

VERMERK

Betr.: Bebauungsplan-Entwurf **XVII-37** „Kulturhaus Karlshorst“

hier: Arbeitsgruppe „Kulturhaus“ (AG Kulturhaus), 2. Abstimmungsrunde am 04. April 2006, 13.00 Uhr im Rathaus Lichtenberg, Möllendorffstraße 6, R. 106

Teilnehmer:

Frau Emmrich (BzBm'in)
Herr Dr. Prüfer (BzStR Wilmm)
Frau Gentz (IS L)
Herr Prof. Dr. Hofmann (Vorsitzender
Ausschuss für Kultur)

Frau Lompscher (BzStR'in Stadt)
Herr Nöske (Stapl E)
Herr Templin (Stapl E 2)

- Das Protokoll von Kult AL der 1. Abstimmungsrunde der AG Kulturhaus vom 07. März 2006 wurde von den Anwesenden bestätigt.
- Die Phase der Interessenbekundung endete am 31. März 2006. Zum Termin liegen 12 Interessenbekundungen vor:
 - Porr GmbH & Co KG, Storkower Straße 113, 10407 Berlin (Eingang BzStR'in Stadt: **27. Februar 2006**); Referenzliste öffentlicher Bauten, Wohn- und Geschäftshäuser in Berlin,
 - Dr. Klaus Beyer GmbH, Müritzstraße 31, 10318 Berlin (Eingang BzBm'in: **28. Februar 2006**); Referenzliste gemeinnütziger Bauten in Berlin, großteils in Berlin-Lichtenberg,
 - Staupendahl Immobilien, Bausdorfstraße 7, 12623 Berlin (Eingang BzStR'in Stadt: **28. Februar 2006**); Referenzobjekt (Ergänzungsgebäude einer Schule) in Berlin-Neukölln; persönliche Vorstellung im Bezirk,
 - WO R. E. Management GmbH, Karolinenstraße 4, 80538 München (Eingang BzStR'in Stadt: **01. März 2006**); **keine** Referenzliste **aber** Entwicklung erster Entwürfe zum Umgang mit dem Standort unter Einbeziehung der Kulturhausnutzung durch die private Hand; diverse persönliche Gespräche im Bezirk,
 - Euroland Projektierungen GmbH, Dienenreihe 2, 20457 Hamburg (Eingang BzBm'in: **09. März 2006**); **keine** Referenzliste,
 - LÜHRS & HOLST City Projekte & CO KG, Am Neuen Garten 4, 14469 Potsdam; (Eingang BzBm'in: **09. März 2006**); Referenzobjekt in Karlshorst/Entwicklung erster Entwürfe zum Umgang mit dem Standort unter Einbeziehung der Kulturhausnutzung durch die private Hand (PPP-Modell); diverse persönliche Gespräche im Bezirk,

