



**Willkommen zur
Informationsveranstaltung
Konzeptverfahren Part 1**

HORIZN BER CITY

Agenda & Sprecher

Agenda	Sprecher
Begrüßung und Rückblick	<ul style="list-style-type: none">• Jan-Peter Haack - Pressesprecher FBB• Ilona Koch - Leiterin Commercial & Real Estate Management FBB
Einordnung HORIZN BER CITY	<ul style="list-style-type: none">• Michael Halberstadt - Geschäftsführer Personal FBB
Perspektive Airport Cities	<ul style="list-style-type: none">• Dr. Johanna Sonnenburg - Associate, Center for Metropolitan Studies TU Berlin
Quartier HORIZN BER CITY - Part 1	<ul style="list-style-type: none">• Ilona Koch• Simone Torzynski - Real Estate Development FBB
Konzeptverfahren Part 1	<ul style="list-style-type: none">• Dr. Kai Bonitz - Leiter Recht & Compliance FBB• Henrik-Christian Baumann - Fachanwalt Vergaberecht KMPG Law
Q&A und Ausblick	<ul style="list-style-type: none">• Jan-Peter Haack, Ilona Koch, Dr. Kai Bonitz, Henrik-Christian Baumann

HORIZN BER CITY

In pulsierender Wachstumsregion

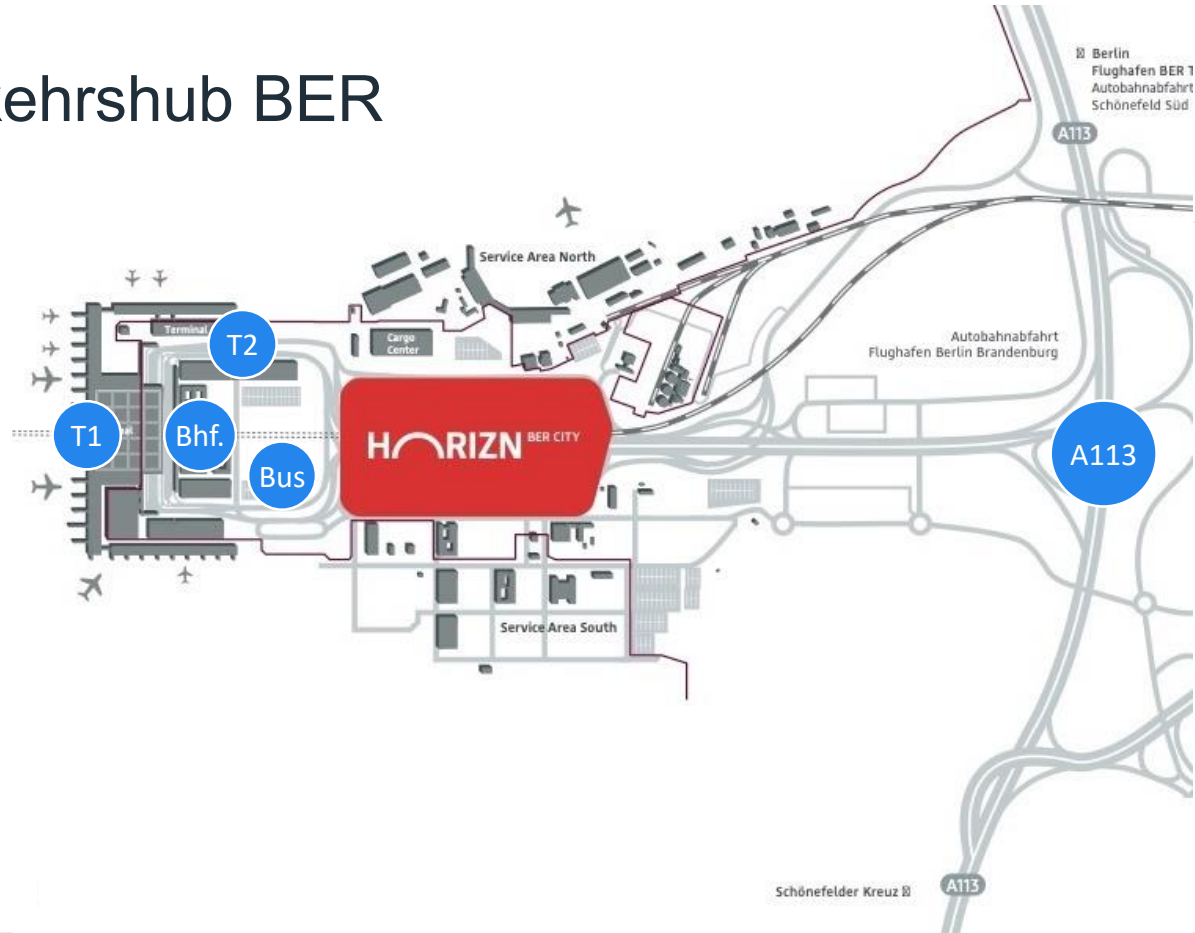
- Überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum für **Berlin** erwartet
- **Brandenburg** bisher mit höchstem Wirtschaftswachstum Deutschland in 2023
- **Landkreis Dahme-Spreewald** bis 2030 höchstes Wirtschaftswachstum in Deutschland erwartet, gefolgt von **Landkreis Oder-Spree**
- **Wachstumstreiber** sind prominente Ansiedlungen, Cluster und Universitäten



