



LIEGENSCHAFTSFONDS  
BERLIN



Exposé

**Bühnenwerkstatt der Stiftung Oper**  
Set Workshop of the Stiftung Oper



LIEGENSCHAFTSFONDS  
BERLIN

**BIETERVERFAHREN**  
**BIDDING PROCESS**

**zum Verkauf einer einzigartigen Immobilie  
in sehr guter Innenstadtlage**  
for the sale of a unique property  
in a very desirable and central location

**Bühnenwerkstatt der Stiftung Oper**  
Set Workshop of the Stiftung Oper  
**Zehdenicker Straße 12B**  
**D - 10 119 Berlin -Mitte**

**AUSLOBER**  
**PROMOTER**

Stiftung Oper in Berlin  
vertreten durch die  
Liegenschaftsfonds Berlin Projektgesellschaft mbH & Co. KG  
Warschauer Straße 41/42, D-10243 Berlin  
[www.liegenschaftsfonds.de](http://www.liegenschaftsfonds.de)  
Geschäftsführer: Holger Lippmann

Stiftung Oper in Berlin  
represented by the  
Liegenschaftsfonds Berlin Projektgesellschaft mbH & Co. KG  
Warschauer Strasse 41/42, 10243 Berlin, Germany  
[www.liegenschaftsfonds.de](http://www.liegenschaftsfonds.de)  
Managing Director: Holger Lippmann

**ANSPRECHPARTNER**  
**CONTACT PERSON**

Andreas Mentzel  
E-Mail: [andreas.mentzel@liegenschaftsfonds.de](mailto:andreas.mentzel@liegenschaftsfonds.de)  
Tel.: +49 · (0)30 · 22 33 - 66 97  
Fax: +49 · (0)30 · 22 33 - 67 05

Berlin, im Oktober 2007  
Berlin, October 2007



**INHALT**  
**CONTENTS**

<b>1</b>	<b>ZIELE</b> OBJECTIVES
<b>1.1</b>	Vorbemerkung Preamble
<b>1.2</b>	Ziel des Verfahrens Aim of the process
<b>2</b>	<b>BIETERVERFAHREN</b> BIDDING PROCESS
<b>2.1</b>	Auslober Promoter
<b>2.2</b>	Art des Verfahrens Procedure
<b>2.3</b>	Angebote und Verhandlungssprache Language for bids and negotiations
<b>2.4</b>	Abgabe der Angebote Submission of bids
<b>2.5</b>	Zusatzinformation Additional information
<b>2.6</b>	Informations- und Arbeitsunterlagen Information and source documents
<b>2.7</b>	Besichtigung des Objektes Viewing
<b>2.8</b>	Inhalt des Angebotes Contents of the bid
<b>2.9</b>	Abschluss des Verfahrens Conclusion of the process
<b>3</b>	<b>SITUATION UND PLANUNGSVORGABEN</b> LOCATION AND PLANNING REQUIREMENTS
<b>3.1</b>	Lageplan Site plan





## LIEGENSCHAFTSFONDS BERLIN

- 3.2** Grundstücksdaten  
Property details
  - 3.3** Makrolage  
Location (macro)
  - 3.4** Mikrolage  
Location (micro)
  - 3.5** Objektbeschreibung  
Description
    - 3.5.1** Historie  
History
    - 3.5.2** Grundstück  
Building stock
    - 3.5.3** Gebäudebestand  
State of repair
    - 3.5.4** Bauzustand  
Usage
    - 3.5.5** Nutzung/Übergabe  
Particularities
    - 3.5.6** Medienversorgung  
Access/Utilities
  - 3.6** Altlasten  
Contamination
  - 3.7** Planungsrecht  
Planning permission
  - 3.8** Denkmalschutz  
Preservation
- Fotos  
Pictures
- Anlagen  
Appendix

## 1 ZIEL OBJECTIVES

### 1.1 Vorbemerkung Preamble

Im Auftrag der Stiftung Oper in Berlin führt die Liegenschaftsfonds Berlin Projektgesellschaft mbH & Co. KG als Immobilienverwertungsgesellschaft des Landes Berlin für das ehemalige Werkstattgebäude der Komischen Oper Berlin ein internationales Bieterverfahren durch. Dabei handelt es sich um ein bedingungsfreies Verfahren, ausschließlich öffentlich-rechtliche Vorgaben sind für alle potentiellen Erwerber verbindlich.

As representative of the Stiftung Oper in Berlin (Opera Foundation), the Liegenschaftsfonds Berlin Projektgesellschaft mbH & Co. KG (Property Trust of the State of Berlin) has scheduled an international bidding process for the former set workshop of the Komische Oper Berlin. The bidding process is fair and open, and provisions subject to public law only are binding to all potential buyers.

### 1.2 Ziel des Verfahrens Aim of the process

Für die denkmalgeschützte Immobilie wird ein Investor mit hoher Bonität gesucht, der bereit ist, zeitnah zur Beurkundung einen marktgerechten Kaufpreis für das Grundstück zu zahlen und ein dem Standort angemessenes Nutzungskonzept unter Einhaltung der Belange des Denkmalschutzes realisiert.

A creditworthy investor is sought who will be prepared to pay a market price for the property promptly after notarisation and who has an appropriate usage concept in compliance with the requirements pertaining to the preservation of historic monuments.

## 2 BIETERVERFAHREN BIDDING PROCESS

### 2.1 Auslober Promoter

Auslober des Bieterverfahrens ist die Stiftung Oper in Berlin vertreten durch die

Liegenschaftsfonds Berlin  
Projektgesellschaft mbH & Co. KG (LFB)  
Warschauer Straße 41/42  
10243 Berlin.

Der LFB ist der vom Land Berlin eingesetzte Treuhänder ausgewiesener landeseigener Immobilien. Ansprechpartner für dieses Verfahren ist Herr Andreas Mentzel.

The promoter of the bidding process is Stiftung Oper in Berlin represented by

Liegenschaftsfonds Berlin  
Projektgesellschaft mbH & Co. KG (LFB)  
Warschauer Straße 41/42  
10243 Berlin.

The LFB is the trustee of state properties appointed by the State of Berlin. The contact person for this process is Mr. Andreas Mentzel.

