



# Attraktives Grundstück in der Medienstadt Adlershof

Konzeptverfahren

Grundstück Ernst-Augustin-Straße

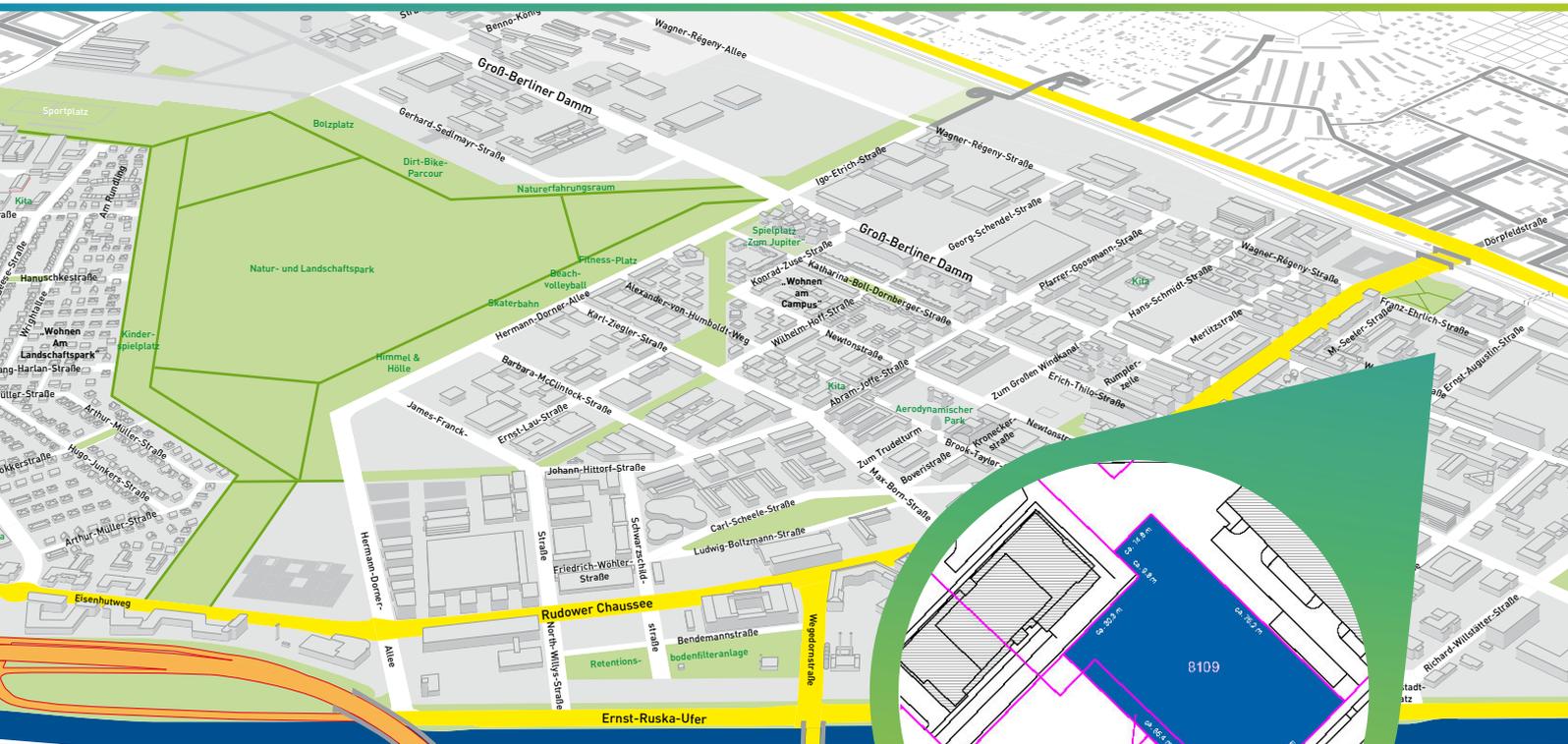
12489 Berlin

Informationen zum Grundstück und zum Verfahren –  
Teilnahmewettbewerb

<b>A</b>	<b>Auf einen Blick.....</b>	<b>2</b>
<b>B</b>	<b>Der Standort.....</b>	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>Informationen zum Grundstück .....</b>	<b>4</b>
C.1	Allgemeine Angaben .....	4
C.2	Grundbuch.....	4
C.3	Erschließung und technische Angaben.....	5
C.4	Angaben zur Altlastensituation.....	5
<b>D</b>	<b>Informationen zum Erbbaurechtsvertrag und Entwicklungsziele .....</b>	<b>6</b>
<b>E</b>	<b>Anforderungen .....</b>	<b>7</b>
E.1	Planungsrecht.....	7
E.2	Städtebauliche Anforderungen .....	7
E.3	Profilkonformität, Bebauungs- und Nutzungskonzept .....	8
<b>F</b>	<b>Das Konzeptverfahren .....</b>	<b>9</b>
F.1	Verantwortlich für die Verfahrensdurchführung.....	9
F.2	Teilnahmewettbewerb .....	9
F.2.1	Abgabefrist.....	9
F.2.2	Fragen und Antworten.....	9
F.2.3	Teilnahmebedingungen, Eigenerklärungen und Eignungsprüfung.....	10
F.3	Weiteres Verfahren (Angebotsverfahren) .....	11
F.3.1	Angebotsverfahren Stufe 1 .....	11
F.3.2	Angebotsverfahren Stufe 2.....	12
F.3.3	Vergabe und weitere Verfahrensweise.....	12
<b>G</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>13</b>
<b>H</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>14</b>
Anl. 1	Lageplan der Angebotsfläche .....	14
Anl. 2	Grundstücksdatenblatt.....	15
Anl. 3	Positivliste und bedingte Positivliste .....	25

Das **3.083 m<sup>2</sup>** große Erbbaugrundstück liegt in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofs Adlershof. Die Fläche befindet sich in der Medienstadt Adlershof, in der 230 Unternehmen der Medienbranche angesiedelt sind. Die nahe Rudower Chaussee ist überwiegend geprägt von Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie dem Wissenschaftsbereich.

Aufgrund dieser Lage und der Widmung als **Sondergebiet Medien** ist eine medienbezogene Nutzung entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans XV-51a-1 zwingend vorgeschrieben. Da die Erschließung und die Belüftung mit Fördermitteln vorgenommen wurden, sind bei der Grundstücksvergabe die entsprechenden Förderrichtlinien zu beachten.



Die Fläche steht im Eigentum des Landes Berlin. Sie wird im Erbbaurecht angeboten und ist bebaut.

Das Land Berlin, vertreten durch die WISTA.Plan GmbH, beabsichtigt zur Vergabe der Fläche ein Konzeptverfahren, bestehend aus Teilnahmewettbewerb und daran anschließendem Angebotsverfahren, durchzuführen. Es handelt sich dabei nicht um ein förmliches Vergabeverfahren.

Der Teilnahmewettbewerb dient lediglich der Auswahl geeigneter Bieter, nicht der Abgabe von Angeboten.