HORIZN BER CITY

Am multimodalen Verkehrshub BER

- Über T1 und T2 mit Flügen zu und von 132 Destinationen
- Bahnhof mit S-Bahn, Regionalverkehr und ICE Rostock/DD
 - Berlin Hbf. in 30 Min., geplant ab 2026 in 20 Min.
 - Berlin Ostkreuz in 20 Min.
- Zahlreiche Fernbusdestinationen
- Über A113 Anbindung an Berliner Ring und Innenstadt



HORIZN BER CITY

24 ha für Zukunftsquartier



HORIZN BER CITY

13.130 m² und nah am Terminal: Part 1



HORIZN BER CITY

Im Zentrum der „Landseite“ des BER



HORIZN BER CITY

Stärken und Chancen Standort

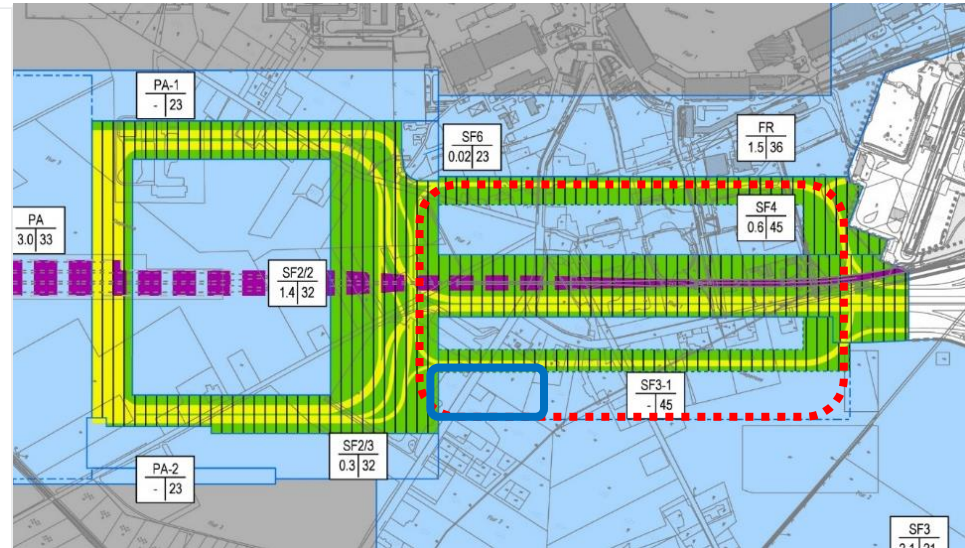
- Am multimodalem Verkehrshub BER
- Fußläufige Anbindung BER und Möglichkeit BER-Infrastruktur zu nutzen
- Große Sichtbarkeit für Ansiedler entlang Hauptzufahrtsstraße
- Erweiterungsflächen für Light Industrial
- Angestrebt: DGNB Quartierszertifizierung in Platin, Bereits erhalten: Vorzertifikat
- Gewerbesteuerhebesatz Gemeinde Schönefeld
- Vorhandenes Planungsrecht



HORIZN BER CITY

Planungsrecht vorhanden

- Planfeststellung: Planungsinstrument aus Baugesetzbuch für Infrastrukturvorhaben
- HORIZN BER CITY Teil der Planfeststellung (Planfeststellungsbeschluss 2004)
- Planrechtsgeber: Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin / Brandenburg
- Planungsrecht vorhanden, lediglich Baugenehmigung im Rahmen normales Bauantragsverfahren erforderlich (Untere Bauaufsichtsbehörde Ldkr. Dahme Spreewald)
- Erforderlich, dass geplante Art der baulichen Nutzung nicht der fachplanungsrechtlichen Zweckbestimmung des Flughafens widerspricht



