

Bieter

An

**Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG,**  
**vertreten durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH,**  
**Keibelstraße 36, 10178 Berlin**

## 1. Angebot

Wir bieten den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages des **Grundstücks Dörfeldstraße 4, 12489 Berlin** nach Maßgabe des von der BIM vorgelegten Erbbaurechtsvertragsentwurfes sowie alle - entsprechend der Ausschreibungsunterlagen - damit im Zusammenhang stehenden Leistungen zu nachfolgend ausgewähltem, **jährlichen Erbbauzins** an:

### **Festpreis 1**

(Höhe des Erbbauzinses bei Bereitstellung von verbilligtem Bauland gem. § 2 (2) Nr. 3 WoFG)  
**13.800 EUR/Jahr**

### **Festpreis 2**

(Höhe des Erbbauzinses bei Gewährung von Fördermitteln gem. § 2 (2) Nr. 1 WoFG)  
**22.000 EUR/Jahr**  
(Förderdarlehen ca. 8.069 EUR/ Jahr)

**Hinweis:** Der Erbbauzins passt sich ab Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages automatisch um die Veränderung des vom statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex an, sobald sich der Verbraucherpreisindex gegenüber dem Stand des Monats der Beurkundung um mehr als 5% verändert hat.

**Hinweis:** Der ermittelte Festpreis der Variante 1 bezieht sich ausschließlich auf den Zeitraum für die Mietpreis- und Belegungsbindung (MBB). Nach Ablauf des Bindungszeitraums und damit Wegfall der wirtschaftlichen Belastung durch die Mietpreis- und Belegungsbindung muss der Erbbauzins vom vollen Grundstückswert abgeleitet werden. Somit ist nach Ablauf des MBB-Zeitraums der Festpreis der Variante 2 als jährlicher Erbbauzins für das Grundstück **Dörfeldstraße** anzuhalten.

**Gegenstand des Angebotes:**

1. Angaben gemäß dieser **Anlage 1**
2. Erbbaurechtsvertragsentwurf der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, Stand: BIM, 24.03.2021, **Anlage 2**
3. Eigenerklärung für die Vergabe von Bauleistungen, **Anlage 3**
4. BVB zur Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen, **Anlage 4**
5. BVB zum Mindeststundenentgelt, **Anlage 5**
6. Erklärung Auskunftersuchen, **Anlage 6**
7. BVB zur Frauenförderung (Teil B), **Anlage 7**
8. BVB über Kontrollen und Sanktionen nach dem BerlAVG (Teil C), **Anlage 8**
9. BVB zur Verhinderung der Benachteiligungen, (Teil B), **Anlage 9**
10. Verpflichtungserklärung Datenschutz, **Anlage 11**
11. Zusätzliche, eigene Anlagen (Nummern von/bis) .....

**Angebotsbindefrist:**

An unser Angebot halten wir uns bis zum **30.09.2022** gebunden.

## 2. Angaben zum Bieter bzw. zur Bietergemeinschaft

Der hier aufgeführte Bieter oder die hier aufgeführte Bietergemeinschaft wird Vertragspartner des Erbbaurechtgebers (vgl. Ziffer 5.4 des Exposés).

Wir geben unser Angebot als

Bieter

Bietergemeinschaft

ab (Zutreffendes bitte ankreuzen).

**Hinweis:** Die Bietergemeinschaft ist ein Zusammenschluss mehrerer selbstständiger natürlicher Personen / juristischer Personen / Personengesellschaften, die gemeinsam das Ziel verfolgen, ein gemeinschaftliches Angebot einzureichen und den Erbbaurechtsvertrag mit Bauverpflichtung sowie Nutzungsbindung abzuschließen (und nach erfolgreichem Vertragsabschluss als Arbeitsgemeinschaft das Vorhaben durchzuführen). Nicht die einzelnen Mitglieder der Bietergemeinschaft, sondern die Bietergemeinschaft als solche wird Vertragspartner.