### 2.2 Art des Verfahrens Procedure

Die Grundstücksvergabe erfolgt in Form eines internationalen Bieterverfahrens. Bei diesem Bieterverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des auf öffentliche Vergabeaufträge anwendbaren Vergaberechts. Es handelt sich um eine für den LFB und die Stiftung Oper in Berlin unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten. Aus der Teilnahme an diesem Bieterverfahren, insbesondere der Angebotsabgabe, lassen sich keine Verpflichtungen des LFB oder der Stiftung Oper in Berlin herleiten. Der LFB behält sich insbesondere vor, zu jedem Zeitpunkt und ohne Angabe von Gründen das Verfahren zu ändern oder zu beenden. Ansprüche

The property shall be awarded in an international competitive bidding process. This bidding process is not an invitation to tender according to the contract award regulations applicable to public contract mandates. It is a request for bids which is non-binding for LFB and Stiftung Oper Berlin. By participating in this bidding competition, especially in bid submission, neither the LFB nor Stiftung Oper Berlin shall incur obligations. The LFB particularly reserves the right to modify or terminate the procedure at any time without giving reasons. Claims may not be made against LFB, especially in the case of non-consideration of bids or of modification or termination of the

gegen den LFB sind ausgeschlossen, insbesondere im Falle der Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie Änderung oder Beendigung des Verfahrens. Dies gilt nicht für durch grobe Fahrlässigkeit verursachte Schäden oder Personenschäden.

procedure. This does not apply to damage or personal injury caused by gross negligence.

### 2.3 Angebots- und Verhandlungssprache Language for bids and negotiations

Die Angebote sind in deutscher Sprache abzugeben. Die Verhandlungssprache ist Deutsch. Auf Wunsch können die Vertragsverhandlungen auch auf Englisch geführt werden, wobei für die Vertragsfassung Deutsch maßgeblich bleibt.

Bids are to be submitted in German. Negotiations will take place in German. On request, contract negotiations may also be conducted in English. However, the contract will be drawn up in German.

### 2.4 Abgabe der Angebote Submission of bids

Die Angebote sind in verschlossenen Umschlägen bis **zum 15. Januar 2008** unter Angabe der Objektadresse bei der

Bids stating the address of the property must be submitted in sealed envelopes **by 15 January 2008** to

Liegenschaftsfonds Berlin  
Projektgesellschaft mbH & Co. KG,  
Warschauer Str. 41/42,  
10243 Berlin  
z. Hd. Herrn Andreas Mentzel einzureichen.

Liegenschaftsfonds Berlin  
Projektgesellschaft mbH & Co. KG,  
Warschauer Str. 41/42,  
10243 Berlin  
attn. Mr. Andreas Mentzel

Bitte benutzen Sie die beigelegte Anlage 1.

Please use the enclosed Appendix 1.

### 2.5 Zusatzinformation Additional information

Die Liegenschaftsfonds Berlin Projektgesellschaft mbH & Co. KG hat keinen Makler beauftragt.

The Liegenschaftsfonds Berlin Projektgesellschaft mbH & Co. KG has not commissioned an estate agent.

### 2.6 Informations- und Arbeitsunterlagen Information and source documents

Den Interessenten können ergänzend zu diesem Exposé folgende Unterlagen und Informationen auf schriftliche und telefonische Nachfrage vom LFB zur Verfügung gestellt werden:

On request, either in writing or by telephone, in addition to this exposé, interested parties will be provided with the following documents and information by the LFB:

- Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte Berlin (ALK) im Maßstab 1:1000; aus datenschutzrechtlichen Gründen ist es hierfür erforderlich, den Vordruck in Anlage 2 ausgefüllt per Telefax an den Auslober (+49 · (0)30 · 22 33 - 67 05) zu senden
- Auskünfte Baulastenverzeichnis und Umweltamt
- Bestandsplanunterlagen
  - Unterlagen zur Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht für die Zufahrt

- Extract from the Automated Property Map of Berlin (ALK) as a digital working plan on a scale of 1:1000. For reasons of data protection, please fill in the form provided in Appendix 2 and send it to the promoter by fax (+49 30 2233 6705)
- Information relating to public land encumbrances and environmental protection
- Ground plans
- Documents relating to easements and public rights of way (both vehicular and by foot) for the property access

Für Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts dieses Exposés sowie der zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen wird trotz aller Sorgfalt jede Haftung ausgeschlossen.

Despite taking all due care, LFB accepts no liability for the completeness or validity of this exposé or the information and documents it makes available.

## 2.7 Besichtigungen des Grundstücks Viewing

Besichtigungen sind nach Voranmeldung jeweils **Mittwochs in der Zeit von 10.00 -12.00 Uhr** oder nach gesonderter Terminvereinbarung möglich. Um Voranmeldung beim LFB, Herrn Andreas Mentzel wird gebeten.

By prior appointment every **Wednesday between 10 a.m. and midday**. Additional viewing arrangements are also possible.

## 2.8 Inhalt des Angebots Contents of the bid

Das Angebot sollte enthalten:

- Antrag gemäß Anlage 1 mit Kaufpreisangebot
- Nutzungskonzept
- Bonitätsunterlagen, Geschäftsberichte, Referenzen über vergleichbare Projekte der letzten fünf Jahre
- Rechtsverbindlich unterzeichnete Verpflichtungserklärung gemäß Anlage 2
- Nachweis, dass die Finanzierung des gebotenen Kaufpreises ohne Einschränkung sichergestellt ist (vorzugsweise durch die Vorlage einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft oder durch eine gleichartige Finanzierungsbestätigung)
- Vorstellungen zum zeitlichen Ablauf des Kaufvertragsabschlusses und zum Zeitpunkt der Kaufpreisbelegung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung

Im Falle von Bietergemeinschaften sind die Unterlagen für jeden Bieter vorzulegen und die Verpflichtungserklärung ist gesamtschuldnerisch abzugeben.

Angebotsklauseln, die eine automatische Steigerung des Kaufpreises beinhalten, sofern ein anderer Kaufinteressent einen höheren Kaufpreis bietet, werden nicht gewertet.

The bid should contain:

- Application as per Appendix 1 with purchase offer
- Concept of usage
- Documents attesting to creditworthiness, business reports, references relating to comparable projects from the last five years
- Legally binding, signed letter of intent as per Appendix 2
- Proof that the funds required for the offered purchase price have been secured without restrictions (preferably by submission of an absolute guaranty valid for an indefinite period or similar confirmation of funds)
- Proposed timetabling of contract completion and date of payment of purchase price
- Calculation of profitability

In the case of bidder communities, documents must be submitted for each bidder with joint liability for the letter of intent.

Bid clauses containing an automatic purchase price increase in the event of another interested party making a higher offer will not be considered.