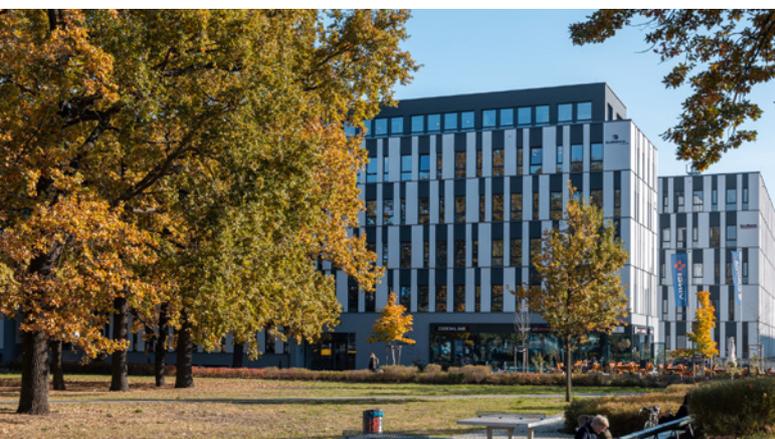
-  Sondergebiet Medien
-  Ernst-Augustin-Straße
-  3.083 m<sup>2</sup>

## B Der Standort

Berlin Adlershof, Stadt für Wirtschaft, Wissenschaft und Medien, eröffnet attraktive Möglichkeiten für Investitionen. Mit knapp 28.000 Beschäftigten in 1.330 Unternehmen sowie beeindruckenden Wachstumsraten zählt der Standort zu den größten Wissenschafts- und Technologieparks Europas. Durch die Nachbarschaft zur Humboldt-Universität mit sechs naturwissenschaftlichen Instituten und 6.400 Studierenden sowie die Nähe zu elf außeruniversitären Forschungseinrichtungen bieten die Flächen in Berlin Adlershof hervorragende Möglichkeiten für innovative und zukunftsorientierte Unternehmen.

Die Medienstadt Adlershof ist Berlins größter Medienstandort. Schon seit den 1920er Jahren werden hier Filme gedreht. Inzwischen sind 230 Unternehmen aus dem Branchenspektrum Medien vor Ort. Hochmoderne, flexible Studios und eine kreative Szene, die in der Medienstadt Adlershof entstanden sind, bieten heute beste Bedingungen. Produktionsstudios, Tonkünstler, Kulissenmaler, Filmcutter, Dekorationsbau- und Eventfirmen, Stuntteams, Technikanbieter, Maskenbildner oder Kostümausstatter haben sich hier etabliert und arbeiten eng zusammen.

Weitere allgemeine Informationen zum Standort sind zu finden unter [www.adlershof.de](http://www.adlershof.de)



Fotos: WISTA.Plan GmbH | MarcelTravels



Rückwärtig, in unmittelbarer Nähe zum Erbbaugrundstück, befindet sich das denkmalgeschützte Gebäudeensemble des ehem. Deutschen Fernsehfunks (DFF) und der ehemalige Fernsehgarten. Das ehemalige Studiogebäude „S5“ wurde in den 1960er Jahren als „Fernsehtheater der DDR“ errichtet. Es ist ein wichtiges bauliches Zeugnis der DDR-Moderne. Aktuell wird das Foyer vom „Theater Adlershof“ als Spielstätte genutzt. Das Studiogebäude „S5“ wird denkmalgerecht saniert und mit einem Neubau ergänzt. Der Neubau wird Büros für Unternehmen aus dem Kultur- und Medienbereich beherbergen.

Entlang der Rudower Chaussee, die sich im Herzen des Technologie- und Wissenschaftsparks befindet, sind in den letzten Jahren zahlreiche neue Einkaufsmöglichkeiten, Hotels, Restaurants und Dienstleistungsangebote entstanden.

Adlershof ist nicht nur ein Arbeitsort. Einfamilienhäuser, Miet- und Eigentumswohnungen, Townhouses und Apartments bereichern die Wissenschaftsstadt. Ende 2023 gab es im Adlershofer Entwicklungsbereich bereits rund 3.300 Wohneinheiten. Weitere Wohnungen kommen in den nächsten Jahren hinzu.

### C.1 Details

<b>Objektart</b>	Erbbaugrundstück
<b>Nutzung</b>	Sondergebiet Medien
<b>Grundstücksgröße</b>	3.083 m <sup>2</sup>
<b>GRZ</b>	0,5
<b>GFZ</b>	1,8

<b>Erschließung</b>	Erschlossen
<b>Baurecht</b>	Bebauungsplan XV-51a Bebauungsplan XV-51a-1
<b>Fahrtzeit zum BER</b>	ca. 15 Minuten
<b>Fahrtzeit zur Autobahn</b>	ca. 5 Minuten
<b>Fußweg zum ÖPNV</b>	ca. 2 Minuten

### C.2 Grundbuch

Der Grundbesitz ist im Grundbuch von Trep-  
tow des Amtsgerichts Köpenick, Blatt 34559N,  
Gemarkung Kanne, Flur 2 mit den Flurstücken  
8107 und 8109 eingetragen.

Das Grundstück ist unbebaut und steht im  
Eigentum des Landes Berlin.

Im Grundbuch ist in Abteilung II ein Entwick-  
lungsvermerk eingetragen. Nach Fertigstellung  
des Bauvorhabens kann das Grundstück aus  
dem Entwicklungsrecht entlassen werden.

Im Übrigen sind in Abteilung II und III keine wei-  
teren Eintragungen vorhanden.

Angebotsfläche: Flurstücke und Seitenlängen



### C.3 Erschließung

Die Angebotsfläche ist durch die Ernst-Augustin-Straße erschlossen.

Der S-Bahnhof Adlershof (S 8, S 9, S 45, S 46, S 85) ist nur wenige Schritte entfernt.

Die nahe Anschlussstelle Adlershof der Stadtautobahn A 113 gewährleistet optimale Verkehrsverbindungen zum Flughafen Berlin Brandenburg (BER) und zum Stadtzentrum.

Die Medienleitungen für Telekommunikation, Trinkwasser, Schmutzwasser, Fernwärme und Elektro liegen in der Ernst-Augustin-Straße.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Lage der Angebotsfläche

### C.4 Angaben zur Altlastensituation

Die Angebotsfläche ist beräumt. Sie wurde 2004 aus dem Bodenbelastungskataster unter der Bezeichnung „BF 1423“ entlassen.

Weitere technische Informationen zum Grundstück sind der Anlage Grundstücksdatenblatt zu entnehmen.



Foto: WISTA.Plan GmbH | Helicolor-Luftbild Berlin, 2024

## D Informationen zum Erbbaurechtsvertrag

Der jährlich zu zahlende Erbbauzins richtet sich nach der konkreten Art der Nutzung sowie dem Verkehrswert des Grundstücks. Der dingliche Erbbauzinssatz ist im Land Berlin auf 6,5 % festgelegt.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann schuldrechtlich ein niedrigerer Zinssatz vereinbart werden. Der Zinssatz wird in Abhängigkeit von der Nutzung festgesetzt, für das hier angebotene Grundstück für Selbstnutzer mit 2,7 % und für Vermieter mit 4 %. Bei einem gemischten Modell wird entsprechend dem Nutzungsverhältnis interpoliert.

Den Verkehrswert des Erbbaugrundstücks hat ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger ermittelt. Gemäß Gutachten und Plausibilitätsbestätigung (September 2024) beläuft sich der Verkehrswert auf 960 €/m<sup>2</sup>. Dieser gutachterlich ermittelte Wert ist für den zu schließenden Erbbaurechtsvertrag maßgeblich und steht nicht zur Verhandlung.

### Laufzeit

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Erbbaugrundbuch und endet nach 65 Jahren.

### Bauantrag

Der Bauantrag ist innerhalb von 6 Monaten ab Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags beim Bezirksamt Treptow-Köpenick einzureichen.