- Planfestgestellte Sonderflächen
- HORIZN BER CITY
- Part 1

HORIZN BER CITY

Planungsrecht vorhanden

- Einige Nutzungen ausgeschlossen (z.B. Multiplex, Shopping-Center, reine Wohnraumnutzung); außerhalb dessen **hohe Flexibilität der Ausgestaltung der baulichen Nutzung**
- Innerhalb der definierten Baufenster und vorgegebenen Bauhöhe (insbesondere zur Vermeidung der Störung von Radarsignalen) viel **Gestaltungsfreiheit**
- Grundsätzlich **keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** erforderlich, bereits durch FBB erfolgt

HORIZN BER CITY

Städtebauliche Vision

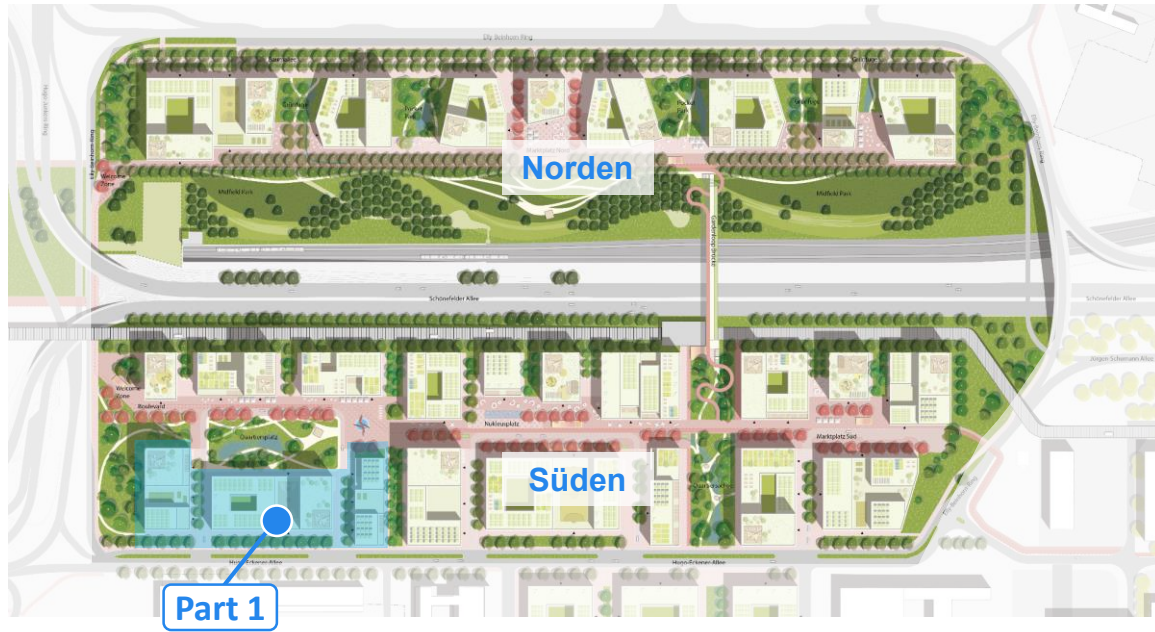


Beispielhafte Verteilung der Baumassen

HORIZN BER CITY

Key Facts und Vermarktung

- 24 ha Bruttobauland mit Potenzial von ca. 550.000 oberirdischer Geschossfläche
- Durchzogen von Hauptzufahrt zum BER, der Schönfelder Allee
- Start Vermarktung im Süden mit Part 1
 - Großes Grundstück mit 13.130 m²
 - Soll/kann als erstes Teilstück „in sich“ funktionieren
- Vermarktung weiterer Flächen nach Bedarf und Marktanforderungen