## 2.9 Abschluss des Verfahrens Conclusion of the process

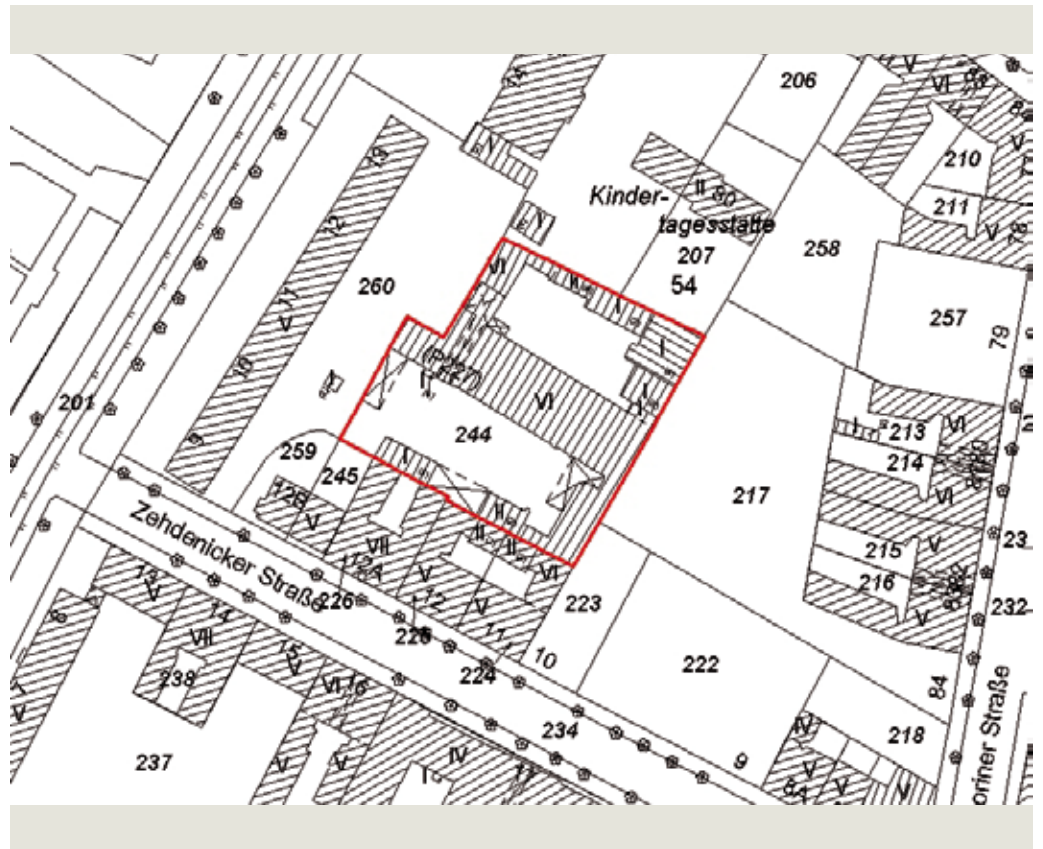
Mit den Höchstbieter werden Vertragsverhandlungen aufgenommen. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Kaufvertragsverhandlungen soll mit einem Bieter zeitnah ein Kaufvertrag abgeschlossen werden. Der Kaufpreis soll kurzfristig nach Vertragsabschluss gezahlt werden.

Contract negotiations will be taken up with the highest bidders. A sale contract based on the results of the contract negotiations will be concluded with one bidder. The purchase price is to be paid shortly after contract completion.

### 3 SITUATION UND PLANUNGSVORGABEN

#### LOCATION AND PLANNING REQUIREMENTS

#### 3.1 Lageplan Site plan



ALK Berlin © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, 2007

ALK Berlin © Berlin Senate Department for Urban Development, 2007

#### 3.2 Grundstücksdaten Property details

D-10119 Berlin-Mitte  
Zehdenicker Straße 12 B  
Gemarkung Mitte, Flur 119  
Flurstück 244  
Größe: ca. 3.399 m<sup>2</sup>

10119 Berlin-Mitte, Germany  
Zehdenicker Straße 12 B  
District Mitte, Plot 119  
Land parcel 244  
Size: approx. 3,399 m<sup>2</sup>

#### 3.3 Makrolage Location (macro)

##### Mitte – von hier aus wird Deutschland regiert ...

Mitte – immer ohne Artikel – ist das Machtzentrum der Republik. Bundestag, Bundesrat, das Kanzleramt, Lobbyisten, Verbände, Botschaften, Medien, alle sitzen sie in Mitte. Dass sich die Mächtigen und Einflussreichen hier zu Hause fühlen, hat sicherlich auch historische Gründe, denn mit dem nicht mehr existenten Stadtschloss lagen hier das preußische Machtzentrum und später der Palast der Republik als Sitz der DDR-Volkskammer. Das Rote Rathaus, Amtssitz des Regierenden Bürgermeisters von Berlin, findet sich ebenfalls hier im Zentrum der Stadt – in dichter Nachbarschaft zum Fernsehturm.

##### Mitte – Germany's centre of government...

Mitte is the most influential area in Germany. The Bundestag and the Bundesrat (lower and upper houses of parliament), the Chancellery, lobbyists, associations, embassies and the media are all based in Mitte (the name means "centre"). The fact that movers and shakers feel at home here also has historical reasons; the Stadtschloss (City Palace), the centre of Prussian power, once stood here and, after that, the Palast der Republik, the seat of the East German parliament. The Rotes Rathaus (Red City Hall), the office of the mayor of Berlin, is also located in the borough, close to the Television Tower.

**... und hier wird auch gewohnt**

Im Gegensatz zu manch anderer Innenstadt ist Mitte ein Ort des Wohnens geblieben, der sich dazu großer Beliebtheit erfreut. Das gilt besonders für einen der ältesten aller Kieze der Stadt rund um den Hackeschen Markt. Hier hat sich eine eigene Mittekultur entwickelt, die sich von denen in Friedrichshain, Kreuzberg oder Prenzlauer Berg unterscheidet und sich besonders „hip“ gibt. Das spiegelt sich auch in einer großen Zahl an Möglichkeiten, abends auszugehen, und da bildet dieser Ortsteil wirklich das gesamte Berliner Spektrum ab – vom erstklassigen Restaurant mit internationaler Anerkennung Unter den Linden über experimentierfreudige Küchen am Hackeschen Markt bis zum asiatischen Schnellimbiss am Bahnhof Alexanderplatz. Und Einkaufen ist ein großes Thema: Das Angebot war immer schon groß und wächst noch mehr, denn neben dem an vielen Stellen renovierten Alexanderplatz entsteht, wo einst nur ein Parkplatz war, ein neues und großes Einkaufszentrum.