**a) Vollständige Bezeichnung des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft:**

**b) Vertretungsbefugnis des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft:**

(Funktion/Name des bevollmächtigten Vertreters bzw. der Vertreter)

**c) Anschrift des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft:**

\_\_\_\_\_  
Straße: ggf. Postfach:

\_\_\_\_\_  
PLZ :

\_\_\_\_\_  
Ort:

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

\_\_\_\_\_  
Telefon:

\_\_\_\_\_  
Telefax:

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

**d) Erklärung der Bietergemeinschaft:**

Die Bietergemeinschaft erklärt, dass

- im Falle der Zuschlagserteilung auf ihr Angebot/Auftragserteilung eine Arbeitsgemeinschaft gebildet wird,
- der bevollmächtigte Vertreter und 1. Mitglied der Bietergemeinschaft ist:

- 
- die Bietergemeinschaft aus folgenden weiteren Mitgliedern besteht (anzugeben sind jeweils vollständiger Name, ggf. Firma und Adresse):

---

2. Mitglied

---

3. Mitglied

---

4. Mitglied

---

5. Mitglied

---

6. Mitglied

...

- alle Mitglieder gesamtschuldnerisch haften;
- dass der bevollmächtigte Vertreter die Bietergemeinschaft gegenüber der Vergabestelle und dem Erbbaurechtsgeber rechtsverbindlich vertritt;
- der bevollmächtigte Vertreter berechtigt ist, im Rahmen dieses Konzeptverfahrens uneingeschränkt im Namen aller Mitglieder der Bietergemeinschaft zu handeln.

---

Ort

---

Datum

### Unterschrift und ggf. Stempel aller Bietergemeinschaftsmitglieder

..... Name, Vorname	..... Unterschrift *, ggf. Firmenstempel
..... Name, Vorname	..... Unterschrift *, ggf. Firmenstempel
..... Name, Vorname	..... Unterschrift *, ggf. Firmenstempel
..... Name, Vorname	..... Unterschrift *, ggf. Firmenstempel
..... Name, Vorname	..... Unterschrift *, ggf. Firmenstempel
..... Name, Vorname	..... Unterschrift *, ggf. Firmenstempel
..... Name, Vorname	..... Unterschrift *, ggf. Firmenstempel
..... Name, Vorname	..... Unterschrift *, ggf. Firmenstempel
..... Name, Vorname	..... Unterschrift *, ggf. Firmenstempel
..... Name, Vorname	..... Unterschrift *, ggf. Firmenstempel

\* von jedem Mitglied der Bietergemeinschaft zu unterschreiben

**(falls mehr Mitglieder, bitte die Liste auf einem gesonderten Blatt fortführen; falls weniger Mitglieder, bitte die leeren Felder streichen)**

### 3. Darstellung zur persönlichen Lage

Auskünfte und Nachweise zur persönlichen Lage des Bieters insbesondere dessen bestehende oder beabsichtigte Gesellschaftsform und der bestehenden bzw. angestrebten Zahl der Mitglieder.

Die BIM darf bei Bedarf und soweit einschlägig Bonitätsauskünfte bei Wirtschaftsauskunfteien abrufen.

**a) Darstellung der Organisationsform des Bieters zur Sicherung einer satzungsmäßigen und dauerhaften auf die Interessen der Nutzer/Mieter ausgerichteten Selbstverwaltung und nicht gewinnorientierten Bewirtschaftung der Wohnungen unter Gewährleistung eines vertraglich / satzungsmäßig gesicherten dauerhaften Nutzungsrechts.**

Wir erklären, dass im Falle der Zuschlagserteilung und der Realisierung unseres angebotenen Projektes ein vertraglich / satzungsmäßig gesichertes dauerndes Nutzungsrecht für und eine Mitverwaltung durch die Nutzer/Mieter gewährleistet wird und die Bewirtschaftung der Wohnungen nicht primär auf Gewinnerzielung ausgerichtet ist.

Unserer Darstellung fügen wir folgende Nachweise bei (Genossenschaftssatzung, Gesellschaftsvertrag, Satzung, GbR-Vertrag/-Satzung, o.ä.)

