Aufforderung zur Abgabe eines Nutzungskonzeptes für den Standort Rallenweg 2, Heiligensee im Bezirk Reinickendorf

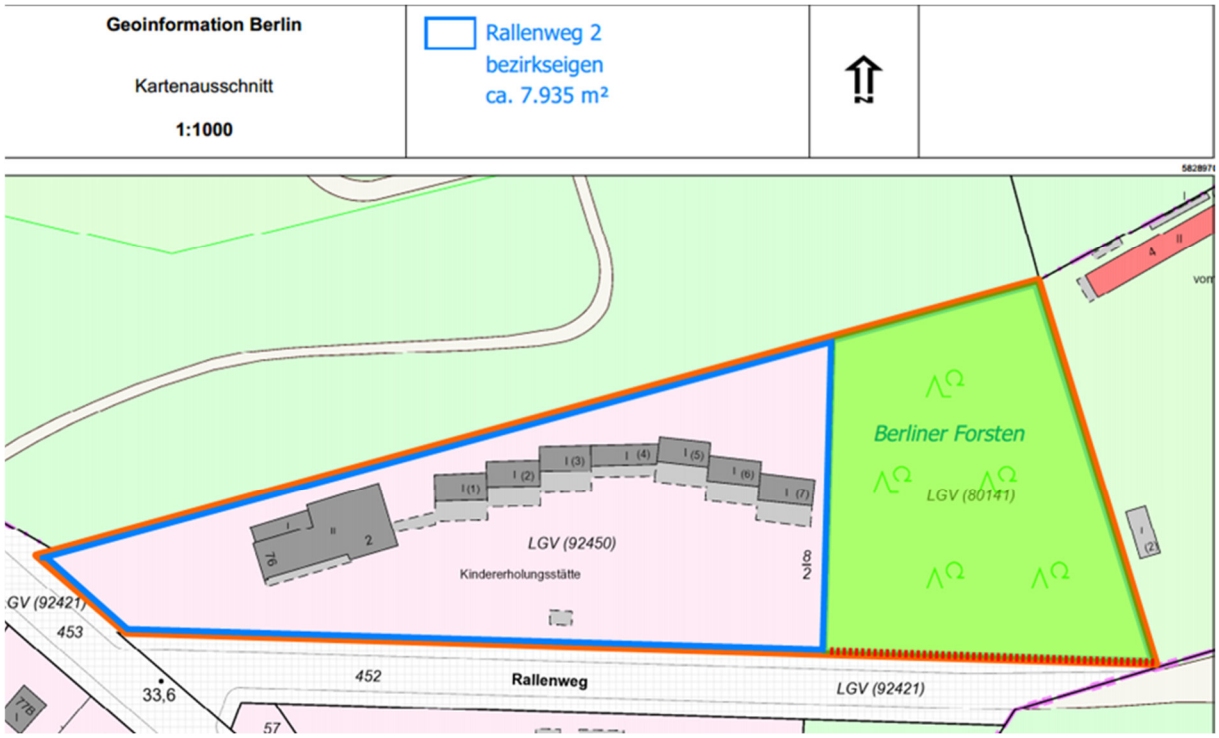
1. Beschreibung des Projektes mit Lage im Stadtraum

- **Ansprechpartnerin:**
  Bezirksamt Reinickendorf von Berlin
  Organisationseinheit Zentrale Vergabestelle
  submissionsstelle@reinickendorf.berlin.de

- **Objekt**
  Rallenweg 2 in 13505 Berlin

- **Größe des Grundstücks**
  7.935 m² (blau-markierte Teilfläche)

- **Flurkarte**



- **Grundbuchbelastungen**
  GB v. Heiligensee Bl. 6807 Abt. III/1 - Sicherungshypothek LB - wird zur Löschung beantragt und bewilligt

- **Verkehrswert**
  rd. 2.600.000,- €

- **Bebauung**
  Hauptgebäude EG: ca. 411,69 m² BGF
  Hauptgebäude Keller: ca. 117,26 m² BGF
  Hauptgebäude OG: ca. 358,75 m² BGF
  Pavillons (zusammen): ca. 481,22 m² BGF

- **Erschließung**
  Das Grundstück ist über die vorhandenen Straßen erschlossen.