**... and people live here too.**

In contrast to centres in other cities, Mitte has remained a popular residential district. This is particularly true of one of the city's oldest neighbourhoods around Hackescher Markt. A unique Mitte culture has developed here, which differs from that of Friedrichshain, Kreuzberg or Prenzlauer Berg; it is one which is seen as truly "hip". The large number of pubs, clubs, bars, cafés and restaurants in the area make it one of the most exciting areas to go out in and the vast range of eateries reflects Berlin's entire gastronomic spectrum, from top-flight, internationally famous restaurants on Unter den Linden to experimental cuisine at Hackescher Markt and Asian fast food in Alexanderplatz station. And it's a shopper's paradise too. The selection has always been good, but it is set to get even better with the opening of a new big shopping mall on a former car park near Alexanderplatz – which is itself well on the way to complete renovation.



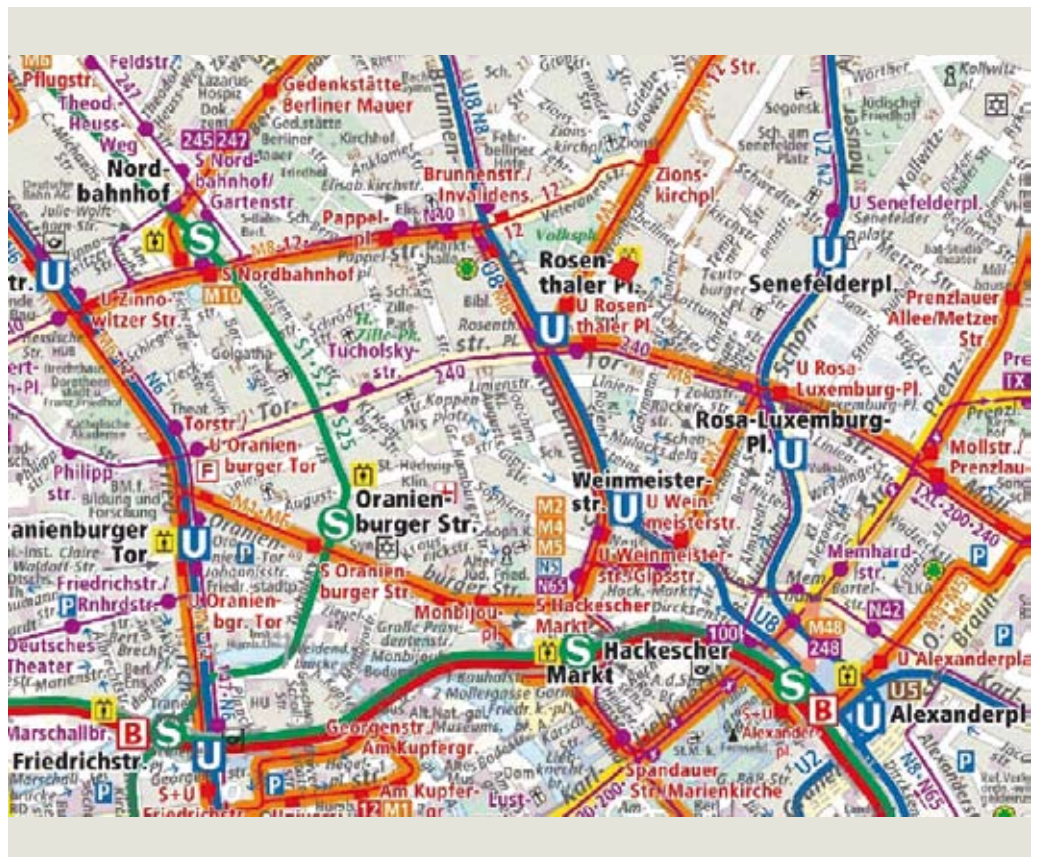
### 3.4 Mikrolage Location (micro)

Die Immobilie befindet sich in sehr guter Innenstadtlage im Dreieck der Szeneviertel Spandauer Vorstadt, Rosenthaler Vorstadt und Prenzlauer Berg. Diese Quartiere mit ihrer ausgewogenen Mischung von Wohnen, kleinteiligen Gewerbe, Läden und der Vielzahl von Restaurants, Clubs und Kneipen sind in den letzten Jahren als Arbeits- und Wohnstandort Anziehungspunkt für Galeristen, Modedesigner und Künstler sowie für viele, überwiegend junge Familien geworden. Als Beweis für die Wohnqualität kann der Anstieg der Kinderzahl

The property is centrally located in a very desirable area at the point where trendy downtown neighbourhoods of Mitte (Spandauer Vorstadt and Rosenthaler Vorstadt) meet Prenzlauer Berg. This area offers a well-balanced mix of residential flats, small businesses, stores and a myriad of restaurants, clubs and bars. It has attracted gallery owners, fashion designers and artists in recent years for both commercial and residential purposes, as well as many mainly young families. The growing number of children living in the area is evidence

in den letzten Jahren herangezogen werden. Neben dem vielfältigen gastronomischen und kulturellen Angeboten sind es vor allem die Zentrumsnähe und der zunehmende Bestand liebevoll sanierter Altbauten, die für die Entwicklung des Viertels zu einem „trendigen“ Wohnquartier ursächlich sind. Mit der Durchführung weiterer geplanter Vorhaben, z. B. dem Projekt Fehrbelliner Höfe, wird sich die Attraktivität des Viertels weiter erhöhen.

of the high quality of living here. In addition to the diverse array of culinary and cultural options, the quarter's close proximity to the centre of the city and the increasing number of lovingly renovated old buildings have been the driving force behind its rise in popularity as a hip residential area. The realisation of additional building projects, such as the Fehrbelliner Höfe project, will further increase the desirability of the area.



Stadtplan Berlin, Pietruska Verlag und Berliner Verkehrsbetriebe, 2007

Berlin map, Pietruska Verlag and BVG (Berlin transport company), 2007

Der Alexanderplatz mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist nur etwa 15 Gehwegminuten bzw. einige Fahrradminuten entfernt. Weitere City-Highlights wie Unter den Linden, Museumsinsel, Gendarmenmarkt, Berliner Dom und Hackescher Markt mit ihrer hohen Dichte an kommerziellen, wissenschaftlichen und kulturellen Nutzungen sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Daher wird das Viertel zunehmend von Touristen auf ihren Streifzügen durch die Berliner Innenstadt entdeckt.

