

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 Bahnhofstraße 19A zur Vergabe eines Grundstücks zur gastronomischen Nutzung

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin beabsichtigt im Wege einer Nachnutzung die Vergabe eines Grundstückes zur gastronomischen Nutzung im Ortsteil Hennickendorf nahe dem Ortszentrum direkt an der Kreuzung Bahnhofstraße/Herzfelder Straße.

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 Gebäude gehörte zum Gebäudeensemble des Bahnhofs Hennickendorf und wurde zuletzt als Wohngebäude genutzt.

Die Gemeinde hat nunmehr einen Entbehrlichkeitsbeschluss gefasst mit dem Ziel, die gastronomische Erweiterung des Ortskerns Hennickendorf nach Osten hin zu verwirklichen und somit die Attraktivität des Ortes zu verbessern.

Gemeindedaten

Hennickendorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin im Landkreis Märkisch Oderland. Mit rund 15.800 Einwohnern und einer Fläche von rund 70 km² liegt die Gemeinde Rüdersdorf im östlichen Speckgürtel ca. 30 km von Berliner Stadtzentrum.

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. Weiter im Westen liegt Berlin.

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

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.

Der Ortsteil Hennickendorf liegt nördlich der Bundesstraße B1 und ist durch mehrere Gemeindestraßen mit der Bundesstraße verbunden. Seine grüne Lage am Stienitzsee macht ihn touristisch interessant. Hennickendorf verfügt über eine Schule mit Hort sowie Kindergarten. Im Ortskern befinden sich ein kleines asiatisches Restaurant, eine Eisdiele sowie eine Bäckerei mit angeschlossenem Café.

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

Grundstücksdaten

Flurstücknummer: 239 der Gemarkung Hennickendorf, Flur 6

Grundstücksgröße lt. Grundbuchstand: 515 m²

Derzeitige Nutzung: Leerstand, 2-etagiges Wohnhaus

Lage im Straßennetz: Die L233 Bahnhofstraße/Rehfelder Straße verläuft nördlich unweit des Grundstücks und schneidet sich im Nordosten in einer Kreuzung mit der August-Bebel-Straße/ Klosterdorfer Straße und von Südwesten kommend mit der Herzfelder Straße.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Tagespflege. Das Wohngebiet „Albrecht Thaer“ ist fußläufig ca. 250 m entfernt. Das Ausbildungszentrum der Handwerkskammer Frankfurt (Oder) ist ebenso erreichbar.

Hinweise:

Grundsätzlich zur Verfügung steht das Grundstück nach Grundbuchstand mit einer Fläche von 515 m².

Im Angebot soll angegeben werden, wie viel Fläche hierfür zur Verwirklichung des Konzeptes benötigt wird. Geringfügige Abweichungen z.B. nach Süden bzw. Osten (jeweils Flurstück 241) sind ggf. denkbar, da auch diese Flächen im Eigentum der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin stehen.

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ist Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nr.239 und 241 der Gemarkung Hennickendorf (einschließlich der sich darauf befindlichen baulichen Anlagen). Die auf dem Flurstück 241 befindliche Trafo-Station ist dinglich gesichert und ist Eigentum des Netzbetreibers.

Ziel des Verfahrens

Im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens soll Interessenten die Gelegenheit gegeben werden, sich mit einem schlüssigen Konzept um einen Erwerb des Grundstückes bei 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 Vorhaben konnte in den Ausschüssen der Ortsvertretung vorbesprochen werden. In einer ersten Einschätzung erscheint die Ansiedlung wie dargelegt möglich. Eine fundierte Ausarbeitung ist hier noch im Zuge des Verfahrens beizubringen. Generell ist der Standort verkehrsgünstig gelegen.

Zur bauplanungsrechtlichen Situation ist auszuführen, dass sich die Fläche in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan befindet und zu allgemeinen Wohnzwecken genutzt werden kann, ein Gaststättenbetrieb ist als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb für die Versorgung des Gebietes zulässig (BauNVO §4 Abs. 1 und 2).

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, diese sind 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 des 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-, 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, sollen sodann vertiefende Gespräche/Verhandlungen stattfinden, 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 Freifläche
 - 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.)
 - Aussagen zum geplanten Betreiberkonzept bzw. 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. Referenzen sind mit nachprüfbaren Daten zu belegen.

Zur Teilnahme auffordernde Stelle

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

Abgabe der Angebotsunterlagen

Die Angebotsunterlagen, bestehend aus

- skizzenhaftem Konzept
- Erläuterungstext
- Angebot

sind bis spätestens 15. Oktober 2025 unter Angabe des Stichworts

Interessenbekundung Bahnhofstraße 19A

vorzugsweise per E-Mail (nur PDF-Dokumente, Anhänge max. 20 MB) an interessenbekundung@ruedersdorf.de oder auf dem Postweg, in Papierform, in einem geschlossenen Umschlag mit Aufschrift „Interessenbekundung Bahnhofstraße 19A“ 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 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:
1 Lagekarte 1:1000
1 Lagekarte 1:5000