

Erarbeitung Standortstudie „Gewerbeflächen-Potenziale Seefeld“

1. Ausgangssituation und Zielstellung

Am westlichen Rand des Ortsteils Seefeld der Stadt Werneuchen befindet sich zwischen Bundesstraße B 158 und Bahnlinie der ab den frühen 1990er Jahren entwickelte Gewerbepark Seefeld. Hier sind neben einem großen Logistik-Standort eines Handelskonzerns unterschiedliche kleine und mittelständische Unternehmen, u.a. aus Kunststoffverarbeitung, Maschinenbau, Baustoffherstellung, Großhandel und Logistik, ansässig. Der bestehende Gewerbepark ist das größte Industrie- und Gewerbegebiet im Raum der neuen Entwicklungsachse Ahrensfelde-Werneuchen und weist eine entsprechend hohe Bedeutung als Arbeitsort und Unternehmensstandort auf. Der Gewerbepark verfügt nur noch über vereinzelte kleinere Freiflächen für Neuansiedlungen oder für Erweiterungen der ansässigen Unternehmen. Die verkehrsgünstige Lage nahe der der Autobahn sowie zu den Industriegebieten im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf haben wesentlich zur positiven Entwicklung des Gewerbeparks und zu einer anhaltenden Flächennachfrage beigetragen. Westlich des Gewerbeparks werden Flächen in Teilen auf Grundlage eines bestehenden Bebauungsplanes als Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächen genutzt. Südlich des Ortes Seefeld besteht mit dem in den 1960er Jahren entstandenen Tanklager Seefeld ein zweiter großflächiger Gewerbebestandort.

Das Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen, welches Entwicklungsperspektiven für die im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ausgewiesene neue Siedlungsachse (Berlin-Marzahn-)Ahrensfelde-Werneuchen definiert, sieht zwischen bestehendem Gewerbepark Seefeld bzw. Bahnlinie und dem Tanklager eine große Potenzialfläche für gewerbliche und industrielle Nutzungen vor (vgl. Abb. 1). Diese Festlegung entspricht auch den geplanten Darstellungen in dem in Erstellung befindlichen neuen, integrierten Regionalplan der Planungsregion Uckermark-Barnim, welcher im Südwesten des Ortsteils Seefeld ein Vorbehaltsgebiet für ein regional bedeutsames Gewerbegebiet ausweist (vgl. Abb. 2).