Alexanderplatz, which offers a diverse range of shopping facilities, is only around 15 minutes' walk away or just a few minutes by bicycle. Other highlights of the city such as the Unter den Linden boulevard, the famous Museumsinsel (Museum Island), the Gendarmenmarkt, Berlin's cathedral and the bustling Hackescher Markt with its high density of shops, scientific institutions and cultural amenities can all be easily reached on foot as well. It is for this reason that a growing number of tourists are including the area in their strolls through the centre of Berlin.

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen usw. stehen in der Umgebung ausreichend zur Verfügung. Mit dem Volkspark Weinbergsweg und dem Teutoburger Platz gibt es Grün- und Erholungsflächen in unmittelbarer Nähe des Grundstücks.

The area has an ample infrastructure of doctors' surgeries, shops, childcare facilities, educational institutions, etc. The public park on Weinbergsweg and Teutoburger Platz both offer grassed areas for relaxation in the immediate vicinity of the property.



Luftbild, GeoContent GmbH, Stand März 2007  
Aerial view, GeoContent GmbH, as of March 2007

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Am ca. 300 m entfernten Rosenthaler Platz befinden sich ein Bahnhof der U-Bahn-Linie U-8 und die Haltestellen mehrerer Straßenbahn- und Buslinien. Über den ca. 1.500 m entfernten Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Alexanderplatz sind auch Fern- und Regionalbahn sehr gut erreichbar. Auch die straßenseitige Anbindung ist als sehr gut zu bewerten.

The property can be reached very easily by public transport. A station of the underground line U8 is located at Rosenthaler Platz roughly 300 m away, as are tram and bus stops. Long-distance and regional trains leave from the station at Alexanderplatz, which is easily accessible and located only around 1,500 m away. The property can be reached very easily by car as well.

### 3.5 OBJEKTBESCHREIBUNG PROPERTY DESCRIPTION

#### 3.5.1 Historie History

Die zwei Höfe umfassende Gewerbehofanlage Zehdenicker Straße 12B wurde zwischen 1890 und 1900 auf der Blockinnenfläche vermutlich als Großwäscherei errichtet. Ab den 1920er Jahren nutzte die Wäschefabrik Berlin und Bielefeld AG bis 1937 die Immobilie. Neben der Nutzung als Wäschefabrik gibt es im historischen Nutzungskatalog des Bezirksamtes Mitte von Berlin für diesen Zeitraum weitere Einträge für eine Knopfmanufaktur, eine Steindruckerei, eine Schuhwaren- und Ledermöbel-fabrik und eine Matratzenfabrik. Ab 1938 stand die Immobilie im Eigentum des Reichsfiskus „Heer“, welcher hier bis 1945 Uniformen und Ausrüstungen für das Heer produzieren ließ. Nach dem II. Weltkrieg, den der Gebäudebestand ohne irreparable Schäden überstanden hat, wurde das Grundstück von 1947 an bis heute von der Komischen Oper Berlin genutzt. Neben der überwiegenden Nutzung durch die Werkstätten wurden die Räumlichkeiten zeitweise auch als Probebühne, Opernstudio sowie Ballett- und Orchesterprobenraum verwendet. Heute werden die Gebäude ausschließlich von den Dekorationswerkstätten der Komischen Oper Berlin genutzt.

The Zehdenicker Straße 12B commercial building complex, which encompasses two courtyards, was built between 1890 and 1900 on the inside area of the block, probably as a large-scale laundry. From the 1920s until 1937 the building was used as a textile factory by Wäschefabrik Berlin und Bielefeld AG. In addition to that usage, historical records from the borough offices of Mitte indicate that during this period the property also served as a button factory, a lithography workshop, a shoe and leather upholstery factory and a mattress factory. In 1938 the premises became the property of the German army, during which time they were used to manufacture military uniforms and equipment. After the Second World War, which it survived without significant damage, in 1947 the building passed into the ownership of the Komische Oper opera house. In addition to the primary use of the buildings as set workshops it was occasionally used as a rehearsal stage, opera studio and ballet and orchestra rehearsal rooms. Today the building is used exclusively by the set workshop of the Komische Oper Berlin.

#### 3.5.2 Grundstück Property

Das Grundstück befindet sich im Blockinnenbereich. Es verfügt über keine eigene Anbindung an eine öffentliche Straße. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über das westlich angrenzende Grundstück Weinbergsweg 9-13, wobei die kopfsteingepflasterte, ca. 4,0 m breite Fahrbahn jedoch von der Zehdenicker Straße abgeht. Für diese Zufahrt besteht eine dingliche Sicherung in Form einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht). Zum nördlichen Innenhof besteht eine Durchfahrtsmöglichkeit durch das Hauptgebäude deren Abmessungen ca. 2,70 m Breite und ca. 3,00 m Höhe betragen.

The property is located on the interior of a block. It does not have direct access to the public thoroughfare. Access to the property is gained via the adjoining property Weinbergsweg 9-13, located to the west, although the roughly four-metre-wide cobbled drive leads from Zehdenicker Straße. This access road is secured for the property through a public right of way (vehicular and by foot). Access to the northern courtyard is possible through the main building, which has a passageway measuring approx. 2.7 m wide and approx. 3 m high.

Der Grundstückszuschnitt ist fast quadratisch. Das Grundstück ist relativ eben, obwohl das umliegende Gelände in Süd-Nord-Richtung für Berliner Verhältnisse erheblich ansteigt. Daher wird die nördliche Grundstücksgrenze durch eine ca. 7 m hohe Stützwand gebildet. Zwischen dem nördlichen und dem südlichen Hof besteht ein Niveauunterschied von ca. 0,6 m.

The property is almost square. It is relatively flat, despite the fact that the surrounding terrain rises from south to north sharply by Berlin standards. It is for this reason that a 7-m-high retaining wall forms the property line to the north. There is a height difference of approx. 0.6 m between the northern and southern courtyards of the property.

#### 3.5.3 Gebäudebestand Building stock

Das Grundstück ist mit einem sechsgeschossigen Etagenfabrikgebäude bebaut, das von zwei einhöftigen Seitenflügeln flankiert wird. Mehrere ein- bis zweigeschossige Garagen- und Lagergebäude entlang der Grundstücksgrenzen ergänzen den

The property encompasses a six-storey factory building flanked by two single-loaded side wings. Several one and two storey garages and storage buildings along the edge of the property supplement the building stock. The factory building was

Gebäudebestand. Das Fabrikgebäude wurde 1900 als Bestandteil der klassischen Altberliner Bebauung mit straßenbegleitendem Wohnhaus und Industriegebäude im Innenhof errichtet. Kriegsbedingt ist es nunmehr freistehend, wobei der Blockrand wieder mit Wohngebäuden geschlossen wurde. Die Gebäude wurden in traditioneller Mauerwerksbauweise mit verstärkenden, die Fassade gliedernden Pfeilervorlagen erbaut.