---

---

---

---

**b) Angaben zur angestrebten und bereits bestehenden Zahl der Mitglieder:**

Zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe sind bereits für ..... (Anzahl WE) der geplanten ..... (Anzahl WE) Wohnungen Mitglieder über Reservierungsvereinbarungen, Interessenbekundungen, Mitgliedschaften, o.ä. vertraglich gebunden.

Folgende Nachweise fügen wir dieser Angabe bei:

---

---

---

---

---

## 4. Darstellung der Finanzierung

### a) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Mindestanforderung im Rahmen der Eignungsprüfung (vgl. Ziffer 6.1 Exposé) ist die vollständige Deckung der Gesamtinvestitionskosten nach DIN 276 durch Finanzierungsnachweise aus Eigenkapital, Fördermitteln und Fremdkapital.

Die Nichterfüllung dieser Mindestanforderung führt zum Angebotsausschluss.

**Zum Nachweis von Eigenmitteln (einschließlich Eigenleistungen)** verweisen wir auf die folgende(n)

Anlage(n) Nr.: ..... ; Seiten .....

Die Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten oder Dauerwohnrechten bedarf der vorherigen Zustimmung des Eigentümers. Einer Belastung des Grundbuchs bis maximal 80 % der Baukosten nach DIN 276 wird in der Regel zugestimmt. Aus diesem Grund ist der Einsatz von Eigenkapital in einer Höhe von **mindestens 20 % der geschätzten Baukosten nach DIN 276** durch z.B. Vorlage von Konto-/Depotauszügen, Nachrangdarlehensvereinbarungen, Nachweis über verfügbare Genossenschaftsanteile nachzuweisen.

**Hinweis bei Errichtung von geförderten Wohnungen:** Bei der Verwendung von Fördermitteln ist das Förderprogramm anzugeben und die voraussichtliche Förderhöhe.

Die Kapitaldienstfähigkeit (Deckung der laufenden Aufwendungen für Kapital- und Bewirtschaftungskosten durch Mieterträge) muss unter Berücksichtigung der Finanzierungsmittel und deren Konditionen gewährleistet sein. Insbesondere bei einer möglichen Aufteilung nach WEG muss die Kapitaldienstfähigkeit für die einzelnen Wohnungen auch unter Berücksichtigung der miet- und belegungsgebundenen Gegebenheiten vorhanden sein. Um dies zu erreichen, ist ggf. der vorgegebene Eigenkapitalanteil von 20% zu erhöhen. Im Falle der Bildung von Wohnungseigentum sollte für die geförderten Wohnungen lediglich ein gemeinsames Wohnungsgrundbuchblatt angelegt werden. Für Rücksprachen steht die IBB zur Verfügung.

### Die Verwendung von Fördermitteln

erläutern wir in folgende(n) Anlage(n), sofern vorhanden:

Nr.: ..... ; Seiten .....

**Zum Nachweis des Fremdkapitals mittels Finanzierungsbereitschaftserklärungen** verweisen wir auf die folgende(n)

Anlage(n) Nr.: ..... ; Seiten .....

Einer Belastung des Grundbuchs bis maximal 80% der Baukosten nach DIN 276 wird in der Regel zugestimmt. Aus diesem Grund ist der Einsatz von Fremdmitteln auf eine Höhe von **maximal 80 % der geschätzten Baukosten nach DIN 276** beschränkt und durch z.B. Vorlage von Finanzierungsbereitschaftserklärungen, vorläufigen Finanzierungszusage nachzuweisen.

## b) Finanzierungskonzept

Unserem Angebot liegt folgendes **Finanzierungskonzept** zu Grunde:

– **Kostenschätzung nach DIN 276** unter Verwendung der folgenden Tabelle

Kostengruppe	Baukosten	Anteil (%)	Kosten je m² BGF
<b>100:</b> Grundstück			
<b>200:</b> Freimachen/Erschließen			
<b>300:</b> Hochbaukosten			
<b>400:</b> TGA			
<b>500:</b> Außenanlagen und Freiflächen			
<b>600:</b> Einbauten			
<b>700:</b> Nebenkosten			
<b>Gesamtinvestitionskosten (brutto) ca.:</b>			

