

Zweistufiges jugendhilfespezifisches Interessenbekundungsverfahren mit dem Ziel der Überlassung der Liegenschaft Dorfstraße 12 in 13057 Berlin für den Ausbau und Betrieb eines Multifunktionshauses an einen Träger der freien Jugendhilfe

Das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Geschäftsbereich Jugend und Familie, beabsichtigt, die Liegenschaft Dorfstraße 12 in 13057 Berlin an einen geeigneten gemeinnützigen Träger der freien Jugendhilfe zu überlassen. Der Träger muss in der Lage sein, den Ausbau der Liegenschaft zu einem multifunktionalen Haus in eigener Zuständigkeit zu realisieren und sodann den Betrieb in eigener Verantwortung über einen Zeitraum von über 25 Jahren zu gewährleisten.

1. Ziel des Auswahlverfahrens

Ziel des Verfahrens ist es, aus der leerstehenden Liegenschaft Dorfstr. 12 sowohl einen Ort der Betreuung von Kindern, Jugendlichen und Familien als auch eine Begegnungs- und Bildungsstätte für Menschen verschiedener Generationen zu schaffen. Aufgrund der knappen Ressourcen an landeseigenen Flächen steht die Multifunktionalität und Mehrfachnutzung des Hauses und der Außenfläche im Vordergrund

2. Zielgruppen

Die Liegenschaft liegt in der Bezirksregion Malchow, Wartenberg und Falkenberg. In den letzten Jahren kam es durch umfangreiche Bautätigkeiten zu einem starken Bevölkerungszuwachs in der Region, und darüber hinaus im Bezirk Lichtenberg allgemein. Insbesondere durch den Zuzug junger Familien kam es zu einem Anstieg der Einwohnerzahlen in der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen. Perspektivisch ist von einem Weiterwachsen der Anzahl von jungen Menschen in der entsprechenden Region und darüber hinaus zu rechnen.

In dem besagten Objekt können nach Ansicht des Jugendamtes verschiedene Angebote der Kinder- und Jugendförderung nach dem SGB VIII untergebracht werden. Ein großer regionaler Bedarf wird z. B. in der Unterbringung von Kindern, Jugendlichen und deren Eltern in therapeutischen Wohngruppen/ Angeboten der Hilfen zur Erziehung gesehen (§ 34, § 35a oder § 42 SGB VIII).

In dem Bereich der Jugend- und Familienförderung (§ 11, § 13 und § 16 SGB VIII) ist der Sozialraum ebenfalls mit entsprechenden Angeboten unterversorgt, insbesondere bei sozialpädagogisch begleiteten Erholungsmaßnahmen. Aktuell können keine Angebote in den Angebotsformen nach dem Kinder- und Jugendbeteiligungsgesetz vorgehalten werden. Ebenso existieren im Sozialraum auch keine Angebote aus den Angebotsformen des Familienförderungsgesetzes vor.

Angebote auch außerhalb des SGB VIII im Rahmen von „jugendhilfenahen Projekten“ sind ebenfalls möglich. Ebenso sind begrenzte Angebote aus dem Bereich der Gemeinwesen- und Nachbarschaftsarbeit am Standort erwünscht.

Hingegen gibt es in der entsprechenden Region keinen Bedarf an Einrichtungen der Kindertagesbetreuung. Ebenso sind ausschließlich touristische Nutzungen der Liegenschaft zum Zwecke der Übernachtung ausgeschlossen.

Sowohl die Trennung möglicher Zielgruppen (räumlich und inhaltlich) als auch das Zusammenwirken verschiedener Zielgruppen soll am Standort praktiziert werden. Im Konzept des Hauses sollte sich die Eigenständigkeit der Zielgruppen als auch die Synergie der jeweiligen Nutzungsarten widerspiegeln.

3. Überlassung der Liegenschaft zu folgenden Konditionen

Die Überlassung der Liegenschaft erfolgt mittels eines Nutzungsvertrags über 25 Jahre. Für Zwecke der Jugendhilfe erfolgt dies gem. § 47 Abs. 3 AG KJHG entgeltfrei. Der Träger ist verpflichtet, die Baumaßnahme und Betriebsbeginn der Einrichtung in einem bestimmten Zeitraum zu realisieren (Realisierungszeitraum). Näheres wird mit dem ausgewählten Träger geregelt und im Nutzungsvertrag festgeschrieben.

Der Träger muss in der Lage sein, die erforderlichen Baumaßnahmen sach- und fachgerecht durchzuführen, zu finanzieren (mit Eigen- und oder Drittmitteln o. Ä.) und die Bauherrenfunktion auszuüben. Die Ausstattung der Einrichtung und die Gestaltung der Freifläche sind ebenfalls durch den Träger zu gewährleisten. Eine zügige Inbetriebnahme ist zu garantieren.