Die Gebäude und auch die Hofflächen sind nicht unterkellert. Die Erdgeschossflächen des Hauptgebäudes und der Seitenflügel sind als Souterrain angelegt. Das Hauptgebäude hat ein Flachdach mit bituminöser Eindeckung, die Seitenflügel haben Berliner Mansardendächer mit Ziegeleindeckung. Das Dachgeschoss des südlichen Seitenflügels (5. Obergeschoss) ist zu Lagerzwecken ausgebaut.

Die innere Erschließung sowie die Fluchtsituation ist über zwei Haupttreppenhäuser im Hauptgebäude und zwei Nebentreppenhäuser in den Seitenflügeln gesichert. Ein Lastenaufzug und ein Personenaufzug, die in der Nähe der Haupttreppenhäuser angeordnet sind, und ein dritter 1989 auf dem nördlichen Innenhof errichteter Lastenaufzug ergänzen die Erschließungsanlagen.

Das ca. 14,00 m tiefe Hauptgebäude wird von einer durchgehend tragenden Mittelwand in zwei variabel aufteilbare Raumsegmente geteilt, deren Raumtiefe ca. 6,30 m beträgt. Die Raumtiefe des ca. 7,0 m breiten Seitenflügels beträgt ebenfalls ca. 6,30 m. Die Raumhöhen variieren zwischen 2,75 m und 4,10 m. Die Decken sind teilweise als Gewölbekappendecken errichtet. Insgesamt verfügen das Hauptgebäude und die beiden Seitenflügel über eine Nutzfläche von ca. 5.500 m<sup>2</sup>, wobei alle Verkehrs- und Technikflächen eingeschlossen sind, und die Schließung der Deckenöffnung zwischen dem 4. und 5. Obergeschoss berücksichtigt ist.

Das Grundstück verfügt über mehrere besondere dem bisherigen Nutzungszweck dienende Anlagen, u. a. eine Kranbahn in Höhe des 4. Obergeschosses über dem südlichen Innenhof, eine Krananlage im 1. Obergeschoss des Hauptgebäudes, ein Scherenhubpodium vor dem Lastenaufzug auf dem südlichen Innenhof, Be- und Entlüftungsanlagen und eine Druckluftanlage mit Ringleitung und Zentralkompressor. Die Stiftung Oper behält sich den Ausbau bestimmter Anlagen bei Räumung des Grundstücks vor.

constructed in 1900 as part of a typical "Old Berlin" development along with the residential apartments that line the street and the industrial building in the courtyard. Wartime damage has left the building freestanding, although the perimeter of the block has been reattached to residential buildings. The buildings were constructed using traditional masonry methods with reinforcing, façade structuring buttresses.

The buildings and the courtyard areas have no cellar. The ground floor area of the main building and the side wings have basements with above-ground windows. The main building has a flat roof with bituminous surfacing; the side wings have Berlin-style mansard roofs with tiled roofing. The attic storey on the southern side wing (5th floor) has been expanded for storage purposes.

Access throughout the interior and emergency exits are provided by two main stairwells in the main building and two additional stairwells in the side wings. A goods lift and a passenger lift, located near the main stairwells, and a third exterior lift, constructed in 1989, to the northern courtyard round off the building's access facilities.

The main building has a depth of roughly 14 m and is divided into two sections by an end-to-end supporting centre wall. Each room section has a depth of 6.3 m and can be divided up as required. The interior depth of the roughly 7-m-wide side wing is also 6.3 m. The room heights vary between 2.75 m and 4.10 m. The ceilings are constructed with arched vaults in some places.

The main building and both the side wings comprise a total floor space of approximately 5,500 m<sup>2</sup>, including all the circulation and servicing areas, and including the closed-up area in the ceiling opening between the 4th and 5th floors.

The property has a host of special facilities that have been used for their intended purposes until now. These include a crane runway installed above the southern courtyard at the height of the 4th floor, a crane system on the 1st floor of the main building, a hydraulic ramp in front of the goods lift in the southern courtyard, air ventilation and exhaust systems and a compressed air system with a closed circular pipeline and central compressor. The Opera Foundation reserves the right to dismantle and remove certain facilities when it vacates the premises.

### 3.5.4 Bauzustand State of repair

Der gesamte Gebäudebestand befindet sich in einem weitestgehend befriedigenden Bauzustand. Auf Grund der knappen Haushaltsmittel des Landes Berlin konnten in der Vergangenheit nur die notwendigsten Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die letzten Erneuerungen fanden 1995 in Form des Einbaus einer modernen Gaszentralheizung sowie der vollständigen Neuerrichtung des Dachgeschosses des südlichen Seitenflügels statt. Es besteht somit umfassender Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf an der Bausubstanz sowie der Ausstattungsstandards der Gebäude.

On the whole, all the buildings are in a satisfactory state of repair. Due to the tight budget of the State of Berlin, in the past only the most essential maintenance work could be carried out. The last renovation activities took place in 1995 and involved the installation of a modern natural gas central heating system as well as the full reconstruction of the attic floor in the southern side wing. Thus, extensive maintenance and modernisation work must be carried out on the fabric of the building as well as to the fittings and fixtures of the building.

### 3.5.5 Nutzung/Übergabe Usage/transfer

Die Gebäude werden gegenwärtig zum Teil noch von den Dekorationswerkstätten der Komischen Oper Berlin genutzt. Die Räumung der Gebäude soll bis zum 31.03.2008 erfolgen, so dass die Immobilie dem Erwerber frei von jeglicher Nutzung durch Operneinrichtungen übergeben wird. Vom Erwerber zu übernehmen ist ein Mietvertrag über die Nutzung des Daches für eine Hochfrequenzfunkanlage mit der De Te Immobilien GmbH. Der Vertrag ist zum 31.12.2008 kündbar.

Portions of the building are currently still being used as set workshops by the Komische Oper Berlin. The building will be completely vacated by 31 March 2008, which means that the building can be transferred to the buyer without the premises still being used by the opera workshops. The buyer is obligated to accept a tenancy contract on the use of the roof for a high-frequency mobile phone mast belonging to De Te Immobilien GmbH. The contract can be cancelled, effective from 31 December 2008.