- **Altlasten**
  Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst. Es sind gegenwärtig keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Ergebnisse von Boden- und/oder Grundwasseruntersuchungen liegen UmNat aktuell nicht vor. Grundwasserbelastungen im näheren Umfeld des Grundstücks sind UmNat aktuell nicht bekannt. Sollte eine Grundwasserbenutzung geplant sein, ist eine weitergehende Bewertung durch die Bodenschutzbehörde notwendig.

- **Baulasten**
  Negativbescheinigung vom 27.06.2025; Für das o. g. Grundstück ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eintragen.

- **Denkmalschutz**
  Die bauliche Anlage auf dem o. g. Grundstück ist ein Denkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) vom 24.04.1995 (GVBL.S.274).

  Das Denkmal ist in der Denkmalliste Berlin als
  09012245 Rallenweg 2, Erholungsheim, 1955 vom Bezirksamt Tiergarten, Amt für Hochbau Sandhauser Straße 76 eingetragen.

  Begründung des Landesdenkmalamts:
  „1955 erbautes Kindererholungsheim mit Einrichtungen für die Sommer- und Winterzeit für 360 Kinder aus dem Bezirk Tiergarten, unmittelbar am Tegeler Forst erbaut innerhalb der Aktion "Kinder in Luft und Sonne". Entsprechend den jahreszeitlichen Erfordernissen aus zwei Teilen bestehende Baugruppe: dem zweigeschossigen Winterbau zur Ecke Sandhauser Straße sowie daran mit einem offenen Verbindungsgang sieben hintereinander gestaffelte, aneinandergereihte eingeschossige Pavillons für den Sommerbetrieb. Die Sommeranlage bestehend aus sechs Pavillons mit je einem

geschlossenen Tagesraum und einer vorgelagerten überdeckten, einseitig offenen "Liegehalle" (Liegeterrasse) und einen mittigen Toiletten- und Waschraumtrakt. Alle Hauptfronten - Liegeterrassen, Tagesräume und die Haupträume beim Winterbau - sind günstig nach Süden orientiert. Leichte transparente Bauanlage der öffentlichen Sozial- und Gesundheitsfürsorge mit den Stilelementen der 50er Jahre Architektur: dünnschalige Pultdächer, große transparente Verglasungen, die beim Winterbau wandauflösend von Pfeiler bis Pfeiler reichen, Verkleiden der Brüstungszonen (Winterbau) mit hochrechteckigen Wandfliesen, Stahlrohre zur Abstützung der vorkragenden Vordächer (Liegeterrassen, Balkone) und des Daches beim Verbindungsgang, Bullaugenfenster und asymmetrische Türverglasungen bei den Zwischentüren der Liegeterrassen. Baudenkmal aus künstlerischen und sozialgeschichtlichen Gründen. Dokument für die Baukunst der 50er Jahre, für das hohe künstlerische Niveau der öffentlichen Architektur. Mustergültige Sozialeinrichtung der öffentlichen Fürsorge aus den frühen 50er Jahren der Nachkriegszeit."

Das gesamte Objekt steht als Baudenkmal unter Denkmalschutz. Eine behutsame und denkmalgerechte Sanierung und Nachnutzung der vorhandenen Gebäude ist unabdingbar. Insbesondere die Sommerpavillons sollen einer angemessenen Nutzung zugeführt werden, die berücksichtigt, dass diese nicht beheizbar sind.
Insgesamt ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