HORIZN BER CITY

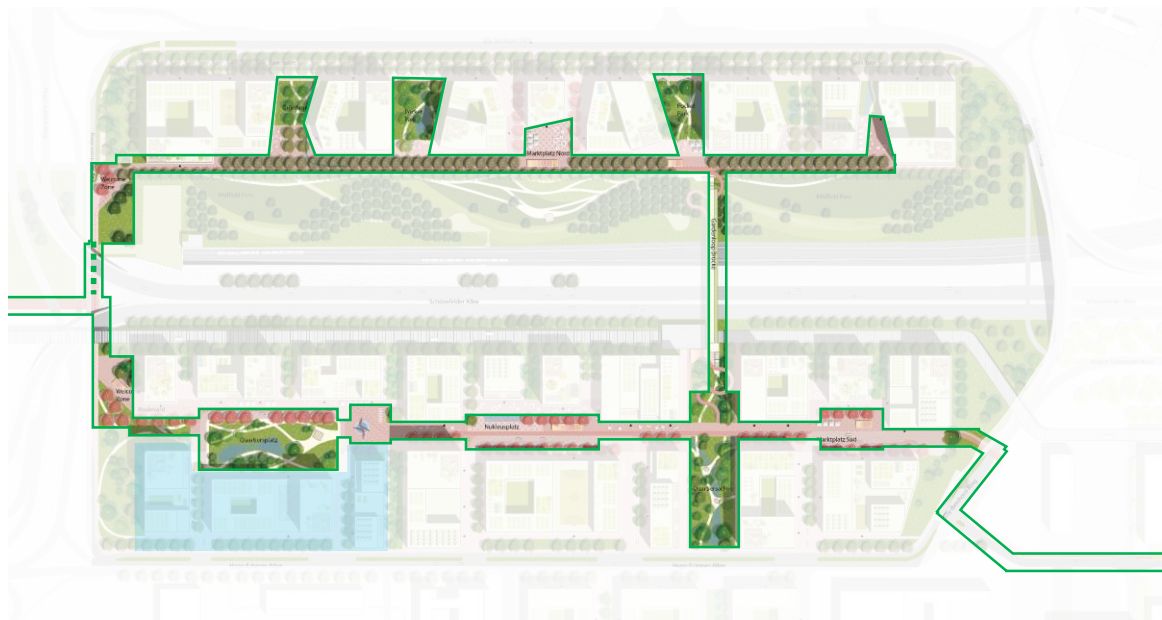
Süden: Abfolge von Plätzen, Grünflächen, Boulevard

- Quartier geprägt durch Abfolge von Plätzen, Grünflächen und Boulevard als Rückgrat der Quartiersentwicklung
- Attraktive Orte für Begegnung, Sport, Freizeit; gestalterischer Gegenpol zu massiven Terminals und Runways
- Autofreies Quartier, bis auf Liefer- und Warenverkehr
- Errichtung von ober- und unterirdischen Stellplätzen für motorisierten Individualverkehr unzulässig



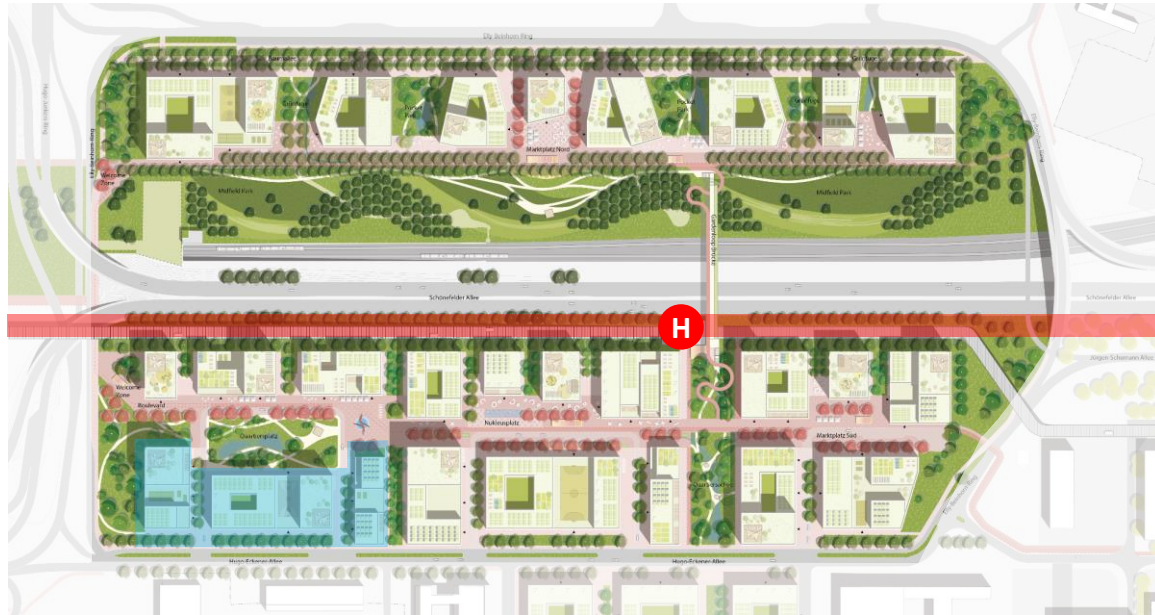
HORIZN BER CITY Loop

- Loop für autofreie Bewegung durch gesamtes Quartier
- Verbindung Nord und Süd durch
 - Straßenquerung (links)
 - Brücke (rechts)
- Realisierung Brücke nach Bedarf Quartiersentwicklung
- Planung und Realisierung Maßnahmen im Loop durch FBB