### Bauverpflichtung

Das Gebäude bzw. gegebenenfalls verschiedene Bauteile sind innerhalb von 36 Monaten nach Erteilung der vollziehbaren Baugenehmigung fertigzustellen. Für den Fall, dass in die Planung der Bau einer Tiefgarage einbezogen ist, gilt für die Fertigstellung eine Frist von 42 Monaten nach Erteilung der vollziehbaren Baugenehmigung. Das Gebäude soll dann auch in Betrieb genommen werden.



Foto: WISTA.Plan GmbH | Marcel Travels

Die Außenanlagen inkl. Bepflanzung sind innerhalb von 48 bzw. 54 Monaten (falls auch eine Tiefgarage errichtet wird) ab der vollziehbaren Baugenehmigung herzustellen. Sowohl das Konzept als auch die Fristen sind Gegenstand des Vertrags.

### Nutzungsbindung

Die Nutzung der Immobilie wird vertraglich festgehalten. Eine Nutzungsänderung ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Erbbaurechtsgebers möglich. Die Konditionen der Nutzungsänderung werden gleichfalls vereinbart.

### Weiterveräußerung

Die Weiterveräußerung des Erbbaurechts ist dem Erbbaurechtsberechtigten nur unter der Voraussetzung gestattet, dass dessen Erwerber sämtliche Vertragspflichten des Erbbaurechtsberechtigten aus dem Vertrag übernimmt, sowie aufgrund seiner wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit ausreichend Sicherheit für deren Erfüllung bietet.

### Belastung des Erbbaurechts

Die Belastung des Erbbaurechts bedarf der Zustimmung des Eigentümers. Einer Belastung bis max. 60 % der voraussichtlichen Investitions- und Baukosten des geplanten Bauvorhabens wird in der Regel zugestimmt.

### E.1 Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich im förmlich festgesetzten städtebaulichen Entwicklungsbereich Berlin-Johannisthal/Adlershof, der durch Rechtsverordnung (GVBl. 1994, S. 499) förmlich festgelegt worden ist und somit dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs (vgl. §§ 165 ff. BauGB) unterliegt.

Für die Angebotsfläche gelten die rechtskräftige Bebauungspläne XV-51a vom 30.06.2006 (veröffentlicht am 15.07.2006, GVBl. 2006, S. 789) und XV-51a-1 vom 08.11.2016 (veröffentlicht am 16.12.2016, GVBl. 2016, S. 870).

Ausgewählte Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne XV-51a und XV-51a-1:

- Sondernutzung Medien: Im Sondergebiet sind film-, fernseh-, video-, theater-, rundfunk- und musikbezogene Produktions- und Betriebsstätten, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe für Veranstaltungen, Messen und Ausstellungen, Produktions- und Dienstleistungsbetriebe für Grafik- und Druckerzeugnisse, Betriebe der Software- und Gamesentwicklung, Betriebe der digitalen Medienproduktionen sowie Betriebe der Telekommunikation allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Dienst- und Gastwohnungen sowie gastronomische Einrichtungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- GFZ: 1,8
- GRZ: 0,5
- Die GRZ darf für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur um bis zu 20% überschritten werden.
- Gebäudehöhen: bis maximal 18 m über Gehwegniveau. Ausnahmen bis maximal 21 m über Gehwegniveau sind möglich, wenn die GFZ nicht überschritten wird und die Gebäudeteile oberhalb von 18 m über Gehwegniveau mindestens 2 m hinter die Außenkante

der darunterliegenden Geschosse zurückspringen.

- Die Dächer sind als Flachdach auszugestalten und zu begrünen.
- An der Grundstücksgrenze zur Ernst-Augustin-Straße ist ein 4 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten.
- Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten

Es kann hier nur eine Auswahl der Festsetzungen dargestellt werden: für die kompletten Festsetzungen verweisen wir auf die Bebauungspläne [XV-51a](#) und [XV-51a-1](#).

### E.2 Städtebauliche Anforderungen

In Berlin Adlershof wächst ein Medien-, Wissenschafts- und Technologiepark mit urbanem Charakter, um Beschäftigten, Forschenden, Studierenden und Bewohnenden einen qualitativ hochwertigen und langfristig attraktiven Standort zu bieten. Dieser Anspruch soll sich auch städtebaulich widerspiegeln: durch eine zeitgemäße Architektur, effiziente Ausnutzung der Flächen und eine klimafreundliche und ressourcenschonende Bauweise.

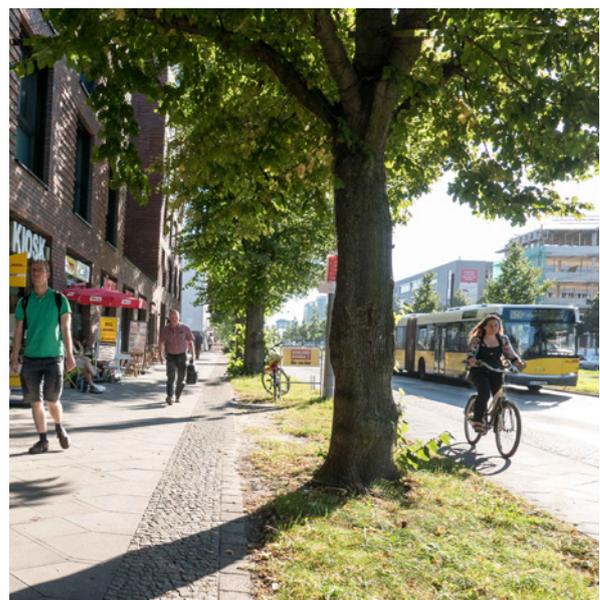


Foto: WISTA.Plan GmbH | Tom Bomm

Stellplätze für PKW und vergleichbare Nutzungen sollen in einer Tiefgarage oder nicht augenscheinlich sichtbar am Gebäude angeordnet und nicht auf Freiflächen geplant werden. Das Gebäude und dessen Nutzungen sollen sich in das städtebauliche Umfeld einfügen.

### E.3 Profilkonformität, Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept muss zwingend für zum Standort passende Nutzung – **Branche Medien** – entwickelt werden. Am Konzeptverfahren können sowohl Unternehmen, die ein Gebäude zur Eigennutzung errichten, als auch Projektentwickler teilnehmen. Projektentwickler bewerben sich idealerweise zusammen

mit einem oder mehreren passenden Nutzern. Bei einem Nutzungskonzept, das auf Fremdvermietung ausgerichtet ist, wird der Erbbau-rechtsberechtigte verpflichtet, die Nutzfläche an Mieter zu vermieten, die den Planungszielen der Bebauungspläne XV-51a und XV-51a-1 entsprechen.

Zusätzlich ist zu beachten, dass die Erschließung und Beräumung der Fläche mit Fördermitteln vorgenommen wurde und somit bei der Vergabe des Grundstücks die so genannte „Positivliste und bedingte Positivliste“ des Koordinierungsrahmens der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) zu berücksichtigen ist (vgl. Anlage „Positivliste und bedingte Positivliste“). Die Nutzung muss diesen Listen zugeordnet werden können.

Gebäude in der Nachbarschaft der Angebotsfläche



Fotos: WISTA.Plan GmbH | Marcel Travels

Das Konzeptverfahren zur Erbbaurechtsübertragung wird in Phasen – aufgeteilt in einen Teilnahmewettbewerb (Phase A) und ein 2-stufiges Angebotsverfahren (Phase B) – durchgeführt. Es handelt sich dabei nicht um ein förmliches Vergabeverfahren.