- Momper Projektentwicklungs GmbH, Seydelstraße 28, 10117 Berlin/Firmengruppe Krause, Wittelsbacherring 19, 95444 Bayreuth (Eingang BzBm'in: **27. März 2006**); Referenzliste Shopping-Center, SB-Märkte/Fachmärkte/Baumärkte (Aldi, REWE, Plus, Lidl, Norma, Netto, etc.), Wohnanlagen und Geschäftshäuser großteils in den neuen Ländern und Tschechien; persönliche Vorstellung im Bezirk,
 - IGLU Projekt GmbH, Friedrichstraße 95, 10117 Berlin (Eingang BzBm'in: **27. März 2006** per Fax); **keine** Referenzliste,
 - CommerzLeasing und Immobilien Vertrieb GmbH, Charlottenstraße 80, 10117 Berlin (Eingang BzBm'in: **30. März 2006**); Referenzliste über eine Vielzahl öffentlicher Bauten vorrangig in den neuen Ländern, Bau- und Immobilienmanagement sowie Mobilienservice (Leasingkonzepte, PPP-Modelle),
 - ECHO Immobilien Entwicklung GmbH, Taubenstraße 23, 10117 Berlin/dl.pr.o Projektmanagement und Organisationsberatung Dr. Dietmar Lucht, Heiligenberger Straße 30, 10318 Berlin (Eingang BzBm'in: **30. März 2006**); Referenzliste Wohn- und Einkaufszentren sowie öffentliche Bauten in Berlin und Umland (Fondskonzepte, Projekt – und Facilitymanagement, Vermarktungskonzepte, Sale and lease back-Konzepte),
 - REGIE Bauträgersgesellschaft mbH, Scharnweberstraße 18A, 12587 Berlin/busse Planungen und Projekte GmbH, Erich-Baron-Weg 20A, 12623 Berlin (Eingang BzBm'in: **30. März 2006**); Referenzliste öffentlicher Bauten und diverser Supermärkte in Berlin und den neuen Bundesländern (Netto, Edeka, REWE, Norma) (verschiedene Finanzierungs- und PPP-Modelle), persönliche Vorstellung im Bezirk,
 - Rochlitzer & Rübner GmbH, OT Wachau, Apelsteinallee 12-14, 04416 Markkleeberg (Eingang BzBm'in: **31. März 2006**), Referenzliste diverser öffentlicher Bauten vorrangig in den alten Ländern (PPP/PFI-Projekte).
- Der vom Fachbereich Stadtplanung entworfene Katalog der Anforderungen und Auswahlkriterien (Stand: 27. März 2006) wurde überarbeitet (siehe Anlage).
 - Anhand der überarbeiteten Auswahlkriterien entscheiden die Anwesenden über die vorliegenden Interessenbekundungen. Für das weitere Verfahren werden folgende Interessenten ausgewählt:
 1. WO R. E. Management GmbH, Karolinenstraße 4, 80538 München (**keine** Referenzliste **aber** Entwicklung erster Entwürfe zum Umgang mit dem Standort unter Einbeziehung der Kulturhausnutzung durch die private Hand – PPP-Modell; diverse persönliche Gespräche im Bezirk).
 2. LÜHRS & HOLST City Projekte & CO KG, Am Neuen Garten 4, 14469 Potsdam (Referenzobjekt in Karlshorst/Entwicklung erster Entwürfe zum Umgang mit dem Standort unter Einbeziehung der Kulturhausnutzung durch die private Hand - PPP-Modell; diverse persönliche Gespräche im Bezirk).
 3. REGIE Bauträgersgesellschaft mbH, Scharnweberstraße 18A, 12587 Berlin/busse Planungen und Projekte GmbH, Erich-Baron-Weg 20A, 12623 Berlin (Referenzliste öffentlicher Bauten und diverser Supermärkte in Berlin und den neuen Bundesländern - Netto, Edeka, REWE, Norma -; verschiedene Finanzierungs- und PPP-Modelle); persönliche Vorstellung im Bezirk).
 4. Rochlitzer & Rübner GmbH, OT Wachau, Apelsteinallee 12-14, 04416 Markkleeberg (Referenzliste diverser öffentlicher Bauten vorrangig in den alten Ländern - PPP/PFI-Projekte).