- **Naturräumliche Situation**
  Das Grundstück befindet sich aktuell in keinem Wasser-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, auch nicht in einem Natura 2000-Gebiet. Es liegt allerdings direkt angrenzend zum Landschaftsschutzgebiet Tegeler Forst (südl. Teil). Auf dem Grundstück kommen weder gesetzlich geschützte Biotope noch Naturdenkmale (Flächen, Einzelbäume oder Findlinge) vor. Das Grundstück liegt zudem auch in keinem festgesetzten Landschaftsplan.
  Aufgrund seiner Lage im baurechtlichen Außenbereich führen Veränderungen von Gestalt oder Nutzung der Fläche, die zu einer Beeinträchtigung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes führen können gem. § 14 (1) BNatSchG zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, der gem. § 15 BNatSchG ausgleichspflichtig ist.

- **Lärmschutz**
  Bisher liegen hierzu keine Untersuchungen vor. Diese müssen entsprechend der Nutzung evtl. im Genehmigungsprozess nachgereicht werden.

- **Planungsrecht**
  Das Grundstück ist nach der verbindlichen Bauleitplanung im Baunutzungsplan als Nichtbauland ausgewiesen.

  Das Grundstück liegt planungsrechtlich gem. § 35 BauGB im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Die Regelung des § 35 BauGB ist vom Grundsatz geprägt, dass der Außenbereich grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten ist. Ausnahmen davon sind

u. a. begünstigte Vorhaben gem. § 35 Abs. 4 BauGB. In diesem Fall ist eine Änderung bzw. Nutzungsänderung zulassungsfähig, da es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, sofern die Änderung bzw. Nutzungsänderung einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und Erhaltung des Gestaltwerts dient.

Auf dem Grundstück liegen keine Baulasten.

Im Flächennutzungsplan Berlin ist das Grundstück Rallenweg 2 als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dargestellt. Das Landschaftsschutzgebiet Tegeler Forst grenzt im Osten an das o.g. Grundstück an.
Bauliche Erweiterungen sind nur in untergeordneter Weise und unter Berücksichtigung der naturschutz- und denkmalrechtlichen Belange in Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt genehmigungsfähig.

- **Weitere Parameter**
  Sämtliche Baulichkeiten (Hauptgebäude und Pavillons) zeigen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Dies betrifft insbesondere die vollständige Leitungsversorgung (Strom, Wasser, Heizung). Zudem ist der Kellerbereich starken Durchfeuchtungen ausgesetzt. Geschätzter Umfang an Sanierungskosten mehrere Millionen Euro**.**

2. Aufforderung zur Abgabe eines Nutzungskonzeptes

Alle interessierten und geeigneten Bieter sind dazu eingeladen, ein Angebot für den Abschluss des zu vergebenden Erbbaurechtsvertrags abzugeben. Der Zuschlag soll nach der Bewertung der vorgelegten Konzepte auf das wirtschaftlichste wertbare Angebot erteilt werden.

- **Rechts- und Organisationsform**
  Als Bieter beteiligen können sich:

  - juristische Personen,
  - natürliche Personen als Einzelunternehmer (wie e. K.),
  - Personengesellschaften als Einzelbieter und
  - Zusammenschlüsse der vorgenannten Personen oder Gesellschaften als Bietergemeinschaften.

  Die Wahl der Rechts- bzw. Organisationsform steht den Bietern frei, sofern sämtliche Anforderungen der Ausschreibung eingehalten werden, insbesondere die verbindlichen Ziele der Entwicklung der Liegenschaft umgesetzt werden. Zielgruppen des Konzeptverfahrens/des Erbbaurechts sind insbesondere:

  - gemeinschaftlich zusammengeschlossene Bauinteressenten (Baugruppen, Bauherrengemeinschaft),
  - Genossenschaften (auch "in Gründung")
  - genossenschaftlich organisierte Gruppen,
  - genossenschaftsähnliche Wohnprojekte,
  - Vereine/Kulturvereine,
  - Künstlergemeinschaften,
  - soziale Träger und
  - Stiftungen.

