

# VERGABE GEWERBEMIETFLÄCHE



## Zu vermieten ist eine Ladenfläche als Bistro im Kulturbahnhof Hohen Neuendorf

Die Stadt Hohen Neuendorf sucht für den Kulturbahnhof einen Betreiber für ein Bistro. Mietbeginn ist der 01.01.2026 bzw. nach der Fertigstellung sowie Übergabe der Räume.

### **Bewerbungen sind bis zum 17.03.2025 einzureichen an:**

Stadt Hohen Neuendorf  
Vergabestelle  
Oranienburger Straße 2  
Hohen Neuendorfer

Bewerbungen, welche nicht fristgerecht eingehen, werden nicht berücksichtigt. Der Teilnehmer trägt die Verantwortung für den fristgerechten Antrag seiner Bewerbung beim Vermieter.

### Vorbemerkungen:

Enthalten die Vergabeunterlagen nach Auffassung des Unternehmens Unklarheiten, Unvollständigkeiten oder Fehler, so hat es unverzüglich die Vergabestelle vor Abgabe der Bewerbung in Textform darauf hinzuweisen. Sich daraus ergebende Updates oder beantwortete Fragen werden regelmäßig auf der Website [www.hohen-neuendorf.de](http://www.hohen-neuendorf.de) veröffentlicht.

Bewerber, die sich im Zusammenhang mit diesem Vergabeverfahren an einer unzulässigen Wettbewerbsbeschränkung beteiligen, werden ausgeschlossen. Zur Bekämpfung von Wettbewerbsbeschränkungen hat der Bewerber auf Verlangen Auskünfte darüber zu geben, ob und auf welche Art er wirtschaftlich und rechtlich mit Unternehmen verbunden ist.

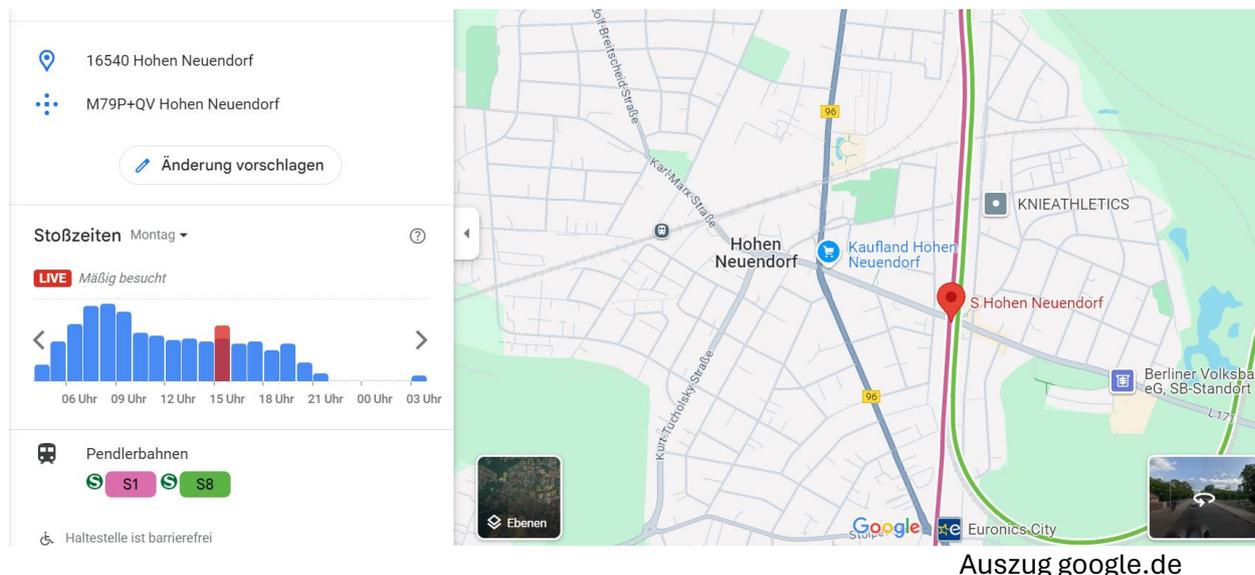
Die Bewerbung ist in deutscher Sprache zu erfassen. Bewerbungen in anderer Sprache werden ausgeschlossen.

Angaben und Nachweise, die von der Vergabestelle nach dem Einreichungstermin verlangt werden, sind zu dem von der Vergabestelle bestimmten Zeitpunkt einzureichen.