Fragen, Teilnahmeanträge und spätere Angebote sind in deutscher Sprache einzureichen. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

### F.1 Verantwortlich für die Verfahrensdurchführung

WISTA.Plan GmbH  
Entwicklungsträger als Treuhänder  
des Landes Berlin  
Entwicklungsbereich Adlershof  
Rudower Chaussee 19  
12489 Berlin

E-Mail: [wettbewerb@wista-plan.de](mailto:wettbewerb@wista-plan.de)

Interessierte Unternehmen werden hiermit dazu aufgerufen, sich bei WISTA.Plan unter Bezugnahme auf das Verfahren und mit Angabe von Ansprechperson, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse zu registrieren. Über die angegebene E-Mail-Adresse wird die gesamte Verfahrenskorrespondenz vorgenommen werden. Nach der Registrierung erhält der Interessent per E-Mail die „Checkliste Teilnahmeantrag“ und die für den Teilnahmeantrag zu verwendenden Formblätter F1-F5. Der Erhalt der Unterlagen ist per E-Mail vom Interessenten schriftlich zu bestätigen.

Für Fragen im Rahmen dieses Verfahrens beachten Sie bitte die Hinweise unter Ziffer F.2.2.2 dieser Unterlage.

### F.2 Teilnahmewettbewerb

#### F.2.1 Abgabefrist

Der Teilnahmeantrag ist von den Interessenten bis zum

**04.03.2025**

- vollständig, einschließlich aller geforderten Nachweise und/oder Erklärungen
- bedingungs- und vorbehaltlos
- in deutscher Sprache
- als PDF-Datei (1 Gesamtdokument als Anlage oder Download-Link, max. 20 MB)
- per E-Mail an [wettbewerb@wista-plan.de](mailto:wettbewerb@wista-plan.de)
- im Betreff angeben: Erbbaugrundstück Ernst-Augustin Straße

einzureichen.

Nicht rechtzeitig abgegebene Teilnahmeanträge werden ausgeschlossen. Für die Wahrung der Frist sind die Interessenten selbst verantwortlich.

Sind die Teilnahmeanträge eingegangen, werden sie daraufhin geprüft, ob sie vollständig sind und die Eignungskriterien erfüllen. Sofern die Interessenten geeignet sind, gelangen sie in die Stufe 1 des Angebotsverfahrens.

#### F.2.2 Fragen und Antworten

Interessenten können Fragen zum Konzeptverfahren bis spätestens 14 Kalendertage vor Ablauf der Frist für die Einreichung der Teilnahmeanträge, also bis zum 18.02.2025, stellen. Die Fragen sind in Textform per E-Mail ([wettbewerb@wista-plan.de](mailto:wettbewerb@wista-plan.de)) bei WISTA.Plan einzureichen. Diese wird die Fragen unter Berücksichtigung des Transparenz- und Gleichbehandlungsgrundsatzes beantworten. Hierzu werden Fragen und Antworten sämtlichen registrierten Interessenten in anonymisierter Form per E-Mail zur Verfügung gestellt.



Foto: WISTA.Plan GmbH | Marcel Travels

### F.2.3 Teilnahmebedingungen, Eigenerklärungen und Eignungsprüfung

Zur Einreichung der Teilnahmeanträge sind die Formblätter zu verwenden, welche die Interessenten nach der Registrierung erhalten. Eine Übersicht über die mit dem Teilnahmeantrag einzureichenden Unterlagen kann der Checkliste Teilnahmeantrag entnommen werden, die zusammen mit den Formblättern übermittelt wird.

Bei den Formblättern handelt es sich um Eigenerklärungen, in denen die Interessenten Angaben zum Teilnehmer bzw. zur Teilnehmergemeinschaft und zur persönlichen bzw. unternehmensspezifischen Zuverlässigkeit machen.

Unrichtige Erklärungen im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs können zum Ausschluss des Unternehmens von diesem Konzeptverfahren führen. WISTA.Plan behält sich vor, die vorgelegten Nachweise durch eigene Nachforschungen zu überprüfen bzw. weitere Informationen und Unterlagen von teilnehmenden Unternehmen zu verlangen. Hierzu zählen u.a. Handelsregisterauszüge, Gewerbe- und/oder Bundeszentralregisterauszüge oder vergleichbare Dokumente anderer EU-Staaten, die zum Abgabetermin für den Teilnahmeantrag nicht älter als 6 Monate sind, sowie Bilanzen oder vergleichbare Unterlagen.

#### Kontinuität

Während des Konzeptverfahrens ist die Kontinuität des sich beteiligenden Unternehmens zu wahren. Der Vertragsschluss mit einem anderen Unternehmen oder einer anderen Unter-

nehmensgemeinschaft als dem/der bereits am Teilnahmewettbewerb beteiligten Teilnehmer/Bieter oder Teilnehmer-/Bietergemeinschaft ist grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz ist nur unter engen Voraussetzungen, und insbesondere dann möglich, wenn eine Gesellschaft zum Zwecke des Vertragsschlusses erst vor notarieller Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags gegründet oder eingebunden werden soll und folgende Voraussetzungen vorliegen.

- Der ursprüngliche Teilnehmer/Bieter bzw. die ursprünglichen Mitglieder der Teilnehmer- bzw. Bietergemeinschaft halten die neu gegründete Gesellschaft zu 100%. Im Falle einer Teilnehmergemeinschaft halten die Mitglieder der Teilnehmergemeinschaft die neue Gesellschaft zu gleichen Teilen.
- Der ursprüngliche Teilnehmer/Bieter bzw. die ursprünglichen Mitglieder der Teilnehmer- bzw. Bietergemeinschaft haftet/haften neben der neu gegründeten Gesellschaft für die Verpflichtungen und Verbindlichkeiten aus dem das Konzeptverfahren abschließenden Vertrag.
- Die neu gegründete Gesellschaft erklärt die Übernahme sämtlicher im Rahmen des Verfahrens getätigter Erklärungen durch den ursprünglichen Teilnehmer/Bieter bzw. der ursprünglichen Mitglieder der Teilnehmer- bzw. Bietergemeinschaft.
- Die beabsichtigte Gründung einer neuen Gesellschaft vor Vertragsschluss wird spätestens im Angebotsverfahren mit dem finalen Angebot gegenüber dem Auftraggeber erklärt.

Die Eignungsprüfung wird im Falle des so vorgenommenen Wechsels der Rechtspersönlichkeit des teilnehmenden Unternehmens wiederholt.

Im Falle eines Gesellschafterwechsels innerhalb einer teilnehmen Teilnehmer- bzw. Bietergemeinschaft wird ggf. eine erneute Eignungsprüfung stattfinden.

### Eignung

Zusätzlich zu den vorbenannten Erklärungen ist die Eignung des Bewerbers/der Bewerber über Möglichkeit 1 oder Möglichkeit 2 nachzuweisen:

#### Möglichkeit 1: Bewerbung als Selbstnutzer

Das Geschäftsfeld des Unternehmens, das sich als Selbstnutzer für die Angebotsfläche bewirbt, muss zwingend zum Profil der Medienstadt passen, d.h. es muss den Planungszielen und Festsetzungen der Bebauungspläne XV-51a bzw. XV-51a-1 entsprechen. Dieser Nachweis ist durch den Eintrag im Handelsregister (Unternehmensgegenstand) zu erbringen. Insofern dem Unternehmen sein WZ-Schwerpunktnachweis vorliegt (Branchencode gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamts), kann dieser zusätzlich angegeben werden. WISTA.Plan behält sich vor, diesen unter Umständen nachzufordern.