Das Gebäude bleibt weiterhin im Eigentum des Landes Berlin. Der Träger hat das alleinige Nutzungsrecht am Gebäude und Grundstück für die Laufzeit des Nutzungsvertrags.

Im Zuge der entgeltfreien Überlassung der Liegenschaft und des exklusiven Nutzungsrechts übernimmt der Träger sämtliche Verpflichtungen, die ihm als Eigentümer des Grundstücks einschließlich Gebäude obliegen würden, einschließlich der notwendigen Wartungen, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen - auch an Dach und Fach - in eigener Zuständigkeit und auf eigene Kosten während der Laufzeit des Nutzungsvertrags.

Alternativ kann der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags über 40 Jahre zu den geltenden Konditionen des Landes Berlin abgeschlossen werden. Der Erbbauszins orientiert sich nach dem Nutzungskonzept und kann daher erst zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden (unverbindliche Zinsspanne: 1,8 - 4 %).

4. Hinweise zur Liegenschaft

Die in Rede stehende Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Falkenberg. Das Flurstück 231/1 hat eine Größe von rd. 6.200 m².

Das Gebäude wurde mutmaßlich in den 1960er Jahren erbaut. Es besteht aus zwei Gebäudeteilen, wobei der vordere Teil entlang der Hauptstraße ausgerichtet ist und der hintere Teil mittig und quer an das Vorderhaus anbindet. Das Hinterhaus ist von einer Gartenfläche eingefasst. Die Gebäudeteile bestehen aus unbeheiztem Keller sowie beheiztem Erd- und Obergeschoss. Auf der linken Seite des Vorderhauses befindet sich eine Wohnung mit separatem Zugang. Der Haupteingang zum restlichen Gebäude ist über die linke Seite des Hinterhauses zu erreichen. Die Dachfläche ist mit Ziegeln bedeckt. Es handelt sich augenscheinlich um ein Kaltdach. Im EG des Vorderhauses befinden sich ein großer Saal sowie Räume einer ehemaligen Küchennutzung. Das OG ist in mehrere Wohnräume unterteilt. Das gesamte Gebäude ist leergeräumt.

Die Liegenschaft wurde früher schon als Freizeitbegegnungsstätte (Jugendgästehaus) genutzt. Seit vielen Jahren steht das Gebäude jedoch leer. Dementsprechend ist der Zustand stark sanierungsbedürftig.

Es sind Schäden durch Frosteinwirkung an Heizkörper und -leitungen vorhanden (geplatzte Rohre und Heizkörper). Ebenso stammt die Wärmeversorgungsanlage (Gaskessel) aus dem Jahr 1994 und sollte ebenfalls ersetzt werden. Eine Zustandsdokumentation aus 2021 liegt vor. Die komplette Elektroanlage im Gebäude weist ebenso starke Mängel auf (gem. Mängelprotokoll aus 2021).

Bis auf Elektro wurden die Medien Gas, Wasser und Telefonie stillgelegt bzw. zurückgebaut.

In 2024 wurde ein starker Schimmelbefall in der ehemaligen Hausmeisterwohnung festgestellt. Ebenfalls führte u. a. aufsteigendes Schichtenwasser zu stehendem Wasser in einem Teilbereich des Kellers. Von einer Feuchtebelastung des Mauerwerks im Keller ist auszugehen. Ein Gutachten, welches der Ausschreibung beiliegt, beschreibt den Zustand und empfiehlt erforderliche Baumaßnahmen (Trocknung und Abdichtungsmaßnahmen) mit einer groben Kostenschätzung. Den interessierten Bewerbern wird die Teilnahme an einem Ortstermin zur eigenständigen Einschätzung der Situation empfohlen. Das Bezirksamt plant bis auf Weiteres keine Sanierungsmaßnahmen am Gebäude. Die notwendigen Abdichtungs- und Instandsetzungsmaßnahmen obliegen dem zukünftigen Träger!

Andere Erkenntnisse über den Zustand des Gebäudes oder weitere Gutachten liegen nicht vor. Die am Interessenbekundungsverfahren beteiligten Träger können nach Rücksprache mit dem Bezirksamt nach eigenem Ermessen und auf eigene Kosten Sachverständige für weitergehende Untersuchungen beauftragen.

5. Hinweise zur Bebauung der Fläche

Aufgrund der Erhaltungsverordnung für das Dorfgebiet Falkenberg kann nur ein Teil des großen Grundstücks bebaut werden. Es ist daher notwendig, durch eine umfassende Sanierung und Umbau im Bestand so viel wie möglich an Nutzungsfläche für die unterschiedlichen Angebote herzustellen.