Die Kosten für die Bearbeitung der Bewerbung werden nicht erstattet.

## Objektlage

S-Bahn-Hof Hohen Neuendorf  
SchönfließBer Straße 48 A



## Objektbeschreibung

Die Stadt Hohen Neuendorf ist Eigentümerin des Bahnhofgebäudes S-Bahn-Hof Hohen Neuendorf. Dieses wird derzeit saniert und zukünftig unter dem Namen Kulturbahnhof einer Nutzung zugeführt. Konkret werden mit dem Vorhaben u.a. folgende Ziele verfolgt:

- Förderung sozialer Integration durch Räumlichkeiten für unterschiedliche Nutzergruppen
- Nachhaltige Schaffung einer Kultureinrichtung unter dem Gesichtspunkt der langfristigen Nutzbarkeit
- Erweiterung der Nutzergruppen durch Schaffung der Barrierefreiheit

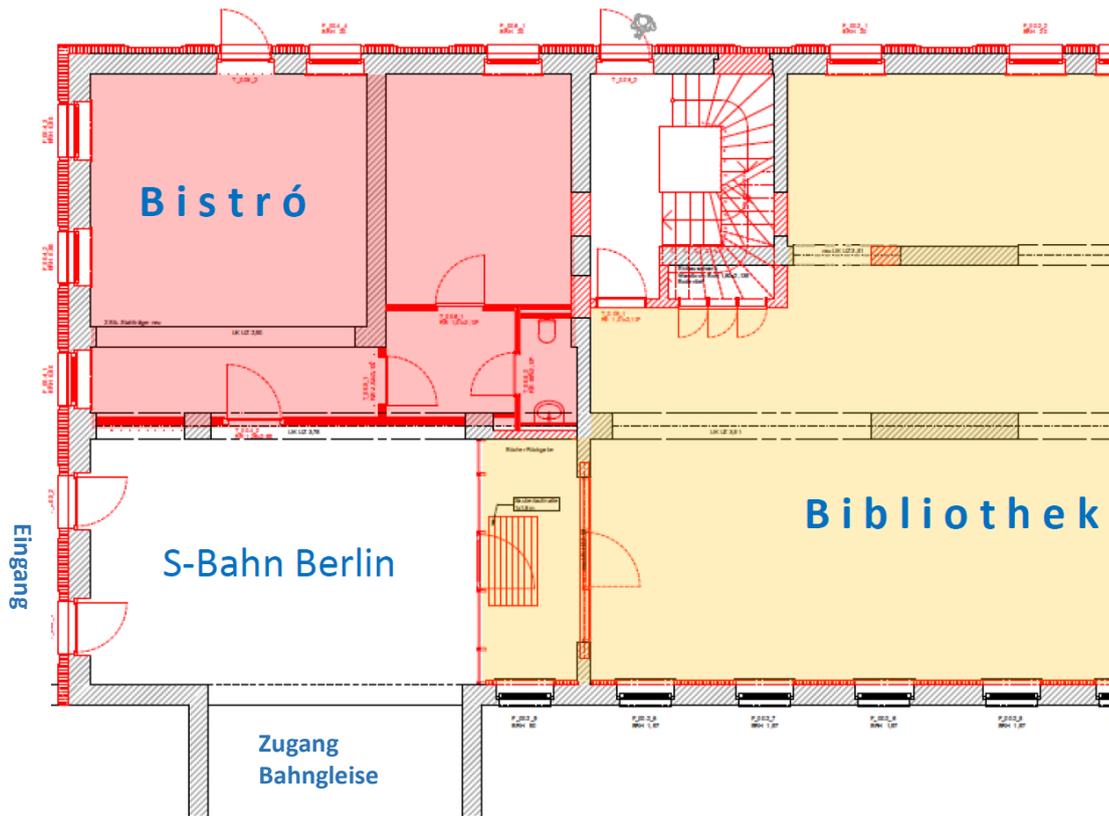
Das Nutzungs- und Betreiberkonzept beinhaltet städtische Einrichtungen wie die Bibliothek und die Stadtinformation auf 2 Etagen, Gruppenräume für Senioren und Vereine, Proberäume, Ausstellungsflächen für Kunst sowie einen Treffpunkt für Jugendliche. Weiter sind durch einen Veranstaltungsraum für ca. 80 Personen, der von den Nutzergruppen gemeinsam sowie für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden kann, z.B. für Ausstellungszwecke, Multimedia, Konzerte, Vorträge.