### 3.5.6 Medienversorgung Utilities

Das Grundstück verfügt über Anschlüsse an folgende Ver- und Entsorgungsmedien:

- Elektroenergie  
(Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG)
- Erdgas  
(GASAG Berliner Gaswerke AG)
- Telekommunikation  
(Deutsche Telekom AG, T-Com)
- Trinkwasser/Schmutzwasserentsorgung  
(BWB Berliner Wasserbetriebe)

The property is connected to the following utilities:

- Electricity  
(Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG)
- Natural gas  
(GASAG Berliner Gaswerke AG)
- Telecommunications  
(Deutsche Telekom AG, T-Com)
- Water supply / wastewater disposal  
(BWB Berliner Wasserbetriebe)

### 3.6 Altlasten/Kampfmittel Contamination/ wartime munitions

Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert. Nach Auskunft des Amtes für Umwelt und Natur des Bezirksamtes Mitte von Berlin besteht jedoch auf Grund der historischen altlastenrelevanten Gewerbe- und Industrienutzungen ein Anfangsverdacht für nutzungsbedingte Verunreinigungen des Untergrundes. Außerdem können Bodenverunreinigungen durch Kriegsschäden an den Gebäuden und in der Umgebung sowie durch Anteile von kontaminierten Aufschüttungen vorhanden sein.

The property is not listed in the contaminated ground register of the State of Berlin. However, according to information provided by the Department for the Environment and Nature at Mitte's borough offices, there is reasonable suspicion of soil contamination due to the historical commercial and industrial usages of the premises. Soil contamination may also have occurred through war damage to the buildings and their surroundings, and through contaminated earth deposits.

Es liegen keine Erkenntnisse über durchgeführte Boden-, Bodenluft-, Grundwasser oder Gebäudeuntersuchungen vor.

It is not known if soil, subsurface air, ground water or building substance investigations have been carried out.

Laut Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung liegt für das Grundstück kein konkreter Verdacht für das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

According to the Senate Department for Urban Development there is no concrete reason to believe that wartime munitions are present at the site.

### 3.7 Planungsrecht Planning law

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche W1 aufgewiesen.

The area is listed as a general residential building area W1 in the land development plan.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich in wohngebietstypischer Umgebungsbebauung.

The property is situated in an unplanned inner zone in typical residential surroundings.

Nach Auskunft des Fachbereichs Stadtplanung des Bezirksamtes Mitte von Berlin sind aus denkmalschützerischen Gründen sowohl der Abbruch der Gebäude sowie bauliche Erweiterungen nicht zulässig.

According to the Urban Planning Department of the Borough of Mitte, neither the demolition of the building nor its structural extension are permissible, for reasons of preservation

Für die zukünftige Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude sind Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zulässig, d. h. Wohnen, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (ohne Super- und Discountmärkte), nicht störende Handelsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zugelassen werden. Die Nutzung ist so zu organisieren, dass das umgebende Wohnen nicht beeinträchtigt wird. Daher wird seitens des Stadtplanungsamtes die Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Future usages of the building are permissible that comply with § 4 of the building usage regulations BauNVO, i.e. residential purposes, shops that serve the needs of the area (excluding supermarkets and stores offering goods at knock-down prices), non-disruptive business enterprises, church, cultural, social, health and sports facilities. In exceptional circumstances, non-disruptive industrial enterprises and administrative facilities may be permitted. Usage must be organised in such a way as to not impair the quality of life in the surrounding area. For this reason the planning department excludes the accommodation of public houses, restaurants and hotels.

Für die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung des Grundstücks ist eine Baulast (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) herbeizuführen.

To ensure public access to the property a public easement (rights of way, pipeline wayleave) must be effected.

### 3.8 Denkmalschutz Preservation

Das Grundstück ist in der Denkmalliste Berlin unter der Nr. 09080441 als Baudenkmal und unter der Nr. 09080432 als Bestandteil des Denkmalensembles Choriner Straße 80-85, Zehdenicker Straße 8-22 eingetragen.

The property is listed (under No. 09080441) as a building of historical importance and (under No. 09080432) as an element of the historical ensemble of Choriner Straße 80-85 and Zehdenicker Straße 8-22.



Auszug Denkmalkarte Berlin, Landesdenkmalamt, 2007

Extract from the Historical Buildings Map, Berlin Monument Authority, 2007

Laut Eintrag in der Denkmaldatenbank ist der Gebäudebestand auf dem Grundstück Zehdenicker Straße 12B ein frühes Beispiel für eine Etagenfabrik. Kennzeichnend dafür sind die traditionelle Grundrisslösung, verschieden breite Gebäudetrakte, die nur im Hauptbau querlüftbar sind, und die Raumfolge unterbrechende Treppenhäuser. Äußerlich ist die ebenfalls noch traditionell ausgerichtete Fassadengestaltung mit den verhältnismäßig schmalen und hohen Segmentbogenfenstern typisch. Die Fassade ist mit gelben Ziegeln verblendet, die gliedernden Elemente, wie Gesimse und Lisenen, sowie die schmückenden Ziegelbänder und Ornamente sind mit roten Ziegeln ausgeführt. Das reich ausgebildete Traufgesims sowie die in der Fassade

According to its entry in the database of historical buildings, the complex at Zehdenicker Straße 12B is an early example of a factory spread over several storeys, with its typical layout, building sections of differing widths, cross-ventilation only possible in the main building and a sequence of interrupting staircases. The traditional façade design, with its relatively narrow and high segmental arched windows, is typical of this kind of industrial architecture. It is faced with yellow tiles, and elements such as sills, pilasters and decorative trimmings are red brick. The prominent eaves, cornice and the staircases, which are accented in the façade through cantilevered round-arched window ledges and jutting polygonal pillars and arches, are an indication

durch gekuppelte Rundbogenfensterachsen und durch kräftig vorspringende polygonale Pfeiler und abschließenden Rundbogen betonten Treppenhäuser weisen auf die sorgfältige und für die Innenhoflage bemerkenswert aufwendige Gestaltung hin. Im Inneren setzt sich die aufwendige Ausformung fort, z. B. bei den Treppengeländern oder den Gewölbekappendecken fort.

Detailliertere Aussagen zu denkmalpflegerischen Schwerpunkten für die Instandsetzung/Modernisierung des Gebäudebestandes können erst in Abhängigkeit von einem vorzulegenden Gesamtkonzept getroffen und bewertet werden.

of the meticulous and, in the central courtyard, remarkable architecture. The interior is just as elaborate, e.g. the staircases or the vault-cap ceilings.