– diese gegliedert nach geplantem Einsatz von

	Betrag	Anteil an Gesamtinvestitionskosten (in %)
<b>Eigenmitteln (einschließlich Eigenleistungen)</b> z.B. Genossenschaftsanteile, verfügbares EK, Spenden, private Equity, Eigenleistungen		
<b>Fördermitteln</b> z.B. Lottomittel, Wohnungsneubauförderung, Genossenschaftsförderung		
<b>Fremdmitteln</b> z.B. KfW-Darlehen, Bankdarlehen		



## 5. Angaben und Unterlagen zu „Städtebau / Architektur / Freiraumplanung“ (Konzeptkriterium I)

Das vorgelegte Bebauungskonzept folgt den Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.

Für den Fall einer Zuschlagserteilung werden wir auf dem Grundstück ein Gebäude errichten, welches hinsichtlich der städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Gestaltung die zwingenden Anforderungen der Ausschreibung umfassend berücksichtigt.

Im Falle einer Zuschlagserteilung werden wir das Gebäude und die Freiflächen auf dem Grundstück zudem gemäß den nachfolgend aufgeführten bzw. anliegend zwecks Konkretisierung beigefügten Angaben / Planunterlagen (**Bebauungskonzept**) errichten.

### 5.1. Technische Zeichnungen entsprechend der folgenden Übersicht

(zwingend einzureichende Unterlagen)	Maßstab	Anlage Nr.	Seiten___bis___
<b>Lageplan:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>mit Dachaufsicht</li> <li>Darstellung des Baukörpers/ der Baukörper</li> <li>Darstellung der verkehrlichen Erschließung, ggf. Tiefgaragenzufahrt</li> <li>Darstellung des groben Freiflächenkonzepts</li> </ul>	<b>1:500</b>		
<b>Schematische Darstellung der Grundrisse</b> mit Nutzungseinheiten (Wohneinheiten sowie ggf. sonstige Nutzungseinheiten) und Erschließung	<b>1:200</b>		
<b>Ansichten aller Fassaden</b>	<b>1:200</b>		
<b>Baubeschreibung</b> mit Erläuterung des Entwurfskonzepts und Erläuterungen zur Nutzung der Erdgeschosszone insbesondere hinsichtlich der Verflechtung mit dem öffentlichen Raum sowie mit allen maßgeblichen Hinweisen, die nicht aus den Zeichnungen ersichtlich sind (max. 12 DIN A4-Seiten)			
<b>Beschreibung des Freiflächenkonzepts</b> , insbesondere Nutzung der Freiflächen und deren Bezug zur Bebauung, mit Aussagen zur Biodiversität, Wasserrückhaltung und einem geringen Versiegelungsgrad			
<b>Beschreibung des Erschließungskonzepts</b> , mit Erläuterung zum Umgang mit der Zu- und Ausfahrt des Grundstückes, ggf. Tiefgaragenzu- und Ausfahrt sowie zum Umgang mit der Ver- und Entsorgung aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens (max. 6 DIN A4-Seiten)			

## 5.2. Vorlage vorläufiger städtebaulicher Kennziffern unter Verwendung der folgenden Tabelle

Grundstücksfläche	747 m²
Anzahl der Vollgeschosse (gem. § 2 Abs. 11 BauOBln)	
Geschossfläche (gem. § 20 BauNVO), in m²	
– Davon ca. Geschossfläche für <b>Wohnnutzung, förderfähig, mind. 30% der GF Wohnen</b> , in m²	
– Davon ca. Geschossfläche für <b>Wohnnutzung, freifinanziert*</b> , in m²	
– Davon ca. Geschossfläche für ggf. <b>gewerbliche Nutzung *</b> , in m²	
– Davon Geschossfläche für ggf. <b>sonstige Nutzung* z. B. Gemeinschaftsräume</b> , in m²	
Grundfläche	
Geschossflächenzahl (GFZ, gem. § 20 BauNVO)	
Grundflächenzahl (GRZ, gem. § 19 BauNVO)	
Brutto-Grundfläche (BGF, gem. DIN 277)	

\* Die Bindung an diese Angabe im Erbbaurechtsvertrag lässt einen Spielraum vom +/- 10% der Fläche zu, sofern planungsrechtlich genehmigungsfähig.