  Sofern nicht ausdrücklich anders bestimmt, sind in den Vergabeunterlagen mit „Bieter“ sowohl Einzelunternehmen als auch Bietergemeinschaften gemeint.

  - Sofern Sie als Bietergemeinschaft teilnehmen, ist mit dem Angebot eine von allen Mitgliedern der Bietergemeinschaft in Textform gemäß § 126b BGB unterschriebene Erklärung einzureichen, in der
    - alle Mitglieder der Bietergemeinschaft namentlich benannt werden und erklären,
      - dass das in der Erklärung bezeichnete geschäftsführende Mitglied die Bietergemeinschaft gegenüber dem Auftraggeber rechtsverbindlich vertritt, dies schließt Erklärungen im Vergabeverfahren ein,
      - dass sich die Mitglieder im Auftragsfall zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammenschließen und
      - dass die Mitglieder als Gesamtschuldner haften und die gesamtschuldnerische Haftung auch nach Auflösung der Arbeitsgemeinschaft oder dem Ausscheiden eines oder mehrerer Mitglieder bestehen bleibt und § 160 HGB keine Anwendung findet.

3. Prüfungs- und Wertungskriterien

Eingehende Angebote werden von der ausschreibenden Stelle auf Einhaltung der zwingenden Vorgaben der Ausschreibung geprüft, insbesondere auf:

- fristgemäßen Eingang
- Vollständigkeit der Angebotsunterlagen
- Einhaltung der Eignungskriterien und
- Einhaltung der Mindestanforderungen

Die im Ergebnis der Angebotsprüfung als wertungsfähig ermittelten Angebote werden anhand der Zuschlagskriterien bewertet, um das wirtschaftlichste Angebot zu ermitteln.

- **Angebotsfrist**
  30.11.2025

- **Angebotsform/Abgabeform**
  In elektronischer Form per E-Mail mit dem Betreff „Nutzungskonzept_Rallenweg“ an die Zentrale Vergabestelle des Bezirksamtes Reinickendorf von Berlin:
  submissionsstelle@reinickendorf.berlin.de

- **Verbindliche Nutzungsform**
  Für die Nutzung ist die Schaffung oder Erweiterung von sozialer Infrastruktur unabdingbar!

- **Einzureichende Unterlagen**
  Angebote sind vollständig, einschließlich aller geforderten Nachweise und Erklärungen, einzureichen.

a. Eignungskriterien

Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit.

b. Mindestanforderungen an die Angebote

- Es ist ein positiver Erbbauzins anzubieten.
- Das Angebot ist bedingungslos- und vorbehaltslos zu formulieren.
- Das Bebauungs- und Nutzungskonzept hat sämtliche planungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu erfüllen.
- Das Konzept muss die Mindestanforderungen an Städtebau, Architektur, Freiflächen und Denkmalschutz erfüllen.
- Für die Nutzung ist die Schaffung oder Erweiterung von sozialer Infrastruktur verbindlich.
- Der Erhalt, die Sanierung und Nachnutzung aller vorhandenen Gebäude ist unabdingbar.

c. Formelle Anforderungen an die Darstellung der Konzepte

Das mit dem Angebot vorgelegte Konzept muss eindeutige Angaben zu den geplanten Flächen (Lage, Größe, Anzahl), zu den Gestaltungsmerkmalen der Räume sowie zum Nutzungskonzept enthalten. Pläne und Zeichnungen sind maßstabsgetreu und ohne jeglichen Widerspruch zu textlichen Beschreibungen im Angebot vorzulegen.

d. Anforderungen an das Nutzungskonzept

Im Rahmen der Interessenbekundung wird ein Nutzungskonzept erwartet, das die geplante Nutzung der sozialen Infrastruktur nach den folgenden Punkten konkret beschreibt und folgende Aspekte berücksichtigt:

- Zielsetzung und gesellschaftlicher Mehrwert
  Darstellung, wie das Vorhaben zur Verbesserung der Lebensqualität, zur Förderung des Gemeinschaftslebens und zum chancengerechten Zugang zu Bildung, Gesundheit und Wohnraum für alle Altersgruppen beiträgt.
- Nutzung und Angebot
  Beschreibung der vorgesehenen Einrichtungen und Dienstleistungen in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Kultur und Freizeit, soziale Dienste und Wohnen sowie öffentliche Sicherheit und Justiz.
- Zielgruppen
  Angabe der adressierten Bevölkerungsgruppen und deren spezifischer Bedarfe.
- Beitrag zur regionalen Entwicklung
  Erläuterung, wie das Vorhaben zur sozialen und wirtschaftlichen Entwicklung der Region beiträgt.
- Kooperationsstrukturen
  Darstellung möglicher Partnerschaften mit anderen Trägern, Kommunen oder Institutionen.
- Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit
  Angaben zur langfristigen Tragfähigkeit, Weiterentwicklung und Anpassungsfähigkeit des Konzepts.

e. Zuschlagskriterien und Bewertungsmatrix

Ziel des Konzeptverfahrens ist der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit Nutzungsbindung mit demjenigen Bietenden, der das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat. Die ausschreibende Stelle wird unter den wertbaren Angeboten das wirtschaftlichste anhand der nachstehend näher erläuterten und in der Bewertungsmatrix aufgeführten Zuschlagskriterien ermitteln. Die Gesamtbewertung ergibt sich aus der Summe der jeweiligen Einzelbewertungen. Das wirtschaftlichste Angebot ist dasjenige, das die höchste Gesamtpunktzahl erhält.

A. Konzept		**0 - 104 Punkte**
I. Städtebau, Architektur, Freiflächen (gemäß nachstehender Unterkriterien)		**0 - 54 Punkte**
a) Qualität des gestalterischen Konzepts (dies beinhaltet auch die Nutzungen im Inneren der Gebäude)		**0 - 18 Punkte**
Städtebauliche und architektonische Ausgestaltung (u. a. Erschließung, Grundrissqualitäten, etc.)	Sehr gute Konzeptqualität	18 Punkte
	Gute Konzeptqualität	13,5 Punkte
	Befriedigende Konzeptqualität	9 Punkte
	Ausreichende Konzeptqualität	4,5 Punkte
	Ungenügende Konzeptqualität	0 Punkte
b) Qualität des Freiflächenkonzepts		**0 - 18 Punkte**
Erschließung und Wegeführung, Nutzung der Freiflächen, Aufenthaltsqualitäten, Anordnung/ Verortung von Nebenanlagen sowie Vorentwurfsplanung mit Pflanzung von Gehölzen	Sehr gute Konzeptqualität	18 Punkte
	Gute Konzeptqualität	13,5 Punkte
	Befriedigende Konzeptqualität	9 Punkte
	Ausreichende Konzeptqualität	4,5 Punkte
	Ungenügende Konzeptqualität	0 Punkte
c) Denkmalschutz		**0 - 18 Punkte**
Behutsamer Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz.	Sehr gute Konzeptqualität	18 Punkte
	Gute Konzeptqualität	13,5 Punkte
	Befriedigende Konzeptqualität	9 Punkte
	Ausreichende Konzeptqualität	4,5 Punkte
	Ungenügende Konzeptqualität	0 Punkte
II. Nutzungskonzept (gemäß nachstehender Unterkriterien)		**0 - 40 Punkte**
Siehe Anforderungen an das Nutzungskonzept	Sehr gute Konzeptqualität	40 Punkte
	Gute Konzeptqualität	32 Punkte
	Befriedigende Konzeptqualität	16 Punkte
	Ausreichende Konzeptqualität	4 Punkte
	Ungenügende Konzeptqualität	0 Punkte
B. Erbbauzins		**0 - 10 Punkte**
Berechnungsformel: Angebot an mtl. Erbbauzins in € ---------- * 10 Höchstes Angebot an mtl. Erbbauzins in €		
Gesamtpunktzahl		**0 - 104 Punkte**