Das Grundstück liegt in einem Gebiet, für das es zurzeit keine verbindliche Bebauungsplanregelung im Sinne von § 30 BauGB gibt, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und nach § 35 für den Außenbereich regelt. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Zur Orientierung für eine mögliche Bebauung kann von einem max. zweigeschossigen Baukörper unter Einhaltung der Trauf und Firsthöhen der näheren Umgebung ausgegangen werden. Dabei ist die durch Erhaltungsverordnung gebotene Hofstruktur zu beachten, das heißt, die Gebäude sind um einen Hof herum anzuordnen. Sie können dabei auf den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Ein Anbau an das vorhandene Gebäude ist nicht möglich, da es in seiner Kubatur bereits jetzt nicht den Anforderungen der Erhaltungsverordnung entspricht. Vom Stadtentwicklungsamt wurde eine hintere Bebauungsgrenze im Abstand von ca. 44 Metern von der straßenseitigen Grundstücksgrenze definiert (s. Stellungnahme Stadtplanung vom 17.01.2023), in welcher ein Neubau möglich wäre.

Das in Rede stehende Grundstück liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der denkmalgeschützten Gebäude des Grundstückes Dorfstraße 13, sodass hier der Umgebungsschutz zu beachten ist.

Für den im Landschaftsschutzgebiet befindenden Bereich (Außenbereich) gilt weiterhin, dass bauliche Anlagen, Teil- sowie Vollversiegelung unzulässig sind. Gleiches gilt für Pools, Buddelkasten, Spielgeräte mit Fundament usw. Möglich ist eine dem BNatSchG und der Verordnung entsprechende gärtnerische Nutzung der Fläche. Möglich ist auch die Nutzung als Rasen oder Wiese zum Spielen. Aufgrund der Lage des Grundstücks kann außerdem ein Vorkommen von Amphibien nicht ausgeschlossen werden. Dies ist unbedingt zu beachten, sobald Änderungen geplant sind, die in den Boden eingreifen (Stubben ziehen, Versiegelungen etc.). Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 23.02.2023 liegt der Ausschreibung bei.

Zukunftsfähige Lösungen sind neben dem Nutzungskonzept auch für die architektonische Gestaltung des Gebäudes und des Außenraums im Hinblick auf das ökologische Bauen, die Klimaanpassung und Wasseraufbereitung/ -nutzung anzubieten.

Die Planungen zur Durchführung des Bauvorhabens sind im späteren Verlauf mit den zuständigen Geschäftsbereichen des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin, sowie der für die Betriebserlaubnis zuständigen Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie und ggfs. mit anderen Landesbehörden abzustimmen.

6. Eignungsvoraussetzungen für die Bewerbung

Bei dem Bewerber muss es sich um einen gemeinnützigen Träger der freien Jugendhilfe nach § 75 SGB VIII handeln. Der Sitz des Trägers ist nicht ausschlaggebend.

Der Träger muss aktuelle Erfahrungen im Betrieb einer Einrichtung für die o. g. Zielgruppen gem. SGB VIII aufweisen und dies auch belegen können (mind. dreijährige Praxis). Der Träger sollte Erfahrungen im Umbau oder Neubau von Gebäuden haben und dies auch belegen können.

Ein Zusammenschluss von mehreren Trägern für das Vorhaben ist möglich. Dabei ist anzugeben, welcher Träger oder Trägergemeinschaft die Hauptverantwortung (künftiger Vertragspartner) übernimmt.

7. Bewerbungsunterlagen

Für die 1. Phase:

Zum Träger:

- Kurze Vorstellung des Trägers (max. 2 Seiten)
- Nachweis Referenzobjekt(e) / Erfahrung im Betrieb von Einrichtungen der Jugendhilfe oder anderer ähnlicher Einrichtungen (mind. der letzten drei Jahre)
- Nachweis Referenzobjekt(e)/ Erfahrung für Neu- oder Umbau von Gebäuden (soziale Einrichtungen) in den letzten zehn Jahren
- Nachweis der Gemeinnützigkeit
- Nachweis des Eintrags in der Transparenzdatenbank des Landes Berlin

Zum Standortkonzept:

- Ein detailliertes Konzept soll die fachliche Arbeit mit den möglichen Zielgruppen aufzeigen. Dabei soll auf die Zielgruppen und die Arbeit mit diesen und mögliche Synergien der Zielgruppen untereinander eingegangen werden. Ein einfacher Planungsentwurf/ Raumkonzept sollte zur besseren Veranschaulichung ebenfalls eingereicht werden.

Zur Finanzierung des Vorhabens:

- Darstellung des Finanzierungskonzepts für Sanierung, Umbau, Neubau der Einrichtung(en)
- Darstellung des Finanzierungskonzepts für den Betrieb der Einrichtung(en) (sofern möglich nach Zielgruppen)
- Darstellung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Trägers (mit geeigneten Nachweisen, z. B. Umsätze in den letzten Jahren, Eigenmittel etc.)