HORIZN BER CITY ÖPNV-Anbindung

- Freihaltetrasse für Verkehrsmittel durch Quartier
- Entweder Verlängerung der U7 oder andere Verkehrsmittel wie z.B. Stadtbahn
- Haltestelle HORIZN BER CITY avisiert



HORIZN BER CITY

Part 1 mit 13.130 m²

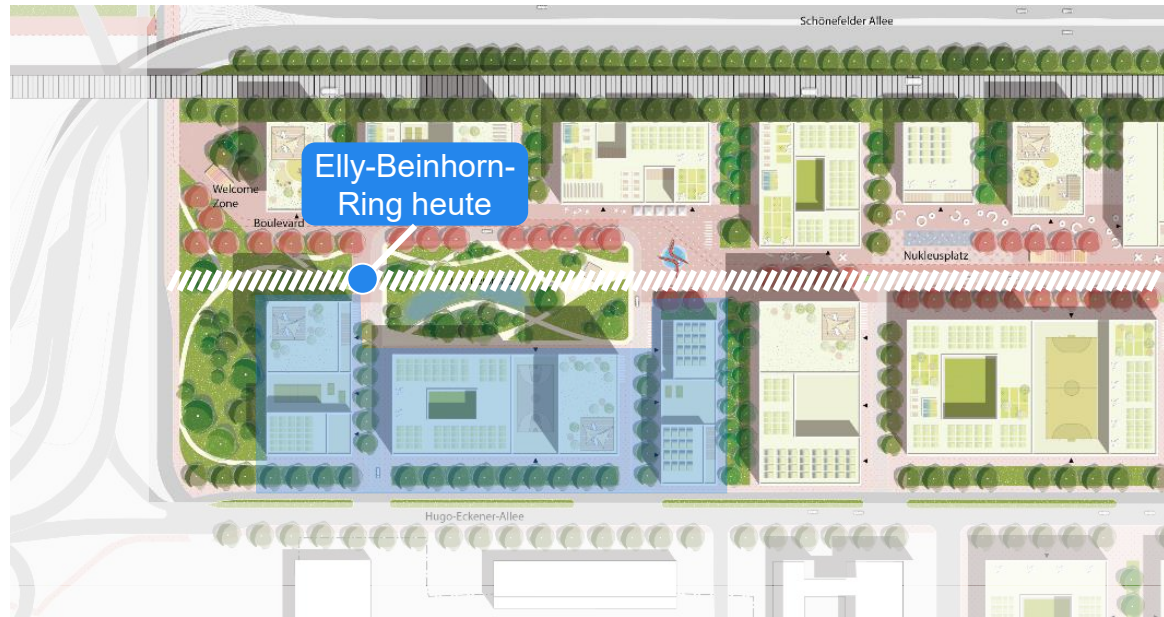
- Insgesamt 49.000 m² oberirdischer Geschossfläche zulässig
- 2 Hochpunkte mit max. 12 Geschossen
- Innerhalb dessen sehr hohe Flexibilität in Gestaltung und Nutzung möglich; Raum für Vielfalt, Progressivität und Innovation
- Direkt angrenzend: Quartierspark (mit Versickerungsfläche)
- Innere Erschließung über zwei Stichstraßen durch Erbbauberechtigten
- Mediale Erschließung liegt an



HORIZN BER CITY

Maßnahmen FBB (1/2)

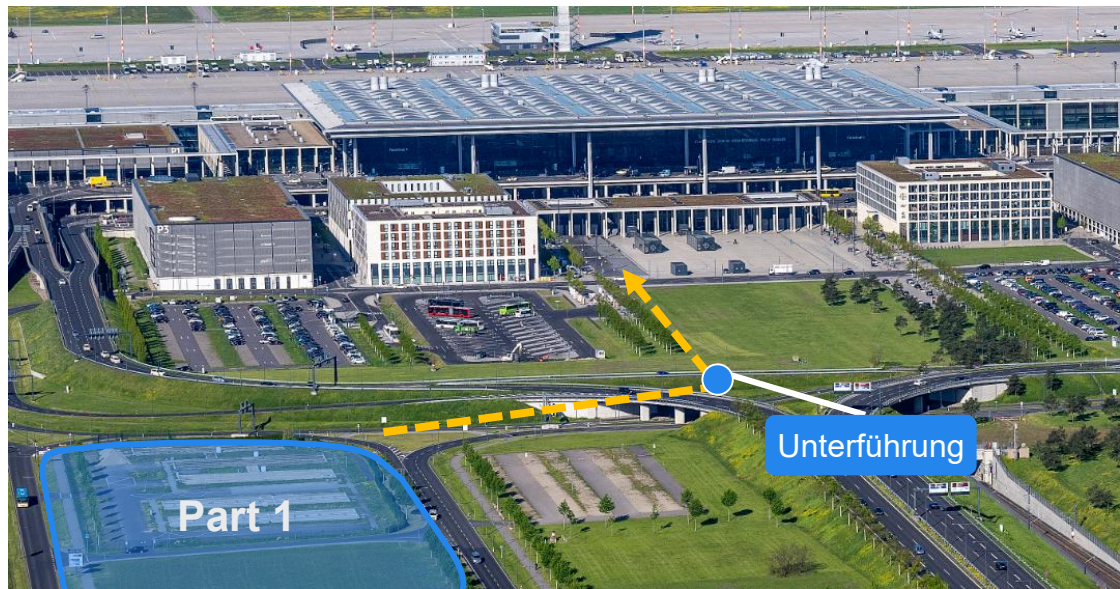
- Während Bauphase wird Part 1 von Elly-Beinhorn Ring (Norden) und Hugo-Eckener-Allee (Süden) zugänglich sein
- Umwandlung Elly-Beinhorn-Ring in verkehrsberuhigte Erschließungsstraße bzw. Boulevard angedacht
- Ebenso angedacht: Ausbau Hugo-Eckener-Allee