#### Möglichkeit 2: Bewerber beabsichtigt Fremdvermietung

Der Bewerber muss 2 vergleichbare Referenzprojekte, die innerhalb der letzten 10 Jahre eigenständig realisiert wurden, nachweisen. Es ist zu belegen, dass die Referenzprojekte auf einer mindestens 2.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche an einem grundsätzlich mit der Angebotsfläche vergleichbaren Standort errichtet wurden. Die Referenzprojekte müssen fertiggestellt, in Betrieb genommen und vermietet sein. Die Darstellung der Referenzprojekte darf den Umfang von max. 5 DIN-A4-Seiten (inkl. Abbildungen) pro Referenz nicht überschreiten.

Die Referenzen sind nachprüfbar zu belegen und dem Teilnahmeantrag als gesonderte Anlage beizufügen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Bieter selbst dafür Sorge zu tragen haben, dass sie, z.B. im Fall von bereits verkauften Projekten, gegenüber potenziellen Referenzgebern berechnigt sind, Informationen, die ggf. der Geheimhaltung unterliegen, weiterzugeben.

### Prüfung der Teilnahmeanträge

Die ordnungsgemäß eingereichten Teilnahmeanträge werden ohne Beteiligung der Teilnehmer gesichtet und auf ihre Vollständigkeit hin überprüft. Bei Fehlen von Unterlagen oder Angaben kann WISTA.Plan diese nachfordern. Werden die nachgeforderten Unterlagen oder Angaben nicht innerhalb der von der WISTA.Plan mitgeteilten Frist nachgereicht, können die unvollständigen Teilnahmeanträge vom weiteren Konzeptverfahren ausgeschlossen werden.



Foto: WISTA.Plan GmbH | Marcel Travels

## F.3 Weiteres Verfahren (Angebotsverfahren)

### F.3.1 Angebotsverfahren Stufe 1

Alle geeigneten Teilnehmer, die aus dem Teilnahmewettbewerb hervorgehen, werden zur Abgabe einer konkreten Nutzungsbeschreibung aufgefordert. Die vorgesehene Nutzung soll auf max. 10 DIN-A4-Seiten aussagekräftig beschrieben werden. Mit dieser Aufforderung werden den Bietern die weiteren Verfahrensbedingungen, Anforderungen und Wertungskriterien und die Frist zur Abgabe der Nutzungsbeschreibung benannt.

Die eingereichten Angaben zur Nutzung werden entsprechend den Wertungskriterien bewertet. Die drei bestplatzierten Bieter werden dann zur Abgabe eines indikativen Angebotes (insbesondere Bebauungs- und Nutzungskonzept) aufgefordert.

### F.3.2 Angebotsverfahren Stufe 2

Mit der Angebotsaufforderung werden den Bietern die weiteren Verfahrensbedingungen, Mindestanforderungen, Wertungskriterien sowie sämtliche möglicherweise weitergehenden Informationen zur Verfügung gestellt, die sie zur Angebotsfertigung benötigen.

Auf dieser Grundlage erstellen die Bieter ihre indikativen Angebote und reichen diese zur mitgeteilten Frist ein.

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept muss sich auf die in Stufe 1 des Angebotsverfahrens eingereichte Nutzungsbeschreibung beziehen. Es ist nachzuweisen, dass es den Vorgaben der Bebauungspläne XV-51a und XV-51a-1 folgt und **muss zwingend** Angaben zu GFZ, GRZ (auch Zweit-GRZ einschließlich der Nebenanlagen) und Gebäudehöhen (inkl. Technikaufbauten) enthalten.

Dem Angebot ist eine aussagekräftige **Konzeptbeschreibung** des geplanten Vorhabens beizufügen. Das Bebauungs- und Nutzungskonzept soll ferner folgende Bestandteile enthalten.

- einen Lageplan mit Darstellung der Außenräume im Maßstab 1:200,
- eine schematische Grundrisskonzeption (mindestens Erdgeschoss und beispielhaft 1 Regelgeschoss),
- Ansichten (von Straße/alle Seiten),
- Schnitt(e),
- eine aussagekräftige Freiflächenplanung inkl. Konzept zur Bepflanzung und Zugänglichkeit, Anordnung der Stellplätze für Pkw und Fahrräder sowie der Müllplätze,
- ein Konzept zum Regenwassermanagement,
- Angaben zur Fassadengestaltung inkl. Angaben zu Materialien, RAL-Farbwerte, Dachgestaltung
- eine Kostenschätzung für den Bau des Gebäudes und die Herstellung der Außenanlagen

Das Angebot muss sich auf die gesamte Angebotsfläche beziehen. Nebenangebote sind nicht zugelassen.

Grundsätzlich ist vorgesehen, alle Bieter zur Präsentation ihrer Angebote (Stufe 2 des Angebotsverfahrens) und ggf. Verhandlungen einzuladen. Soweit notwendig bzw. sinnvoll, können eine oder mehrere Verhandlungsrunden stattfinden. Auf Grundlage der Ergebnisse einzelner Verhandlungsrunden können überarbeitete Angebote bzw. Konzepte von den Bietern angefordert werden.

Die finalen Angebote werden auf ihre formale und inhaltliche Übereinstimmung mit den Vorgaben hin überprüft und dann anhand der zuvor bekannt gegebenen Wertungskriterien aus dem Angebotsverfahren Stufe 1 und 2 bewertet. Die Wertung im Angebotsverfahren 1 wird von Vertretern der WISTA.Plan vorgenommen. In der Stufe 2 des Angebotsverfahrens wird ein Gremium hinzugezogen, das aus Vertretern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und dem Bezirksamt Treptow-Köpenick sowie WISTA.Plan besteht.

### F.3.3 Vergabe und weitere Verfahrensweise

Die Angebotsfläche wird an den Bieter vergeben, dessen Angebot zum Ende des Konzeptverfahrens die höchste Summe aus Punkten aufweist.

Dabei ist zu beachten, dass Bieter, die sich als Selbstnutzer bewerben, bei gleichem Punktestand mit einem Bieter, der eine Fremdvermietung beabsichtigt, bevorzugt werden.

Der Abschluss des Erbbaurechtsvertrags ist innerhalb einer Frist von 6 Monaten vorgesehen. Für den Fall, dass der Erbbaurechtsvertrag mit dem 1.-platzierten Bieter nicht geschlossen werden kann (z.B. aufgrund einer fehlenden Finanzierungsbestätigung), kann entsprechend der Rangfolge neu vergeben werden.

### G.1 Besichtigungen

Selbstständige Grundstücksbesichtigungen von der Straße aus, ohne Betreten des Grundstücks, sind erwünscht.

Interessenten werden gebeten, sich über die Grundstückssituation mit dem zur Verfügung gestellten Material und den Auskünften, die den Vergabeunterlagen zu entnehmen sind, vertraut zu machen.

### G.2 Vergütung

Kosten für die Beteiligung am Konzeptverfahren und die Ausarbeitung von Angeboten werden nicht erstattet.

### G.3 Verpflichtung zur Aufklärung von Unklarheiten

Das interessierte Unternehmen bzw. der Bieter hat sich unmittelbar nach Erhalt der Verfahrensunterlagen über deren Vollständigkeit zu versichern. Enthalten die Verfahrensunterlagen nach Auffassung des Bieters Unvollständigkeiten oder Unklarheiten, so hat der Bieter WISTA.Plan unverzüglich, spätestens jedoch 14 Kalendertage vor Ablauf der Teilnahmefrist bzw. Angebotsfrist, darauf hinzuweisen.

### G.4 Datenschutz

Die von den Teilnehmern im Rahmen dieses Verfahrens mitgeteilten personen- und unternehmensbezogenen Angaben werden für die Verwendung in diesem Konzeptverfahren gemäß der Datenschutzerklärung der WISTA.Plan GmbH (vgl. [www.wista-plan.de/datenschutz](http://www.wista-plan.de/datenschutz)) gespeichert und verarbeitet. Die interessierten Unternehmen erklären sich durch Abgabe eines Teilnahmeantrages damit einverstanden.