Für die 2. Phase (informativ):

Zum Bauvorhaben

- Zeichnerische Darstellung von Entwürfen (Ansichten, Grundrisse, Verortung im Lageplan etc.) unter Beachtung der städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben (die

Einreichung einer Entwurfsplanung nach DIN oder Vorplanung nach HOAI bleibt dem Träger überlassen)

- Freianlagenplanung
- Ausführliche Projektbeschreibung bzw. Baubeschreibung nach DIN 276
- Kostenschätzung nach DIN 276
- Terminplan bis zur Fertigstellung (möglichst in Form des üblichen Zeitstrahls)

Zur Finanzierung des Vorhabens:

- Konkretisierung des Finanzierungskonzepts auf das Bauvorhaben bezogen

Die Unterlagen für die Interessenbekundung sollen in einfacher schriftlicher Ausfertigung in Papierform und einmal digitalisiert (USB-Stick oder CD-R) eingereicht werden.

8. Zuschlagskriterien

1. Phase:

- Standortkonzept: 50 %
- Darstellung des Finanzierungskonzepts: 20 %
- Darstellung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Trägers: 20 %
- Referenzobjekt(e)/ Kompetenzen für Bau und Betrieb von sozialen Einrichtungen: 10 %

2. Phase (informativ):

- Vorgestellter Entwurf Gebäudeplanung: 30 %
- Vorgestellter Entwurf Freianlagenplanung: 15 %
- Baubeschreibung: 25 %
- Kostenschätzung: 15 %
- Konkretisierung Finanzierungskonzept: 15 %

In der ersten Phase des Auswahlverfahrens werden zunächst die fachlich- inhaltlichen Aussagen und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Träger bewertet. Im Ergebnis dessen werden bis zu vier Träger ausgewählt, die aufgrund der in Phase 1 festgestellten Eignung als potentielle Träger in Frage kommen. Für die zweite Phase des Auswahlverfahrens werden daraufhin nur diese vier Träger gebeten, die o. g. Unterlagen gemäß Phase 2 einzureichen.

Die Gesamtbewertung der Angebote ergibt sich dann aus der Summe der jeweiligen Einzelbewertungen von Phase 1 und Phase 2 zusammen. Das beste Angebot ist dasjenige, das danach die höchste Summe aus den gewichteten Kriterien beider Phasen erhält.

9. Hinweise

Kosten werden im jugendhilfespezifischen Auswahlverfahren nicht erstattet.

Eine Ortsbesichtigung mit interessierten Trägern wird in der 46. Kalenderwoche, nach vorheriger Anmeldung, durchgeführt.

Es handelt sich nicht um die Vergabe eines öffentlichen Auftrags. Die durchführende Stelle verfährt im Sinne des §7 Abs. 2, Satz 2 der Landeshaushaltsordnung von Berlin (Interessenbekundungsverfahren).

Ein Anspruch auf finanzielle Förderung durch das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin entsteht durch die Teilnahme an dem Interessenbekundungsverfahren nicht.

Der unverbindliche Termin für den Abschluss des Verfahrens für die 1. Phase: Januar 2025.

Der unverbindliche Termin für den Abschluss des Verfahrens für die 2. Phase: Mai 2025.

Angebote für die 1. Phase des Auswahlverfahrens sind schriftlich unter Bezugnahme auf die Ausschreibungsanforderungen bis zum (Posteingangsstempel)

13.12.2024, 12.00 Uhr, zu richten an:

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Geschäftsbereich Jugend und Familie
Jugendamt, Jug ID G 1
Raum 3.14
Große-Leege-Straße 103
13055 Berlin

Damit die Angebote gleichzeitig geöffnet werden können, vermerken Sie bitte:

„IBV Dorfstraße 12, 13057 Berlin - „bitte nicht öffnen“

auf dem Umschlag.

Bitte nehmen Sie Abstand von der Zusendung weiterer Präsentationsmaterialien Ihres Trägers.

10. Anlagen

Stellungnahme Stadtplanung vom 17.01.2023

Stellungnahme UmNat vom 23.02.2023

Altlastenauskunft

Leitungsauskünfte

Information zur Heizungsanlage

Information zur Elektroanlage

Salz- und Feuchtigkeitsanalyse vom 13.08.2024

Kartenmaterial

Grundrisspläne

Die Anlagen und die Ausschreibung zum Interessenbekundungsverfahren sind auf der Internetseite des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin veröffentlicht und können von dort heruntergeladen werden.

11. Ansprechpartner für Rückfragen

Ausführende Stelle im Jugendamt:

Herr Klaus, Jug ID G 1, E-Mail: johann.klaus@lichtenberg.berlin.de