HORIZN BER CITY

Maßnahmen FBB (2/2)

- Erste Teilbaumaßnahme: Errichtung einer direkten Wegeverbindung von HORIZN BER CITY zu Terminals / Willy-Brandt-Platz geplant
- Realisierung bis 2027 geplant
- Dann **10 Minuten zu Fuß** von Part 1 zum Terminal



HORIZN BER CITY

Kernbotschaften für die Quartiersentwicklung

- Ziel ist die schrittweise Schaffung und langfristige Sicherung eines tragfähigen Zukunftsquartiers als Bindeglied zwischen Airport und Region
- Die die zentralen Botschaften beschreiben wofür der Standort stehen soll...
- ... und dienen als Grundlage und Richtschnur für die Entwicklung des Quartiers.



HORIZN BER CITY

Kernbotschaften für die Quartiersentwicklung

Ein Großteil der in HORIZN BER CITY gelegenen Baufelder ist ungenutzt.

Es wirkt wie eine **Carte Blanche** für die Fragen, **wie wir künftig Leben, Arbeiten, Lernen und uns fortbewegen wollen.**

**BEWEGLICHKEIT //
BEWEGLICH**
WIE WOLLEN WIR UNS
KÜNFTIG FORT)BEWEGEN?

NEUGIERDE // NEUGIERIG
WIE WOLLEN WIR
ZUKÜNFTIG LERNEN?

**GESTALT //
GESTALTEN**
WIE WOLLEN WIR KÜNFTIG
UNSERE UMWELT
GESTALTEN?

**NACHHALTIGKEIT //
NACHHALTIG**
WIE WOLLEN WIR UNSERE
NATÜRLICHE UMWELT
ERHALTEN?

**LEBENDIGKEIT //
LEBENDIG**
WIE WOLLEN WIR
ZUKÜNFTIG LEBEN UND
ARBEITEN?

HORIZN BER CITY

Part 1: Entwicklungskonzept

Die **Kernbotschaften prägen** auch die **inhaltliche Richtung** für das Entwicklungskonzept von Part 1...

...und sind das Rahmengerüst für die **Auswahl der „passenden“ Investoren.**

Nutzungskonzept

WIE WOLLEN WIR
ZUKÜNFTIG LEBEN,
LERNEN UND ARBEITEN?

Gestaltungskonzept

WIE WOLLEN WIR
KÜNFTIG UNSERE
UMWELT GESTALTEN?

Nachhaltigkeitskonzept

WIE WOLLEN WIR
UNSERE NATÜRLICHE
UMWELT ERHALTEN?

Mobilitätskonzept

WIE WOLLEN WIR
UNS KÜNFTIG
(FORT)BEWEGEN?

HORIZN BER CITY

Part 1: Entwicklungskonzept



Das Verfahren

Konzeptverfahren als Konzessionsvergabe (1/2)

Wir gehen agil und flexibel vor

- Wir führen ein **zweistufiges Konzeptverfahren** nach der KonzVgV durch (vorauss. Verfahrensbeginn KW 42). Der danach geltende Grundsatz der „**freien Ausgestaltung des Verfahrens**“ schafft die Grundlage für notwendigen Freiraum für Konzeptentwicklungen, die Auswahl des besten Entwicklungskonzepts und die Gewährleistung anfänglich niedriger Kosten.

