

Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

Die Bürgermeisterin



Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ♦ PF 7 ♦ 15558 Rüdersdorf bei Berlin

Hausanschrift: Hans-Striegelski-Straße 5
15562 Rüdersdorf bei Berlin
Fachbereich: I / Planung, Bauordnung,
Liegenschaften, Grün
Sachgebiet: Liegenschaften
Bearbeiter: Herr Jacob
Telefon: (03 36 38) 85 201
Telefax: 03 36 38 26-02
E-Mail: liegenschaften@ruedersdorf.de
Internet: www.ruedersdorf.de
Aktenz.:

Die E-Mail-Adresse dient nur dem Empfang einfacher Nachrichten!

Rüdersdorf bei Berlin, 04.09.2025

Interessenbekundungsverfahren zur Vergabe des Grundstücks Am Landhof 1 in Rüdersdorf

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin beabsichtigt im Wege einer Nachnutzung die Vergabe des Grundstücks Am Landhof 1 im Ortsteil Rüdersdorf, bestehend aus mehreren Flurstücken.

Um alle Interessenten bzw. Bewerber um dieses Grundstück gleich zu behandeln, soll mittels eines Interessenbekundungsverfahrens ein geeigneter Nutzer für dieses Grundstück gefunden werden.

Ausgangssituation

Das im Zentrum von Rüdersdorf zwischen dem Rüdersdorfer Mühlenfließ und der Straße Landhof gelegene Objekt besteht aus mehreren Einzelflurstücken, die aktuell verschieden genutzt werden.

Das straßenbegleitend errichtete historische Gebäudeensemble wurde zuletzt im Rahmen der sozialen Arbeit insbesondere als Jugendclub und Fahrradwerkstatt genutzt.

Die angrenzenden Freiflächen wurden in diesem Zusammenhang gärtnerisch und als sonstige Betätigungsflächen genutzt. Die Flächen auf den südwestlichen Flurstücken hin zum Rüdersdorfer Mühlenfließ sind aktuell für gärtnerische Nutzung verpachtet.

Die Gemeinde hat nunmehr einen Entbehrlichkeitsbeschluss gefasst mit dem Ziel, die Flächen zum Wohle und Nutzen der Allgemeinheit zu veräußern und die Attraktivität des Ortes zu verbessern.

Um alle Interessenten bzw. Bewerber um dieses Grundstück gleich zu behandeln, soll mittels eines Interessenbekundungsverfahrens ein geeigneter Nutzer für dieses Grundstück gefunden werden.

Bankverbindung
Bank: Sparkasse Märkisch-Oderland
IBAN: DE 80 1705 4040 2308 3701 50
BIC: WELADED1MOL
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE88ZZZ00000014681

Öffnungszeiten (Bürgerbüro)
Montag, Donnerstag 9:00 - 12:00 13:00 - 17:00 Uhr
Dienstag 9:00 - 12:00 13:00 - 19:00 Uhr
Mittwoch, Freitag 9:00 - 12:00 Uhr

Gemeindedaten

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin, im Landkreis Märkisch Oderland, mit rund 15.900 Einwohnern und einer Fläche von rund 70 km² liegt im östlichen Speckgürtel, ca. 30 km vom Berliner Stadtzentrum entfernt. Einen Großteil der Fläche nimmt der Kalksteintagebau und die Produktionsstätten der Firma Cemex Deutschland AG ein.

Nachbargemeinden auf brandenburgischer Seite von Nord nach Süd sind Fredersdorf-Vogelsdorf, Petershagen/Eggersdorf, Rehfelde, Grünheide (Mark) sowie Woltersdorf. Westlich liegen die Gemeinden Neuenhagen bei Berlin und Schöneiche, die beide direkt an Berlin angrenzen. Im westlichen Teil führt die Autobahn A10 (Berliner Ring) in Nord-Süd-Richtung durch das Gemeindegebiet.

Entlang der Ost-West-Achse führt die Bundesstraße B1 durch das Gemeindegebiet und stellt eine sehr gute Anbindung der Gemeinde an die nächstliegenden Städte Berlin und nach Osten nach Seelow und Polen her.