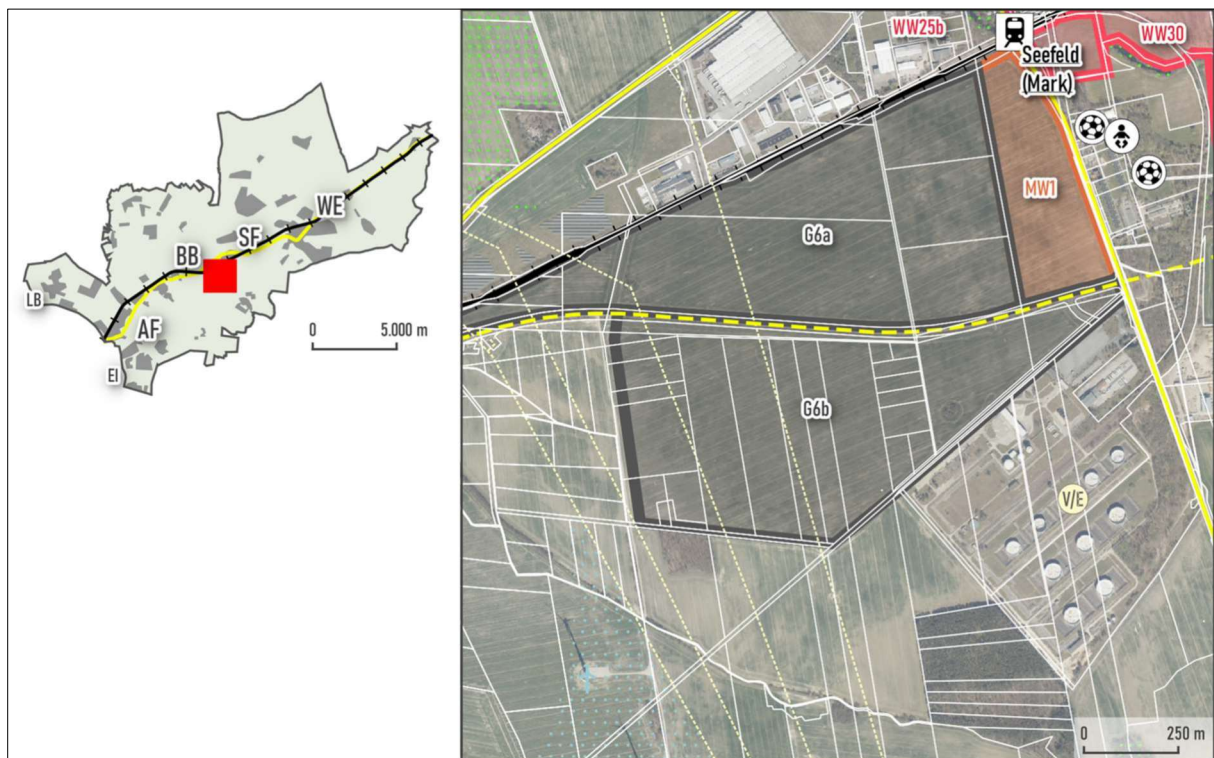


Abbildung 1 Übersichtskarte Gewerbeflächenpotenziale Seefeld (Auszug aus Achsenentwicklungskonzept)

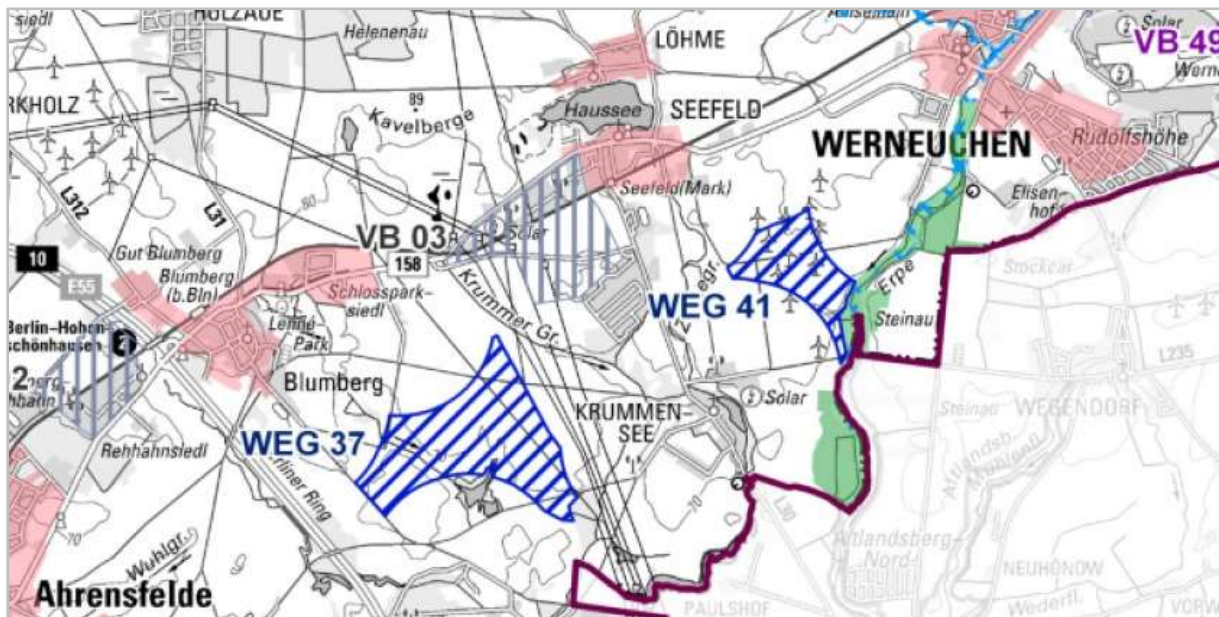


Abbildung 2 Ausschnitt Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim (Entwurf 2022) mit Vorbehaltsgebiet regional bedeutsames Gewerbegebiet westlich/südwestlich von Seefeld

Insgesamt weist das Achsenentwicklungskonzept hier eine Potenzialfläche von mehr als 123 ha für eine gewerbliche Nutzung aus, unterteilt in eine kleinere mögliche Mischgebietsfläche von ca. 13 ha (MW1 in Abbildung 1) und zwei potenzielle Gewerbe- bzw. Industriegebiete von rund 110 ha Größe. Die Teilfläche G6a umfasst dabei rund 56 ha, die Teilfläche G6b etwa 54 ha (vgl. Abbildung 1).

Die Ausweisung des Standorts als gewerbliche Potenzialfläche im Achsenentwicklungskonzept und im Regionalplan verfolgt das Ziel, anknüpfend an den bestehenden Gewerbepark, einen modernen Standort für großflächigere Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu entwickeln. Das Areal bietet mit seiner verkehrsgünstigen Lage an der Bahntrasse Berlin-Werneuchen (RB 25) und der Bundesstraße 158 sowie der Nähe zum Berliner Autobahnring optimale Voraussetzungen für produzierendes Gewerbe und industrielle Produktion. Zugleich profitiert der Standort von der guten Anbindung und räumlichen Nähe zum Zukunftsort CleanTech Berlin in Berlin-Marzahn sowie auch zum neuen Standort des Automobilproduzenten Tesla in Grünheide.