Wir geben Raum für Innovation

- In der **ersten Verfahrensstufe (Qualifizierungsphase)** wird insb. eine **Konzeptskizze zum Entwicklungskonzept** mit vier Teilkonzepten abgefragt und bewertet. Dies sorgt für eine konzeptbasierte Vorauswahl. In der **zweiten Verfahrensstufe (Angebots- und Verhandlungsphase)** wird neben einem Erbbauzinsangebot ein die Konzeptskizze zum Entwicklungskonzept **konkretisierendes Entwicklungskonzept** abgefragt und bewertet. Im Rahmen der Bewertung soll ein starker Fokus auf die Bewertung des Entwicklungskonzepts gelegt werden.

Das Verfahren

Konzeptverfahren als Konzessionsvergabe (2/2)

Wir geben Raum für Kollaboration

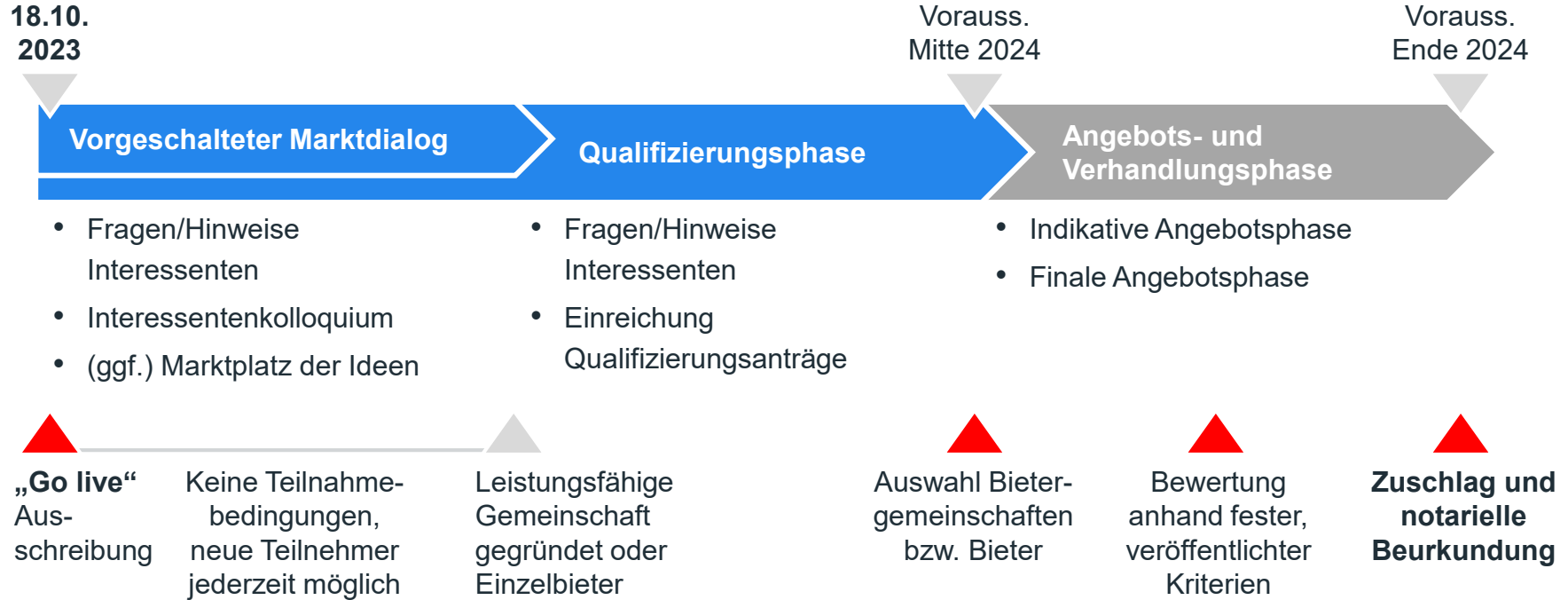
→ Durch einen **vorgeschalteten Marktdialog** im Rahmen der ersten Verfahrensstufe bieten wir insb. breiten Zugang zum Verfahren und eine Plattform, um Partner zu finden und sich auszutauschen.

Wir stellen sicher, dass Innovationen realisiert werden

→ Wir realisieren das Konzeptverfahren durch ein Konzessionsvergabeverfahren, welches durch Abschluss eines **Erbbaurechtsvertrags** abgeschlossen wird. **Das Entwicklungskonzept wird Vertragsbestandteil.** Die Zuschlagserteilung und notarielle Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags soll vorauss. Ende 2024 erfolgen.