### G.5 Aufhebung des Verfahrens

Das Land Berlin behält sich vor, das Konzeptverfahren aufzuheben, wenn kein Teilnahmeantrag bzw. Angebot eingeht, das den Anforderungen in den Unterlagen zum Konzeptverfahren entspricht. Auch im Fall der Verfahrenseinstellung werden Kosten für die Beteiligung am Konzeptverfahren oder Ausarbeitung von Angeboten nicht erstattet.

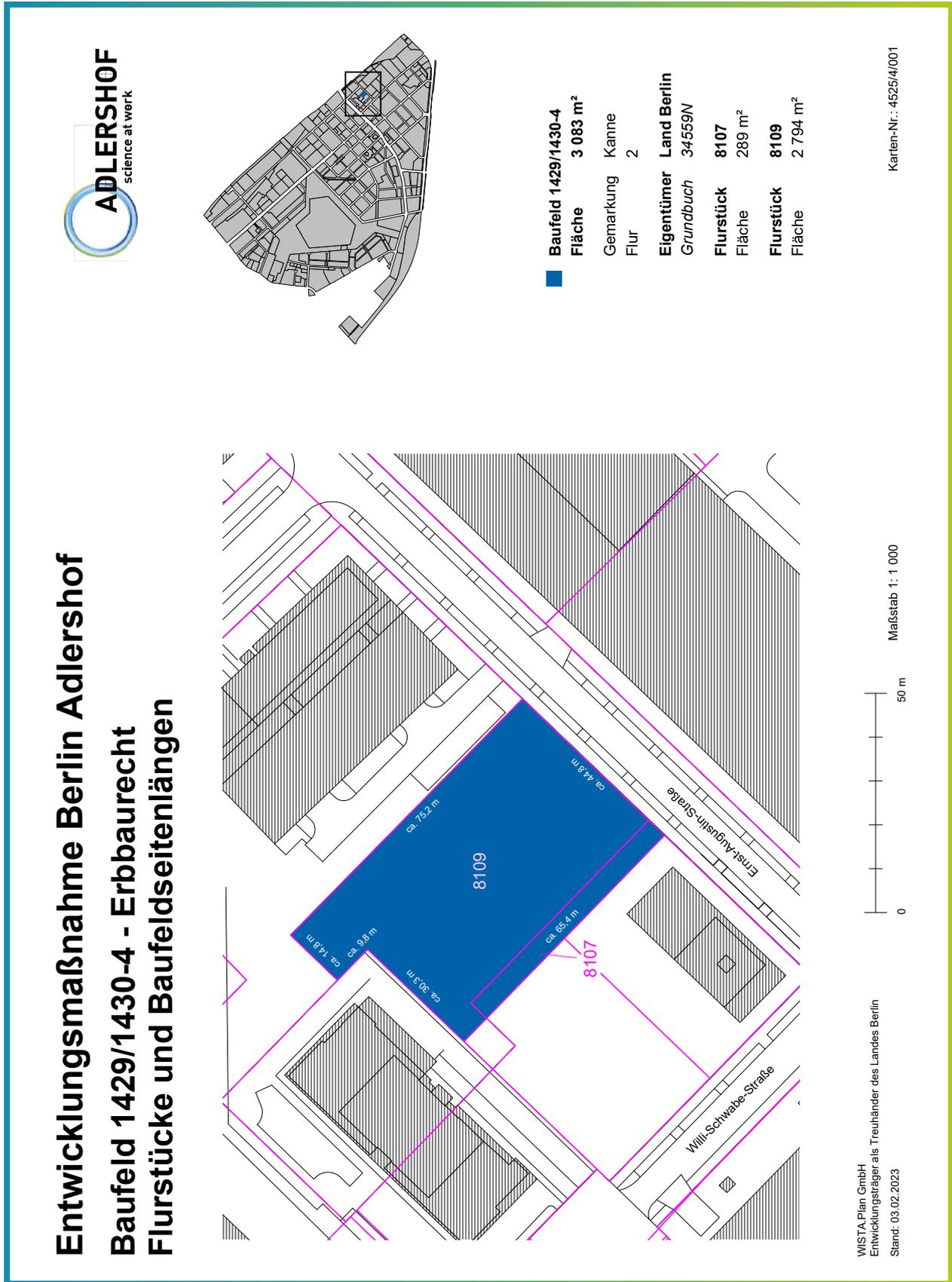
### G.6 Gewährleistungsausschluss

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verfahrensunterlagen unbeabsichtigt unzutreffende und/oder unvollständige Angaben enthalten können. WISTA.Plan übernimmt hierfür – unbeschadet rechtlicher Regelungen – keine Garantie oder Gewährleistung. Den interessierten Unternehmen bzw. Bietern wird empfohlen, sich über bestehende Gegebenheiten sowie über die zu erbringenden Verpflichtungen vielmehr selbst ein Bild zu verschaffen und die erhaltenen Informationen entsprechend zu überprüfen. Die interessierten Unternehmen bzw. Bieter sind dazu aufgefordert, etwaige Unklarheiten, Lücken oder Widersprüche unverzüglich gegenüber WISTA.Plan anzuzeigen.

### G.7 Geschlechtergerechte Sprache

Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird nicht ausdrücklich in geschlechtsspezifische Personenbezeichnungen differenziert. Die gewählte männliche Form schließt eine adäquate weibliche Form gleichberechtigt mit ein.

**ANLAGE 1**  
**Lageplan der Angebotsfläche**



**ANLAGE 2**  
**Grundstücksdatenblatt (1/10)**
**WISTA.Plan GmbH**  
**Grundstücksdatenblatt**

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Bearbeiter:</b>
WISTA.Plan GmbH Entwicklungsträger als Treuhänder des Landes Berlin Rudower Chaussee 19, 12489 Berlin	

<b>Erstellt am:</b>	<b>23.05.2018</b>
<b>Zuletzt aktualisiert am:</b>	<b>25.06.2024</b>

**1. Allgemeine Angaben zum Grundstück/zur Fläche**

Adresse/ Lagebeschreibung	Die Teilfläche des Baufeldes liegt an der Ernst-Augustin-Str.	
Baufeld/er	<b>TF 4 des BF 1429/1430</b>	
Größe	ca. 3.083 m <sup>2</sup>	
Altlastenverdachtsfläche	<b>7782</b> Das Baufeld wurde als Altlastenverdachtsfläche aus dem Bodenbelastungskataster unter der Bezeichnung BF 1423 entlassen	
Historische Nutzung	ab 1950 - 1995	Gelände des ehem. Deutschen Fernsehfunks (DFF), Büro-, Lager- und Laborgebäude, Trafostation (Gebäude V2, S4, S4A, S4B, H4)
	1996 - 2003	Selektiver Rückbau aller Gebäude, Anlegen von wellenähnlicher Bodenmodellierung mit dekorativen Elementen (Mastenreihen)
	2014	Tiefenenttrümmerung, Rückbau Bodenmodellierungen und dekorativen Elementen (Mastenreihen)
Derzeitige Nutzung	Keine, Fläche liegt brach	

**2. Lage zu Schutzgebieten**

Schutzgebiet	Lage	
	innerhalb	außerhalb in Richtung/ Entfernung
Trinkwasserschutzzone	Nein	außerhalb in Richtung Nordwesten ca. 100 m entfernt
Biotop	keine	