Vor diesem Hintergrund und infolge einer anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen im Berliner Umland soll eine Standortstudie erarbeitet werden, in der das zukünftige Profil des Gewerbegebiets, Möglichkeiten der Flächenentwicklung durch Private und öffentliche Akteure sowie Fragen einer Strukturierung und bedarfsgerechten Erschließung vertiefend betrachtet werden sollen. Dabei sind die Entwicklungsvorstellungen der privaten Eigentümer:innen und an einer Entwicklung interessierter Immobilienentwickler sowie auch überörtlich zuständiger öffentlicher Akteure (Land, WFBB, IHK u.a.) einzubeziehen. Die unterschiedlichen Entwicklungsvorstellungen sowie Möglichkeiten sind im Sinne einer zukünftig optimalen Entwicklung des Gesamtstandorts über Einzelinteressen hinaus zu prüfen und mit Blick auf mögliche Entwicklungsetappen zu konkretisieren.

2. Leistungsbild

Die Standortstudie soll die Voraussetzungen für die Entwicklung der Gewerbeflächen – der bestehenden wie potenziellen Flächenangebote - in Seefeld untersuchen und so die Grundlage für eine abgestimmte und zielgerichtete Flächenentwicklung bilden.

Dazu sind mindestens die folgenden Leistungen zu erbringen:

Leistungsbaustein 1: Analyse des Standorts und der Nachfragesituation

- Standortanalyse: Analyse der aktuellen Gegebenheiten in Bezug auf Lage, verkehrliche und technische Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Energie), planungsrechtliche Rahmenbedingungen, Eigentumsverhältnisse und Restriktionen (Ökologie, Wasserhaushalt).
- Bedarfs-/Nachfrageanalyse: Untersuchung der Flächennachfrage in der Region, differenziert nach Art der Flächennachfrager (Branchen) sowie insbesondere nachgefragten Flächengrößen und relevanten Standortanforderungen.
- Konkurrenz-/ Umfeldanalyse: einfache und übersichtliche Betrachtung von größeren Gewerbe- und Industriestandorten im Umfeld, welche mit einer geplanten Gewerbegebiets-erweiterung in Seefeld konkurrieren oder auch Synergien mit diesem entwickeln können.
- Analyse der Entwicklungsabsichten: Analyse der Entwicklungsvorstellungen und Absichten der Flächeneigentümer sowie des bereits eine eigenständige Entwicklung planenden Projektentwicklers auf Basis von vertiefenden Interviews und Abstimmungsterminen.
- Einbindung überörtlicher Akteure zur Gewerbeflächenentwicklung als Multiplikatoren oder etwaige Partner, wie WFBB, IHK, Landkreis Barnim, Regionalplanung Barnim-Uckermark u.a.

Leistungsbaustein 2: Profil des Standorts und Entwicklungsszenarien

- Definition einer angestrebten und nachfragegerechten Nutzungsstruktur für den Gesamtstandort (unter Berücksichtigung und Einbeziehung der bestehenden Standorte Gewerbepark Seefeld sowie Tanklager Seefeld)
- Ableitung von möglichen Entwicklungsszenarien und möglichen Entwicklungsabschnitten
- Erarbeitung eines Standortprofils, welches angestrebte Nutzungen und ein Branchenprofil als Basis für die zukünftige Flächenvermarktung benennt. Hier sollen auch ökologische, energetische und klimatische Belange aktiv eingebunden werden. Die Erarbeitung soll in aktiver Abstimmung mit Stadtverordnetenversammlung und Ortsbeirat Seefeld erfolgen.

Leistungsbaustein 3: Erschließung und Entwicklung

- Prüfung und Darstellung von Erschließungsvarianten als Grundlage für die folgende Erstellung eines Bebauungsplanes bzw. mehrerer Bebauungspläne (Entwicklungsabschnitte) anhand übergreifender Strukturüberlegungen für das gesamte gewerbliche Flächenpotenzial.
- Ableitung möglicher Flächenzuschnitte unter Berücksichtigung der in LB 2 identifizierten Entwicklungsszenarien bzw. die unterschiedlichen Arten der Flächennachfrage.
- Überschlägige Betrachtung der Anforderungen an die verkehrlichen und technischen Infrastrukturen sowie sich ggf. ergebender Erweiterungs- und Anpassungsbedarfe (Benennung von Handlungserfordernissen und vertiefend zu untersuchenden Aspekten).

