

AG Kulturhaus

Investorenauswahlverfahren

- Anforderungen an einen möglichen Investor plus Auswahlkriterien

1. Städtebauliche Anforderungen

- Qualitätvolle, ortsbildprägende Gestaltung der Ecksituation Dönhoffstraße/ Treskowallee (Eckbetonung, Randbebauung, zwingend mehrgeschossige Bebauung)
- Bezugnahme auf Bestandsgebäude (gegenüberliegende Straßenseiten, Baudenkmale) und Bahnhof „Berlin-Karlshorst“ (neuer nordwestlicher Eingang)
- Einbeziehung der privaten Grundstücke Dönhoffstraße 40/41
- Möglichkeit der Unterbringung des Kulturhauses und kerngebietstypischer Nutzungen auf dem Gesamtareal mit max. 80 Stellplätzen im hinteren Grundstücksbereich

2. Anforderungen des Kulturhauses

- Umsetzung auf Grundlage des Raumprogramms des Kulturamtes (Stand: 21. Februar 2006)
- Prominenter Zugang des Kulturhaus von der Straße
- Generelle Nutzungsmöglichkeit der gewerblichen Stellplätze auch für Kulturhausbesucher

3. Wirtschaftliche Anforderungen

- Der Verkauf des Grundstücks Treskowallee 112 erfolgt zum Verkehrswert
 - Angebote über Finanzierungsmodelle für das Kulturhaus:
a) Rückkauf, b) Mietkauf, c) langfristige Mietverträge
 - Darstellung von wirtschaftlich tragbaren und ortsnahen Übergangslösungen für die derzeitigen Nutzungen des alten Kulturhauses bis zur Fertigstellung des neuen Kulturhauses
 - Bonitätsnachweis, Fachkompetenznachweis
 - Bereitschaft zur Übernahme der Planungskosten (Übernahme der Kosten für die Beauftragung eines Planungsbüros mit der Fortführung des Bebauungsplanes XVII-37)
-

4. Auswahlkriterien

Anhand dieser Tabelle lässt sich auch noch nach Jahren die objektive Auswahl des Investors nachvollziehen.

Kriterien	Wertungs- faktor	Investor 1	Investor 2	Investor 3
<i>Wirtschaftliche Kriterien</i>				
Miethöhe	3			
Laufzeit	2			
Laufende Kosten (Betriebskosten)	3			
Summe:				
<i>Städtebauliche Kriterien</i>				
Ortsbildgestaltung	2			
Raumprogramm Kulturhaus	3			
Branchenmix	2			
Stellplätze	1			
Summe:				
<i>Sonstige Kriterien</i>				
Engagement für den Standort	2			
Übergangslösung/Modell	3			
Gesamtlösung (mit Dönhoffstraße 40/41)	3			
Summe:				
Gesamtsumme:				

(Die Matrix der Bewertungszahlen 1-3 verdeutlicht die Wertigkeit des Kriteriums im Rahmen des Auswahlverfahrens:

1 = weniger wichtig

2 = wichtig und

3 = sehr wichtig.)

Stapl E/E2, 24. April 2006