Detailed statements and assessments regarding key preservation-related aspects with respect to maintenance/modernisation of the building can only be made once an overall concept has been presented and evaluated.



Hauptgebäude, südlicher Seitenflügel und Vorderhof  
Main building, southern side wing and front courtyard



Südlicher Seitenflügel  
Southern side wing



Nördlicher Seitenflügel  
Northern side wing



Innenansicht Hauptgebäude  
Erdgeschoss  
Interior, main building,  
ground floor



Innenansicht Hauptgebäude  
1. Obergeschoss  
Interior, main building,  
1st floor



Innenansicht Hauptgebäude  
2. Obergeschoss  
Interior, main building,  
2nd floor



Innenansicht Hauptgebäude  
3. Obergeschoss  
Interior, main building,  
3rd floor



Innenansicht Hauptgebäude  
4. Obergeschoss  
Interior, main building,  
4th floor



Innenansicht Hauptgebäude  
5. Obergeschoss  
Interior, main building,  
5th floor



Hinterhof  
Back courtyard



Treppenhaus im Hauptgebäude  
Stairwell in main building

Durchfahrt zum Hinterhof  
Passageway to back courtyard



**Anlage 1**

Liegenschaftsfonds Berlin Projektgesellschaft mbH & Co. KG  
Abteilung Vermarktung  
Herrn Andreas Mentzel, „persönlich/vertraulich“  
Bieterverfahren Zehdenicker Straße 12B  
Warschauer Straße 41/42  
D-10243 Berlin

**BIETERERKLÄRUNG**

**Bieterverfahren**  
**Zehdenicker Straße 12B**  
**D-10119 Berlin**

Interessent/in: \_\_\_\_\_

Name: \_\_\_\_\_

Straße/Hausnummer: \_\_\_\_\_

PLZ/Ort: \_\_\_\_\_

Telefon, Fax, E-Mail: \_\_\_\_\_

Angaben zur geplanten Nutzung: \_\_\_\_\_

Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung:

ist erfolgt  ist noch nicht erfolgt

Kaufpreisangebot (€): \_\_\_\_\_

Finanzierung: \_\_\_\_\_

voraussichtliches Eigenkapital (€): \_\_\_\_\_

voraussichtliches Fremdkapital (€): \_\_\_\_\_

finanzierendes Kreditinstitut: \_\_\_\_\_

Rechtsverbindliche Unterschrift des/ der Interessenten/ in:

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Appendix 1**

Liegenschaftsfonds Berlin Projektgesellschaft mbH & Co. KG  
Marketing Department  
Mr Andreas Mentzel, private/confidential  
Invitation to tender Zehdenicker Straße 12B

Warschauer Straße 41/42

D-10243 Berlin

**BIDDER DECLARATION**

**Bidding process**  
**Zehdenicker Straße 12B**  
**D-10119 Berlin**

Interested party: \_\_\_\_\_

Name: \_\_\_\_\_

Street: \_\_\_\_\_

Area code/city or county: \_\_\_\_\_

Telephone, fax, e-mail: \_\_\_\_\_

Details of planned utilisation: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Coordination with the Senate Department of Urban Development:

yes  no

Purchase offer (€): \_\_\_\_\_

Funding: \_\_\_\_\_

Expected capital (€): \_\_\_\_\_

Expected external capital (€): \_\_\_\_\_

Financial institution providing funds: \_\_\_\_\_

Legally binding signature of interested party:

\_\_\_\_\_

Date, place, signature

## Anlage 2

## VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

1. Der Interessent verpflichtet sich, alle Erkenntnisse und Informationen, die ihm der Liegenschaftsfonds zur Überprüfung seines Erwerbsinteresses an der Liegenschaft

**10119 Berlin, Zehdenicker Straße 12B**

schriftlich, elektronisch oder anderweitig gespeichert oder mündlich übermittelt, vertraulich zu behandeln und darüber Stillschweigen gegenüber Außenstehenden zu bewahren. Er wird die ihm überlassenen Informationen nicht für eigene Zwecke nutzen, außer zur Überprüfung seines Interesses am Erwerb der vorbezeichneten Liegenschaft und zur Vorbereitung eines Angebots.

2. Der Interessent ist zur Einhaltung sämtlicher datenschutzrechtlicher Bestimmungen verpflichtet.
3. Die Geheimhaltungspflicht und die Verpflichtung zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen besteht auch dann fort, wenn es zwischen dem Interessenten und dem Liegenschaftsfonds nicht zu einem Vertragsschluss über die vorbezeichnete Liegenschaft kommt. Zur Verfügung gestellte Unterlagen sind in diesem Fall unaufgefordert zurück zu geben. Kopien dürfen nicht behalten werden und sind zu vernichten.
4. Der Interessent wird seine Mitarbeiter, Erfüllungsgehilfen und/oder Unterauftragnehmer und Berater ebenfalls zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. zur Geheimhaltung verpflichten. Dies beinhaltet auch die Verpflichtung, dem Liegenschaftsfonds die Überprüfung der Einhaltung der Verpflichtung zu ermöglichen.

---

Datum, Unterschrift

Name: \_\_\_\_\_

Straße, Hausnummer: \_\_\_\_\_

PLZ, Ort: \_\_\_\_\_

Land: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

**Appendix 2****DECLARATION OF NON-DISCLOSURE**

1. The interested party agrees to handle all information provided by the Liegenschaftsfonds in order to review its interest in purchasing the property

**10119 Berlin, Zehdenicker Straße 12B**

confidentially, whether this information has been recorded in writing, saved electronically or in any other way, or has been communicated verbally. The interested party also agrees not to disclose any details to third parties. It shall not use the information provided to it for private purposes other than to review its interest in purchasing the aforementioned property and to prepare a bid.

2. The interested party shall comply with all data protection provisions.
3. The duty to maintain confidentiality and the obligation to comply with data protection provisions also continues to apply if no contract is concluded between the interested party and the Liegenschaftsfonds regarding the aforementioned property. In this case, all documents made available to the interested party are to be returned to the Liegenschaftsfonds, without the latter having to request the interested party to do so. Copies may not be kept and must be destroyed.
4. The interested party shall similarly oblige its employees, agents and/or contractors and consultants to comply with data protection provisions and to maintain confidentiality. This also includes the obligation to allow the Liegenschaftsfonds to check that the obligations entered into are being honoured.

---

Date, signature

Name: \_\_\_\_\_

Street/ house number: \_\_\_\_\_

Area code/ city or county: \_\_\_\_\_

Country: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_



LIEGENSCHAFTSFONDS  
BERLIN