**ANLAGE 2  
Grundstücksdatenblatt (2/10)**

Baufeld TF 4 des BF 1429/1430

Seite 2 von 3

**3. Geologische/Hydrogeologische Angaben zum Grundstück/zur Fläche**

Geländehöhe (m NHN)	ca. 34,00 - 34,5	
GW-Stand (m NHN)	32,0 – 32,50 (Der zu erwartende höchste Grundwasserstand ist im Rahmen der Baumaßnahme bei SenMVKU anzufragen)	
GW-Flurabstand (m)	ca. 2,00 – 2,5 m u. GOK	
Auffüllung/ Schichtenaufbau	Bis 2,0 m u. GOK	Auffüllung
	unterhalb der Auffüllung bis 15 m u. GOK	Talsande

**4. Angaben zur Altlastensituation (Berichte/Gutachten)**

Lfd. Nr. Archiv	Datum	Bearbeiter	Bezeichnung
<b>Sanierung</b>			
[1] BfU	06/2003	Büro für Umweltplanung	Sachstandsbericht zum Bauvorhaben Rückbau Tiefbrunnen im Bereich MediaCity
[2] BfU/ WISTA.Plan GmbH	08.12.2003	Büro für Umweltplanung	Antrag auf Entlassung aus dem Bodenbelastungskataster
[3] BfU/ WISTA.Plan GmbH	16.02.2004	Senstadt	Entlassung aus dem Bodenbelastungskataster
[4] BfU/ WISTA.Plan GmbH	17.05.2014	RGW 1	V 441.H F A0900/4500016174 Abnahmeprotokoll Tiefenttrümmerung, Leitungsrückbau, Erdarbeiten, Entsorgung

**5. Angaben zu Leitungen und Schächten im Baufeld (Stand 25.06.2024)**

Die Erkenntnisse zum komplexen privaten Leitungsbestand wurden aus alten nichtdigitalen Leitungsplänen entnommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Leitungen weitestgehend außer Funktion sind. Verbindliche Angaben zu Lage und Funktion liegen nicht vor. Die Herkunft sowie der Betriebszustand der Flexrohre ist unbekannt, da die Informationen aus dem Feldvergleich vom 06.06.2018 stammen.

Leitungen / Schächte	Hinweise, Bemerkungen
Beleuchtung	Private Trassen
Elektroversorgung	Private Trassen, Flexrohre (Ablage im Ring)
Nachrichtentechnik	Private Trassen
Regenwasser	Private Trassen
Schmutzwasser	Private Trassen
Trinkwasser	Private Trassen

**ANLAGE 2  
Grundstücksdatenblatt (3/10)**

**6. Angaben zu Bauwerksresten, Bewuchs und Munition**

Baulast	Anzahl/ Art/ Nutzung/ Lage	Dokumentation
Munition	Für das Baufeld liegt keine Munitionsfreigabe vor.	
Umfriedung	Generell ist das Grundstück nicht umfriedet. Lediglich ist das südwestlich vom Grundstück liegende, bebaute Flurstück Nummer 8106 mit einem Metallzaun abgegrenzt.	Fotodokumentation (Anlage 2)

**7. Versickerung**

Breitflächige Versickerung/ Muldenversickerung	Bei der Anlage von Versickerungsanlagen ist die Verordnung nach DWA-A 138 in der aktuellen Fassung einzuhalten und richtet sich nach dem mittleren zu erwartenden höchsten Grundwasserstand (zmHGW).
--	--

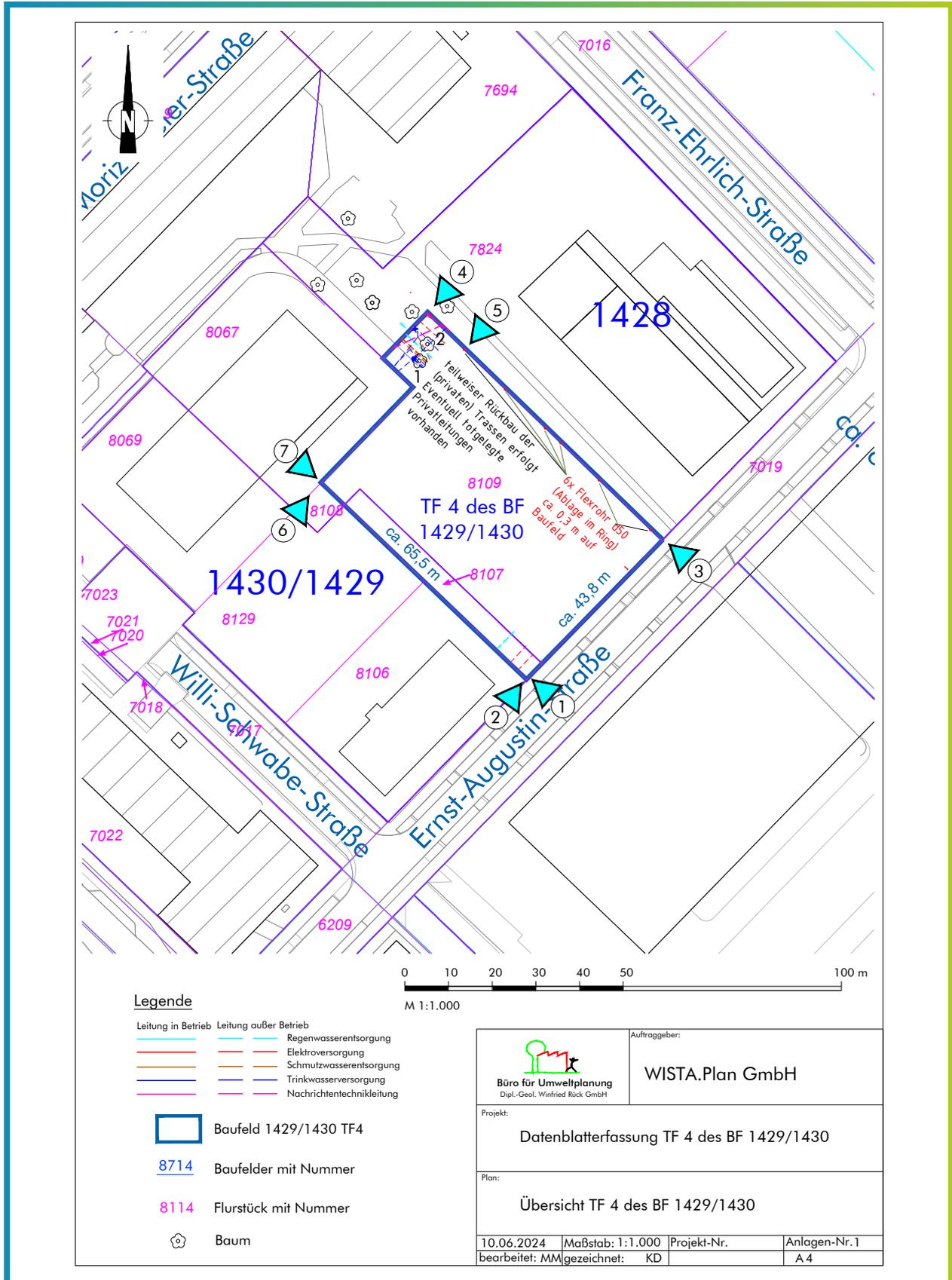
**8. Medientrassen im anliegenden Straßenraum**

Straße	Anliegende Medien
Willi-Schwabe-Straße	Beleuchtung, Elektroversorgung 1kV und 10kV, Fernwärme, Nachrichtentechnik, Regenwasser, Schmutzwasser, Trinkwasser.
Ernst-Augustin-Straße	Beleuchtung, Elektroversorgung 1kV und 10kV, Fernwärme, Nachrichtentechnik, Regenwasser, Schmutzwasser, Trinkwasser, Versatel.