Über den nördlichen Ortsausgang des Ortsteils Hennickendorf erreicht man Strausberg (Zentrum) in ca. 10-15 Minuten und ist an der S-Bahn-Station Strausberg-Vorstadt direkt mit dem S-Bahnnetz Linie S5 der Stadt Berlin verbunden.

Durch die Schöneicher Straßenbahn ist Rüdersdorf mit dem S-Bahnhof Friedrichshagen verbunden. Hier besteht Anschluß an die Linie S3 der Berliner S-Bahn.

Grundstücksdaten

Zum Grundstück Am Landhof 1, Gemarkung Rüdersdorf gehören:

Flur	Flurstück	Größe in m ²		Nutzung	Sonstiges
33	221	677		Zuwegung, Grünfläche	Weg zu Kleingärten
33	228	1.852		Leerstand	Gebäude und Nebengebäude
34	5	1.576		Grünfläche,	Klägrube
34	6	613		Garten- und Erholung	
34	7	285 (von 343)	TF	Garten- und Erholung	Rest Verkehrsfläche
34	8	206		Garten- und Erholung	Zugang Rüdersdorfer Mühlenfließ
34	9	299 (von 518)	TF	Garten- und Erholung	Rest Verkehrsfläche
34	11/2	532		Garten- und Erholung	
34	14/2	1.420		Garten- und Erholung	
34	15	134			
		7.594 (von 7.871)			

Lage im Straßennetz:

Aus südlicher Richtung kommend verläuft die L30/Landhof entlang der östlichen Grenze des Grundstücks und biegt dann, nach Westen auf die Straße der Jugend ab. Dort verläuft die L30 an der nördlichen Grenze des Grundstücks bis zur Brücke über das Rüdersdorfer Mühlenfließ.

Hinweise:

Grundsätzlich zur Verfügung steht das aus einzelnen Flurstücken bestehende Grundstück mit einer Gesamteinfäche von ca. 7.594 m² (nach Grundbuchstand 7.871 m²) zur Verfügung. Eine Teilfläche aus den Flurstücken 7 und 9 der Flur 34 mit einer Fläche von ca. 277 m² wird weiterhin für Verkehrsflächen benötigt.

Im Angebot soll angegeben werden, wie viel und ggf. welche Fläche zur Verwirklichung eines Konzeptes benötigt wird.

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ist Eigentümerin aller o.g. Flurstücke (einschließlich der sich auf den Flurstücken 221 und 228, Flur 33 sowie Flurstück 5, Flur 34 befindlichen baulichen Anlagen).

Das sanierungsbedürftige historische Hauptgebäude auf Flurstück 228 wurde bis Dezember 2024 für die soziale Arbeit und insbesondere als Jugendclub genutzt. Im Nebengebäude hatten die Jugendlichen eine Fahrradwerkstatt eingerichtet, die anliegenden Grünflächen wurden von ihnen teilweise gärtnerisch genutzt.

Ziel des Verfahrens

Im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens soll Interessenten die Gelegenheit gegeben werden, sich mit einem schlüssigen Konzept zur gesamten Nutzung des zentral gelegenen Grundstückes um einen Erwerb mit der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin zu bewerben.

Besonderen Wert legt die Gemeinde dabei auf eine für die Öffentlichkeit nachhaltige Nutzung sowie ein schlüssiges Geschäfts-, Nutzungs- und Erschließungskonzept.

Planungsrechtliche und landesplanerische Situation

Das im Ortszentrum gelegene Grundstück befindet sich *nicht* im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Flurstücke 228, 221 und 5 (teilweise) mit dem aufstehenden historischen Gebäude sind im Flächennutzungsplan mit der Festlegung als sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen belegt, die weiteren Flurstücke sind überwiegend als Grünfläche mit städtebaulich- räumlichen und gestalterischen Funktionen bzw. als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Für eine Entwicklung des Grundstückes unter Änderung des Konzeptes wird ein Bauleitplanverfahren (Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie Änderung des Flächennutzungsplanes) erforderlich.

Die tatsächlichen Möglichkeiten zur Bebauung sind in einer Bauvoranfrage zu klären. Garantien für einen erfolgreichen Abschluss des Verfahrens können nicht gegeben werden.

