitte verantwortlich.

Vom Bezirksamt können angefordert werden:

- Fotos vom aktuellen Zustand des Gebäudes und der Umgebung
- Gebäudemaße
- Denkmalrechtliche Vorgaben
- Gutachten zu den geschätzten Sanierungskosten
- Angebot für einen Ortstermin

Das Interesse im Rahmen der Phase 1 ist schriftlich und elektronisch bis zum 15. Dezember 2021 gegenüber dem Bezirksamt zu bekunden. Kosten, die den am IBV Teilnehmenden entstehen bei der Interessenbekundung anfallen, können nicht erstattet werden.

Die Bewertung und Gewichtung der im Rahmen der Phase 1 eingereichten Konzepte erfolgt durch eine Jury, die aus Mitgliedern des Bezirksamtes Mitte, Bezirksverordneten und der Stadtteilkoordination Parkviertel zusammengesetzt wird.

2. Phase des IBV

Die grundsätzlich geeigneten Personen, Organisationen oder Unternehmen werden anschließend aufgefordert, verbindliche, ggf. über Bürgschaften oder Kreditzusagen gesicherte Finanzierungszusagen abzugeben.

Es ist ein Betriebskonzept zu erstellen, das die Organisationsform des Betriebes darlegt und nachweist sowie die geplanten Angebote inhaltlich untersetzt und das dafür notwendige Personal in Qualität und Umfang benennt. Aus dem Betriebskonzept ist ein musterhafter Wirtschaftsplan für ein Jahr im Normalbetrieb abzuleiten und darzustellen.

Die in der Phase 2 beizubringenden Angaben sind bis zum 15. März 2022 beim Bezirksamt einzureichen. Sofern es mehrere Angebote gibt, entscheidet das Bezirksamt auf Basis der Validität des Betriebs- und Finanzierungskonzeptes unter Berücksichtigung der Konzept- und Angebotsqualität.