**9. Anlagen**

Anlage 1:	Übersichtsplan
Anlage 2:	Fotodokumentation
Anlage 3	Baumbestand
Anlage 4	Komplexer Leitungsplan, Stand Überarbeitung Juni 2024

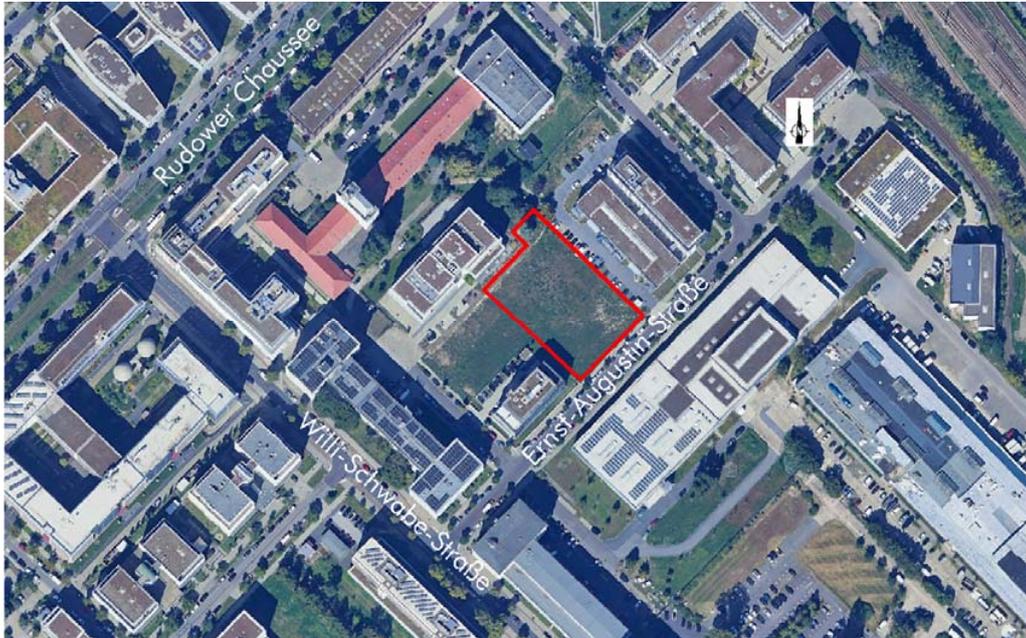
ANLAGE 2  
Grundstücksdatenblatt (4/10)



**ANLAGE 2**  
**Grundstücksdatenblatt (5/10)**

Fotodokumentation – Stand Juni 2024

Anlage 2



Luftbild 2024 aus Google Earth mit Lage des Grundstücks 1429/1430 TF 4 (rot)



**Foto Nr. 1:**

Ansicht Grundstück BF 1429/1430 TF 4, Blickrichtung NW  
Standort: südliche Grundstücksecke

**ANLAGE 2**  
**Grundstücksdatenblatt (6/10)**

Fotodokumentation – Stand Juni 2024

Anlage 2



**Foto Nr. 2:**

Ansicht Grundstück BF 1429/1430 TF 4, Blickrichtung NE  
Standort: östliche Grundstücksecke



**Foto Nr. 3:**

Ansicht Grundstück BF 1429/1430 TF 4, Blickrichtung NW  
Standort: östliche Grundstücksecke

**ANLAGE 2**  
**Grundstücksdatenblatt (7/10)**

Fotodokumentation – Stand Juni 2024

Anlage 2



**Foto Nr. 4:**

Ansicht Grundstück BF 1429/1430 TF 4, Blickrichtung SW

Standort: nördliche Grundstücksecke, Pfeil deutet Grenzverlauf an, Blick auf Fernsehgarten



**Foto Nr. 5:**

Ansicht Grundstück BF 1429/1430 TF 4, Blickrichtung SW

Standort: nordöstliche Grundstücksseite auf Höhe des Grenzverlaufs unterhalb Fernsehgarten.

**ANLAGE 2**  
**Grundstücksdatenblatt (8/10)**

Fotodokumentation – Stand Juni 2024

Anlage 2



**Foto Nr. 6:**

Ansicht Grundstück BF 1429/1430 TF 4, Blickrichtung NE  
Standort: westliche Grundstücksecke



**Foto Nr. 7:**

Ansicht Grundstück BF 1429/1430 TF 4, Blickrichtung NE  
Standort: westliche Grundstücksecke

## ANLAGE 2 Grundstücksdatenblatt (9/10)

Büro für Umweltplanung  
Datenblatt Baufeld 1425 TF 4  
Baumbestand

WISTA.Plan GmbH

Anlage 3

Nummer (gem. Plan)	Baumart	deutsche Bezeichnung	Anzahl Stämme
1	<i>Abies concolor</i>	<i>Koloradotanne</i>	1
2	<i>Tsuga canadensis</i>	<i>Hemlocktanne</i>	1



### ANLAGE 3

## Positivliste und bedingte Positivliste (1/2)

#### Anhang 4 Positivliste und bedingte Positivliste

##### Anhang 4.1 Positivliste

Lfd. Nr.	WZ 2008 <sup>1</sup> Code	WZ 2008 Bezeichnung
1	10	Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln (außer 10.1 und 10.71)
2	11	Getränkeherstellung
3	13	Herstellung von Textilien
4	14	Herstellung von Bekleidung
5	15	Herstellung von Leder, Lederwaren und Schuhen
6	16	Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Möbel)
7	17	Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus
8	20	Herstellung von chemischen Erzeugnissen
9	21	Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen
10	22	Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren
11	23	Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden
12	24	Metallerzeugung und Bearbeitung, soweit nicht nach Artikel 13 Buchstabe a in Verbindung mit Artikel 2 Nummer 43 AGVO ausgeschlossen
13	25	Herstellung von Metallerzeugnissen (außer 25.4)
14	26	Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen
15	27	Herstellung von elektrischen Ausrüstungen
16	28	Maschinenbau
17	29	Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen
18	30	Sonstiger Fahrzeugbau (außer 30.4)
19	31	Herstellung von Möbeln
20	32	Herstellung von sonstigen Waren
21	38.3	Rückgewinnung
22	39	Beseitigung von Umweltverschmutzungen und sonstige Entsorgung
23	55	Beherbergung
24	58.2	Verlegen von Software
25	62	Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
26	63	Informationsdienstleistungen
27	72	Forschung und Entwicklung, wenn überwiegend FuE-Leistungen für die Wirtschaft erbracht werden
28	93.2	Erbringung von sonstigen Dienstleistungen der Unterhaltung und Erholung, soweit sie überwiegend dem Tourismus zugutekommen

<sup>1</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008.

**ANLAGE 3**  
**Positivliste und bedingte Positivliste (2/2)****Anhang 4 Positivliste und bedingte Positivliste****Anhang 4.2 Bedingte Positivliste**

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>WZ 2008 Code</b>	<b>WZ 2008 Bezeichnung</b>
1	18	Herstellung von Druckerzeugnissen
2	33	Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen
3	46	Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen) (außer 46.1)
4	52.29.9	Erbringung von Dienstleistungen für den Verkehr a.n.g./anderweitig nicht genannt
5	59	Herstellung, Verleih und Vertrieb von Filmen und Fernsehprogrammen; Tonstudios und Verlegen von Musik (außer 59.14)
6	70.1	Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben
7	71	Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung (außer 71.11)
8	73	Werbung und Marktforschung