Leistungsbaustein 4: Planungsrechtliche Anforderungen und Wirtschaftlichkeit

- Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur überschlägigen Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Entwicklungsszenarien und Auswahl einer Vorzugsvariante.
- Definition von zentralen Inhalten und Zielstellungen für die folgende verbindliche Bauleitplanung, u.a. Verteilung der Nutzungsarten (MI/GE/GI), angestrebtes Maß der baulichen Nutzung für Teilbereiche (GFZ, GRZ, Gebäudehöhen, ...), für die Vorzugsvariante.
- Entwicklung von Ansätzen zur abgestimmten und gemeinsamen Flächenentwicklung unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Eigentümer und Projektentwickler.
- Prüfung von Möglichkeiten der Flächenentwicklung durch öffentliche Hand bzw. Partner, eines Zwischenerwerbs bzw. der Steuerung der Flächenvergabe durch die Stadt Werneuchen mit dem Ziel, Nutzungen mit Mehrwert für die Kommune und ihre Einwohner anzusiedeln.

Leistungsbaustein 5: Dokumentation und Beteiligung

- Ergebnisdarstellung im Abschlussbericht (Standortstudie), digital im pdf-Format und gedruckt in dreifacher Ausführung.

- Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse in relevanten Ausschüssen / Ortsbeirat und Stadtverordnetenversammlung.
- Gemeinsamer Workshop zur gemeinsamen Entwicklung eines Standortprofils mit lokalen Akteuren (s. LB2).

3. Kostenaufschlüsselung

Das Angebot muss sämtliche Kosten für die vom Anbieter zu erbringenden Leistungen einschließlich aller Nebenleistungen sowie die Mehrwertsteuer enthalten. Sind im Angebot für einzelne angebotene Leistungen keine Preise angegeben, wird davon ausgegangen, dass dem Auftraggeber auch keine Kosten entstehen werden. Das spätere geltend machen im Rahmen von Vertragsverhandlungen ist ausgeschlossen.

4. Anforderungen an Bieter zu Form und Inhalten des Angebotes

Mit dem Angebot sind folgende Unterlagen für die ausgeschriebene Leistung einzureichen:

- Nachvollziehbare Darstellung der beabsichtigten Vorgehensmethodik und aussagefähige Beschreibung der beabsichtigten Leistungen (max. 5 Seiten),
- Nachvollziehbare Honorarkalkulation mit sämtlichen Kosten für die vom Anbieter zu erbringenden Leistungen einschließlich aller Nebenleistungen und die Mehrwertsteuer,
- Zeit- und Ablaufplanung.

Mit dem Angebot zusätzlich einzureichende Nachweise

- Nachweis über die Bearbeitung vergleichbarer Aufträge bzw. sonstige aussagekräftige Nachweise über vorhabenbezogene Erfahrungen; diese sind in komprimierter Darstellung (Umfang: maximal fünf Referenzen und max. zwei Seiten pro Referenz) zu übermitteln.
- Beschreibung des Bieters
- Qualifikation, Expertise und Raumkenntnis des für die Bearbeitung vorgesehenen Personals,
- Umsatz der letzten drei Geschäftsjahren,
- Anzahl der Beschäftigten in den letzten drei Geschäftsjahren,
- Nachweis der Eintragung ins Handelsregister bzw. Beibringung eines vergleichbaren Nachweises zur Rechtsform des Bieters,
- Einhaltung MiLoG (Mindestlohnvereinbarung Brandenburgischem Vergabegesetz) für sich und Nachunternehmer.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, seinen Leistungen den Stand der Wissenschaft und Technik zugrunde zu legen. Der Auftragnehmer hat bei Ausführung der Leistungen anerkannte Regeln der Technik sowie gesetzliche und behördliche Vorschriften zu beachten.

Das Angebot ist mit den erforderlichen Angaben zu versehen. Beim Fehlen der Anschrift des Anbieters, Datum oder Unterschrift gilt das Angebot als nicht abgegeben. Der Anbieter kann sein Angebot nur bis zum Ablauf der Angebotsfrist berichtigen, ändern oder zurückziehen. Die Korrekturen müssen zweifelsfrei sein und sind in der gleichen Weise wie das Angebot zuzustellen. Das Angebot ist in deutscher Sprache zu verfassen.

5. Vergabekriterien

Unter der Voraussetzung der Erfüllung der unter 4. aufgeführten Anforderungen erhält das Angebot den Zuschlag, welches sich in Bezug auf die nachstehenden Kriterien als wirtschaftlich günstigstes Angebot erweist (Gewichtung des jeweiligen Kriteriums in Klammern):

- Referenzen in vergleichbaren Projekten, Schwerpunkt im Land Brandenburg (20%)
- Methodik und Vorgehensweise (40%)
- Qualifikation, Expertise, Raum- und Akteurskenntnis der geplanten Bearbeiter:innen (20%)
- Preis (20%)