Das Verfahren

Verfahrensschritte



Vergabepattform

Anmeldung Vergabekooperation Berlin

<https://vergabekooperation.berlin/NetServer/>

→ **Hotline Vergabekooperation Berlin bei Problemen mit dem Zugang**

Tel.: +49 (0)30 8644 54600

Mo-Fr 09:00 bis 15:00 Uhr

→ **Hotline Vergabekooperation Berlin bei technischen Problemen**

Tel.: +49 (0)30 8644 54600

Mo-Fr 09:00 bis 15:00 Uhr

Wenn Sie bereits bei der Vergabekooperation Berlin registriert sind

The screenshot shows the website interface for Vergabekooperation Berlin. At the top, there are logos for various partner organizations: Adlershof, Berliner Bäder-Betriebe, BVG, Berliner Verkehrsbetriebe, Berliner Wasserbetriebe, FBB, Flughafen Berlin Brandenburg, Forschungsverbund Berlin e.V., GRSFG, and MDC. Below the logos is a navigation bar with links: Zur Startseite, Vorinformationen, Ausschreibungen, Vergebene Aufträge, Qualifizierungssysteme, and Bieter. The main content area is divided into two sections: 'Benutzeranmeldung' (User Login) and 'Registrierung' (Registration). The 'Benutzeranmeldung' section has a red border and contains a form with fields for 'Benutzername' and 'Passwort', a '1' in a blue circle, and buttons for 'Anmelden', 'Benutzername vergessen?', and 'Passwort vergessen?'. The 'Registrierung' section also has a red border and contains a form with an 'Einladungscode (Pflicht)' field, a '2' in a blue circle, and buttons for 'Weiter mit Einladungscode' and 'Überspringen'. A blue callout box with an arrow points to the 'Benutzeranmeldung' section, and another blue callout box with an arrow points to the 'Registrierung' section.

Wenn Sie nicht registriert sind: Mit Einladungscode oder „überspringen“

Vergabepattform

Firmenaccount und Kommunikation im Verfahren

→ Die Kommunikation in diesem Vergabeverfahren erfolgt nach den in den Verfahrensbedingungen aufgestellten Regelungen.

The screenshot shows the 'Vergabekooperation Berlin' portal. The top navigation bar includes logos for various Berlin-based organizations: Adlershof, Berliner Bäder-Betriebe, BVG, Berliner Verkehrsbetriebe, FBB, Flughafen Berlin Brandenburg, Forschungsverbund Berlin e.V., GASAG, MDC, and Messe Berlin. A search bar is located on the right. Below the navigation bar, there are several menu items: 'Zur Startseite', 'Vorinformationen', 'Ausschreibungen', 'Vergebene Aufträge', 'Qualifizierungssysteme', 'Bieter', and 'Hilfe'. The 'Bieter' menu item is highlighted with a red box. The main content area features a 'Willkommen' (Welcome) message with a blue circle containing the number '1'. Below this, a notification states 'In Ihrem Postfach befinden sich 2 ungelesene Nachrichten.' (2 unread messages in your mailbox), highlighted with a red box and a blue circle containing the number '2'. A blue callout box labeled 'Aktuelle Ausschreibungen' (Current Tenders) points to a table of tenders. The table has columns for 'Ausschreibung', 'Vergabestelle', 'Verfahrensart', and 'Abgabefrist'. The 'Aktuelle Ausschreibungen' section also has a blue circle containing the number '3'.

1 Willkommen

Hier können Sie aktuelle Ausschreibungen einsehen, Vergabeunterlagen digital herunterladen sowie über die Software **AI BIETERCOCKPIT** 8 auch rechtsgültig elektronische Angebote abgeben.

In Ihrem Postfach befinden sich **2 ungelesene Nachrichten.**

2

Aktuelle Ausschreibungen

Ausschreibung	Vergabestelle	Verfahrensart	Abgabefrist	Status
Schulungsunterlagen (EK-L_B-2017-0140)	BWB - Bauleistungen Netze	Bedarf, Nicht gewählt	1.2017 12:00	✓
Lieferung von Chemikalien (EK-L_A-PA-2017-0054)	BWB - Bauleistungen Netze	Bedarf, Nicht gewählt	1.2017 10:30	✓

3

Ausschreibung	Vergabestelle	Verfahrensart	Abgabefrist
Test Steinmaus (EK-B_N-2017-0104)	BWB - Bauleistungen Netze	Bedarf, Nicht gewählt	26.05.2025 10:30
1 LV toll (EK-B_N-2017-0107)	BWB - Bauleistungen Netze	Bedarf, Nicht gewählt	30.05.2022 10:50



Vielen Dank.

**Weitere Informationen:
www.horizn-ber-city.de**