Im Erdgeschoss befinden sich Räumlichkeiten für die Nutzung als Bistrobetrieb in einem Versorgungsumfang mit vorwiegend industriell vorbereiteten Convenience Produkten.

Gastraum	39,96 m <sup>2</sup>
Nebenraum	18,43 m <sup>2</sup>
WC	2,40 m <sup>2</sup>
Flur	3,70 m <sup>2</sup>
	<b>64,49 m<sup>2</sup></b>

Zusätzlich steht ein Teil des Bahnhofplatzes als Terrasse zur Verfügung (ca. 50 qm).

Der Zugang zur Bibliothek und des Bistros erfolgt über den Bahnhofseingang, der zu den weiteren Räumlichkeiten und der WCs über das hintere Treppengebäude. Während des Betriebes durch Bibliothek, Vereine oder Veranstaltungen ist das Gebäude für jedermann geöffnet, spätestens jedoch bis 22:00 Uhr. Außerhalb des Gebäudebetriebes steht das City-WC auf dem Vorplatz zur Verfügung.



### Mietkonditionen

Der Mietvertragsentwurf liegt den Unterlagen bei.

Die Miete beträgt anfänglich monatlich 745,00 € zzgl. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung von monatlich 200,00 €. Die jährliche Staffel beträgt 30,- Euro im Jahr. Für den Zeitraum des Umbaus der Mietsache, voraussichtlich vom 01.01.2026 bis 30.04.2026, muss der Mieter ausschließlich die Betriebs- und Heizkostenvorausleistungen zahlen.

### Weitere Auskünfte erteilt:

Stadt Hohen Neuendorf  
 Vergabestelle  
 Oranienburger Str. 2  
 16540 Hohen Neuendorf  
 E-Mail vergabe@hohen-neuendorf.de

### Zeitlicher Ablauf

Veröffentlichung am	21.02.2025
Bewerbungen bis	17.03.2025
Einladungen voraussichtlich bis	21.03.2025
Gespräche voraussichtlich bis	04.04.2025
Zuschlag voraussichtlich bis	09.04.2025

### Verfahrensablauf

Das gegenständliche Vergabeverfahren läuft in zwei Stufen ab. Es wird eine unbeschränkte Anzahl von Unternehmen öffentlich zur Abgabe von Bewerbungen aufgefordert. Jedes interessierte Unternehmen kann eine Bewerbung abgeben. Mit dieser übermitteln die Unternehmen die geforderten Informationen für die Prüfung ihrer Eignung.

Die grundsätzliche Eignung ergibt sich durch das beigefügte Formblatt „Eigenerklärung“, welches der Bewerbung ausgefüllt beizufügen ist.

Im zweiten Schritt wählt der Vermieter ausgehend von einer hinreichenden Anzahl von Bewerbern aus den verbleibenden, geeigneten Bewerbern anhand der festgelegten Auswahlkriterien die 3 Bestplatzierten aus und lädt diese zu einem persönlichen Gespräch zur Vorstellung seines Konzeptes vor einem Auswahlgremium ein. Hierbei sind die in der Eigenerklärung gemachten Angaben auf gesondertes Verlangen durch Bescheinigung nachzuweisen. Die Bewertung wird sodann erneut erfolgen. Der Bewerber mit der höchsten Wertungspunktzahl erhält den Zuschlag. Eine Bewertung erfolgt immer aus mindestens 3 Verwaltungsmitarbeitern.

#### Wertungskriterien

Durch die Anwendung der Bewertungsmatrix werden ein einheitlicher Bewertungsmaßstab sowie eine vollständige und transparente Dokumentation der Abfolge der Wertungsschritte sowie der Einhaltung der Ermessensspielräume sichergestellt.

Die Bewertung und Ermittlung der Punktzahl (Qualitative Merkmale) erfolgt durch den Vergleich der Präsentationen zueinander und orientiert sich, wenn nichts anderes beschrieben, an dem Schema des deutschen Schulnotensystems:

5 Punkte	... entsprechen der Note „sehr gut“. Die Ausführungen / zu erwartende Angebot entspricht den Anforderungen in besonderem Maße.
4 Punkte	... entsprechen der Note „gut“. Die Ausführungen / zu erwartende Angebot entspricht voll den Anforderungen.
3 Punkte	... entsprechen der Note „befriedigend“ Die Ausführungen / zu erwartende Angebot entspricht im Allgemeinen den Anforderungen
2 Punkte	... entsprechen der Note „ausreichend“. Die Ausführungen / zu erwartende Angebot weist zwar Mängel aus, entspricht aber im Ganzen noch den Anforderungen
1 Punkt	... entspricht der Note „mangelhaft“ Die Ausführungen / zu erwartende Angebot entspricht nicht den Anforderungen, lässt jedoch erkennen, dass die Mängel behoben werden können.
0 Punkte	.. entsprechen der Note „ungenügend“ Die Ausführungen / zu erwartende Angebot entspricht nicht den Anforderungen und lässt erkennen, dass die Mängel nicht behoben werden können.

Die leistungsbezogenen Zuschlagskriterien sind jeweils in Unterkriterien aufgeteilt, die jeweils einzeln gewichtet bewertet und dann addiert werden. Diese Einzel - Themen sind möglichst so in die Präsentation einzuarbeiten, dass eine Leistungserwartung /-level mit Hinblick auf Detailreichtum, Plausibilität und zu erwartender Qualität bewertbar ist.

Nr.	Kriterium / Unterkriterium	Gewichtung in %	Mögliche Punktzahl	Gewichtete Punktzahl
<b>1</b>	<b>Konzept</b>			
1.1	Betreiberkonzept	40 %	40	
1.2	Raumkonzept	20 %	20	
<b>2</b>	<b>Umsetzung</b>			
2.1	Öffnungszeiten	10 %	10	
2.2	Vertrag	25 %	25	
2.3	Identifikation zum Mietobjekt	5 %	5	
Endpunktzahl (Summe der Gesamtpunktzahlen = max. 100 Punkte)				

Es wird mit dem Bewerber ein Mietvertrag abgeschlossen, der die höchste Endpunktzahl aufweist. Bei Bewerbern mit einer identischen Endpunktzahl erfolgt zwischen den betroffenen Bewerbern eine Auslosung.

Die Kriterien im Einzelnen:

#### Betreiberkonzept

Es ist eine Darstellung des vorgesehenen Konzeptes in Bezug zum Mietobjekt gefordert. Aussagen zu folgenden Themen werden dabei erwartet:

- Ausrichtung und Grundangebote,
- Zusatzangebote,
- Umwelt,
- Erfahrung und der Umgang mit Projektrisiken.

Die Bewertung erfolgt nach dem Schulnotensystem erhöht gewichtet durch den Faktor 8.

#### Raumkonzept

Es ist ein grobes Raumkonzept für den gesamten Mietbereich gefordert, im Einzelnen:

- Gästebereich,
- Arbeitsbereich.

Die Bewertung erfolgt nach dem Schulnotensystem erhöht gewichtet durch den Faktor 4.

#### Öffnungszeiten

Das Konzept mit den meist geöffneten Stunden pro Woche erhält 10 Punkte. Konzepte mit 50 Stunden oder weniger erhalten 0 Punkte. Die Verteilung der Punkte in diesem Korridor erfolgt linear.

#### Vertrag

Den Ausschreibungsunterlagen liegt ein Entwurf zum Mietvertrag bei. Sofern Änderungsanliegen zu vorliegenden Vertragsmuster bestehen, hat der Bewerber hierbei die Möglichkeit, seine Vorschläge vorzustellen. Bewertet wird entsprechend folgender Systematik:

- |              |  |
|--------------|--|
| 5 Punkte     | Vorschlag des Bieters zum Mietvertrag enthält zusätzliche Regelungen im Interesse des Vermieters oder sinnvolle Klarstellungen, die die Vertragsabwicklung erleichtern |
| 4 Punkte     | Keine Änderungen zum Vertragsentwurf   |
| 3 – 1 Punkte | Geringe bis mäßige Änderungen zugunsten des künftigen Mieters  |
| 0 Punkte     | Wesentliche Änderungen zugunsten des künftigen Mieters   |

#### Identifikation zum Mietobjekt

Der Vermieter beurteilt die im Konzept oder ggf. später in der Präsentation dargelegte persönliche Motivation zur ausgeschriebenen Mietsache. Weiterhin wird der Gesamteindruck der Präsentation hinsichtlich Struktur, Gliederung und Aufbau bewertet.

Die Bewertung erfolgt nach dem Schulnotensystem ohne Gewichtung.

#### Anlagen:

- Entwurf Mietvertrag inkl. Plan
- Formblatt Eigenerklärung