5. ECHO Immobilien Entwicklung GmbH, Taubenstraße 23, 10117 Berlin/dl.pr.o Projektmanagement und Organisationsberatung Dr. Dietmar Lucht, Heiligenberger Straße 30, 10318 Berlin (Referenzliste Wohn- und Einkaufszentren sowie öffentliche Bauten in Berlin und Umland - Fondskonzepte, Projekt – und Facilitymanagement, Vermarktungskonzepte, Sale-and-lease-back-Konzepte)
- Gründe für die Nichtberücksichtigung der anderen Mitbewerber sind:
 - Porr GmbH & Co KG, Storkower Straße 113, 10407 Berlin → **keine** PPP Referenzprojekte,
 - Dr. Klaus Beyer GmbH, Müritzstraße 31, 10318 Berlin → **keine** PPP Referenzprojekte,
 - Staupendahl Immobilien, Bausdorfstraße 7, 12623 Berlin → Referenzprojekt zu unkonkret,
 - Euroland Projektierungen GmbH, Dienerreihe 2, 20457 Hamburg → **keine** Referenzliste,
 - Momper Projektentwicklungs GmbH, Seydelstraße 28, 10117 Berlin/Firmengruppe Krause, Wittelsbacherring 19, 95444 Bayreuth → Referenzen beziehen sich im Wesentlichen auf Shopping-Center, SB-Märkte/Fachmärkte/Baumärkte, kaum öffentliche Gebäude,
 - IGLU Projekt GmbH, Friedrichstraße 95, 10117 Berlin Hamburg → **keine** Referenzliste und CommerzLeasing und Immobilien Vertrieb GmbH, Charlottenstraße 80, 10117 Berlin → Referenzen beziehen sich **nur** auf öffentliche Gebäude.
 - Die ausgewählten Interessenten erhalten den überarbeiteten Anforderungskatalog, um ein Angebot bis zum **09. Juni 2006** vorzulegen. Sie erhalten weiterhin ein aktuelles Nutzungskonzept des Kulturhauses (Stand: 21. Februar 2006) und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Erwartet wird:
 - die Umsetzung des Vorhabens auf Grundlage des Nutzungskonzepts des Kulturhauses,
 - ein schlüssiges Baukonzept und
 - Aufschluss über die finanzielle und städtebauliche Konzeption.

Die nicht berücksichtigten Interessenten erhalten ein Schreiben der BzBm'in, in dem für ihr Interesse gedankt wird („... *der Bezirk hat sich angesichts der zahlreichen Angebote leider für andere Mitbewerber entschieden ...*“, keine Begründung).

Der Fachbereich Stadtplanung beantwortet die eingegangenen Interessenbekundungen bis Ende April 2006.

- Die eingehenden Konzepte der 5 ausgewählten potentiellen Investoren müssen nach gleichen Prinzipien/Prämissen geprüft werden. Zu prüfen sind der Städtebau, die dargestellten Finanzierungsmodelle, der Hochbau, die Bautechnik und die Bonität der Investoren. Offen ist in diesem Zusammenhang noch, ob diese Aufgabe an einen externen Gutachter vergeben wird.

Eine Entscheidung hierüber wird aufgeschoben, bis alle Angebote vorliegen. Der Fachbereich Stadtplanung erhält den Auftrag, die möglichen Kosten für eine externe Prüfung der eingehenden Konzepte zu ermitteln.

- Aufgaben und Termine:

1. Der Immobilienservice übergibt die Kostenschätzung für die Sanierung des Kulturhauses an den Verfahrensführer, den Fachbereich Stadtplanung. Weiterhin verifiziert der Immobilienservice die genauen Eigentumsverhältnisse der Liegenschaft Treskowallee 112.
2. Der Fachbereich Vermessung erstellt das Wertgutachten für das Grundstück Treskowallee 112 inkl. des Gebäudes bis Ende April 2006 (Bestandteil des Anforderungskataloges).
3. Der Fachbereich Stadtplanung entwirft ein Anschreiben an die ausgewählten 5 potentiellen Investoren (ggf. mit den dazugehörigen Unterlagen - Nutzungskonzept Kulturhaus, Wertgutachten Treskowallee 112, etc.) bis Ende April 2006.
4. Die wirtschaftlichen Kriterien werden vom Personal- und Finanz- bzw. Immobilienservice überarbeitet.

Die 3. Abstimmungsrunde findet statt am **13. Juni 2006, 13.00 Uhr**, im Rathaus Möllendorffstr., R 106 statt. Das Protokoll gilt als Einladung für die nächste Beratung

Auf der Tagesordnung der nächsten Sitzung steht

- Diskussion der eingegangenen Angebote/Entwürfe
- Auswahl eines Investors (?)
- Festlegungen zum Fortgang des Verfahrens

, 24. April 2006