Zusätzliche Informationen

Bei der Konzepterstellung ist das Ortsrecht zu beachten, dieses ist unter <https://www.ruedersdorf.de/politik-verwaltung/ortsrecht/satzungen/> abrufbar.

Verfahren und Eignung

Es handelt sich um ein Interessenbekundungsverfahren; es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um die Vergabe eines öffentlichen Auftrages handelt.

Die Vergabe eines Nutzungs- bzw. Kaufvertrages unterliegt damit nicht den Bestimmungen des GWB, der VOB/A bzw. der VgV. Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin behält sich die Entscheidung vor, dem überzeugendsten Gebot den Zuschlag zu erteilen. Mit Teilnahme am Verfahren entsteht kein Anspruch auf Zuschlagserteilung.

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin behält sich vor, unvollständige oder nicht aussagekräftige Interessenbekundungen unberücksichtigt zu lassen sowie die Nachforderung von Unterlagen und/oder ergänzende Auskünfte von Interessenten zu verlangen. Eine Erstattung der Kosten, die den Teilnehmern durch die Bearbeitung / Beteiligung am Verfahren entstehen, ist ausgeschlossen.

Zur Prüfung der Eignung der Interessenten sind einschlägige und prüfbare Referenzen mit dem Angebot vorzulegen.

Auswahlkriterien

Die Bewertung der Angebote erfolgt nach Maßgabe der nachfolgenden Tabelle:

Kriterium	Gewichtung
finanzielles Angebot über Erwerb (Euro pro m ² Grundstücksfläche plus Angabe der zur Verwirklichung des Konzeptes benötigten zusätzlichen Grundstücksfläche)	300
Nutzungs-, Erschließungs- und Betriebskonzept	400
Architektonischer Entwurf - Gebäudegestalt, Konstruktion, Materialität, Einbindung ins Umfeld - Erschließungskonzept, Stellplatzkonzept - Freiflächengestaltung, Innovation, Ökologie und Nachhaltigkeit	300

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Aussagen im Konzept mit einer Skala von 1 bis 10 und wird sodann mit der vorstehend dargelegten Gewichtung multipliziert.

Mit den Interessenten, die in einen engeren Auswahlkreis aufgenommen wurden, finden unter Umständen vertiefende Gespräche/Verhandlungen statt. Insbesondere im Hinblick auf das Nutzungs-/ Betriebskonzept und den Kaufpreis. Die Gemeinde behält sich vor, die Interessenten, die in einen engeren Auswahlkreis aufgenommen wurden, zu einer Vorstellung ihres Konzeptes in die Gemeindevertretung einzuladen.

Einzureichende Unterlagen

1. Skizzenhaftes Konzept:

Ein skizzenhaftes Konzept mit architektonischem / freiraumplanerischem Part (planerisches Konzept) und Aussagen zu den geplanten Nutzungen (Format und Inhalte s.u.)

2. Textliche Erläuterung

In der textlichen Erläuterung zu dem planerischen Konzept und dem geplanten Projekt des Bieters sind die u.a. Inhalte darzulegen.

3. Angebot

Des Weiteren sind Angaben zu Referenzen oder Referenzobjekten einzureichen

Erläuterungen zu 1.-3.:

Es ist ausreichend, dass das Konzept in skizzenhafter Form erstellt wird. Das Konzept soll nachvollziehbar dargestellt werden, wobei es Sache des Bieters ist, zu bestimmen, wie er die Darstellungen vornimmt. Er kann dazu zum Beispiel auch Handskizzen mit den entsprechenden Inhalten (z.B. Grundrissaufteilung, Ansichten) beilegen, um dadurch die Idee seiner Konzeption zu verdeutlichen. Nicht die Art und der Umfang der Darstellung werden beurteilt, sondern die konzeptionellen Ideen. Vorplanungen, wie sie die HOAI benennt, werden ausdrücklich nicht gefordert oder erwartet. Maßstäbe werden nicht vorgegeben. Es wird aber darum gebeten, den verwendeten Maßstab auf den Plänen erkennbar zu machen. Der Bieter legt fest, was er für erforderlich hält, um seine Ideen zu vermitteln. Die Darstellungsqualität kann selbst bestimmt werden. Damit eine Bewertung der Unterlagen möglich ist, sollen diese folgende Inhalte umfassen:

- Planerisches skizzenhaftes Ideenkonzept:
 - Gestaltung, Lage und Anmutung des Gebäudes
 - Aussagen zu Barrierefreiheit
 - Gestaltung und Nutzung der Freiflächen
 - Aussagen zu den vorgesehenen Stellplätzen (PKW und Rad)
 - skizzenhafte Grundrisse (Mustergrundrisse sind ausreichend)
 - Zuordnung von Nutzungen zu den Geschossebenen/Räumen/Freiflächen
- Erläuterungen/Verbale Konzeptbeschreibung:

Es ist ein verbales Konzept (maximal 3 DIN A 4 Seiten) beizufügen, in dem diejenigen relevanten Aussagen enthalten sind, welche nicht aus den Plandarstellungen hervorgehen.

Dazu gehören u.a.

 - Aussagen zum vorgesehenen Nutzungskonzept
 - Aussagen zur zeitlichen Umsetzung
 - Aussagen zum vorgesehenen Energiekonzept (z.B. PV-Nutzung usw.);
 - Aussagen zum Nachhaltigkeitskonzept (u.a. Barrierefreiheit, nachhaltige Baumaterialien, Dachbegrünung, Umgang mit Niederschlagswasser, usw.)
 - Kompetenz in der angebotenen Nutzung
- Angebot (finanzielles Angebot)

Anzubieten ist ein Kaufpreis pro m² Grundstücksfläche zzgl. der Angabe der zur Verwirklichung des Konzeptes benötigten Grundstücksfläche

Zur Teilnahme auffordernde Stelle

Bankverbindung
Bank: Sparkasse Märkisch-Oderland
IBAN: DE 80 1705 4040 2308 3701 50
BIC: WELADED1MOL
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE88ZZZ00000014681

Öffnungszeiten (Bürgerbüro)	
Montag, Donnerstag	9:00 - 12:00 13:00 - 17:00 Uhr
Dienstag	9:00 - 12:00 13:00 - 19:00 Uhr
Mittwoch, Freitag	9:00 - 12:00 Uhr

Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin
Hans-Striegelski-Straße 5
15562 Rüdersdorf bei Berlin

Abgabe der Angebotsunterlagen

Die Angebotsunterlagen, bestehend aus

- skizzenhaftem Konzept
- Erläuterungstext
- Angebot

sind unter Angabe des Stichworts „**Interessenbekundung Landhof 1**“ vorzugsweise per E-Mail (nur PDF-Dokumente) an interessenbekundung@ruedersdorf.de (Anhänge max. 20 MB) oder auf dem Postweg, in Papierform, in einem geschlossenen Umschlag mit Aufschrift des Stichwortes an die

Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin
Hans-Striegelski-Straße 5
15562 Rüdersdorf bei Berlin

zu richten. Es zählt das Eingangsdatum bei der zur Teilnahme auffordernden Stelle.

Verspätet eingegangene Angebotsunterlagen werden nicht berücksichtigt. Die Einreichung der Angebotsunterlagen erfolgt ausschließlich auf elektronischem Wege. Die oben ausgeführten formalen und inhaltlichen Anforderungen sind zu berücksichtigen.

Abschließende Hinweise

Alle Angaben in den vorliegenden Ausschreibungsunterlagen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengetragen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ebenso wie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der beigefügten Anlagen kann dennoch keine Gewähr übernommen werden.

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin behält sich vor, das Projekt jederzeit einzustellen, insbesondere dann, wenn die eingereichten Konzepte nach Einschätzung der Gemeinde nicht zuschlagsfähig sind. Ebenso wird auch nach Zuschlagserteilung keine Garantie einer Bebauungsmöglichkeit entsprechend der vorgelegten Konzepte gegeben.

Anlagen:

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Luftbild
- Auszug Lageplan historischer Bestand
- Jugendzentrum Notausgang Grundriss EG