## 5.3. Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277,

aufgegliedert nach Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, sonstige Nutzung, unter Verwendung der folgenden Tabelle:

Grundrissebene (Geschoss)			ca. BGF in m²	Geplante Nutzungsart (W=Wohnen, G=Gewerbe, S=Sonstige), ggf. mit Angabe konkreter Nutzung
Geschoss (inklusive Dach-/ Staffelgeschosse, Kellergeschosse)	Gesamt- fläche (GF)/Teil- fläche (TF)	Anteil (%)		
<b>z.B. Erdgeschoss</b>	<b>GF</b>	<b>100 %</b>	<b>300 qm</b>	<b>Gewerbe (Kiezwerkstatt)</b>
<b>1. Obergeschoss</b>	<b>TF</b>	<b>20 %</b>	<b>60 qm</b>	<b>Gewerbe (Therapie, nicht störendes Gewerbe)</b>
<b>1. Obergeschoss</b>	<b>TF</b>	<b>80 %</b>	<b>240 qm</b>	<b>Wohnen</b>
<b>Ca. BGF gesamt*:</b>				

\* Die Bindung an diese Angabe im Erbbaurechtsvertrag lässt einen Spielraum vom +/- 10% der Fläche zu, sofern planungsrechtlich genehmigungsfähig.

## 6. Nutzungskonzept: Bezahlbares Wohnungsangebot, soziale Mischung (Konzeptkriterium II)

Wir erklären hiermit:

Für den Fall einer Zuschlagserteilung werden wir auf dem Grundstück ein Nutzungskonzept verwirklichen, welches den durch die planungsrechtliche Situation vorgegebenen Rahmen, die Einbindung in die nähere Umgebung und die Genehmigungsfähigkeit berücksichtigt und den nachfolgend aufgeführten bzw. anliegend zwecks Konkretisierung beigefügten Angaben und Darstellungen entspricht:

- Beschreibung der Angebote zur **sozialen Mischung** (Angebote für eine gemischte Bewohnerstruktur, die sich in den Grundrissen der Wohn-/Gewerbeeinheiten, den Gemeinschaftsflächen und/oder Sozialräumen, der Verfasstheit der Bieter oder den bereits gebundenen Mitgliedern widerspiegeln können (vgl. Ziff. 4.3 des Exposés).

Wir verweisen zur Darstellung des Nutzungskonzepts auf die folgende(n)

Anlage(n) Nr.: ..... ; Seiten .....

## 7. Angaben und Erklärungen zum angebotenen Energiestandard (Konzeptkriterium III)

Auf Basis dieses Formblattes und dessen Anlagen werden nach Maßgabe des Erbbaurechtsvertrages Verpflichtungen des Bieters begründet.

Wir erklären hiermit, dass

wir im Falle einer Zuschlagserteilung die Bebauung und Nutzung des Grundstücks gemäß den nachfolgenden ökologischen Kriterien umsetzen werden:

KfW Effizienzhaus 70  
KfW Effizienzhaus 55  
KfW Effizienzhaus 40  
KfW Effizienzhaus 40+

## 8. Angaben und Unterlagen zur Schlüssigkeit des Gesamtkonzepts (Konzeptkriterium IV)

Schlüssigkeit des **Gesamtkonzepts** vom Bieter, bezogen auf die Konzeptbestandteile:

- **das Finanzierungskonzept** nebst Anlagen,
- **das Bauungskonzept** nebst Anlagen,
- **das Nutzungskonzept** nebst Anlagen,
- **dem angebotenen Energiestandard** nebst Anlagen,
- **und dem im folgenden dargestellten Zeit-Maßnahmen-Plan:**

Für den Fall einer Zuschlagserteilung ist die Bebauung des Grundstücks zur Umsetzung des geplanten Wohnprojektes auf dem Grundstück nach folgendem **Zeit-Maßnahmen-Plan** vorgesehen.

Start Anhandgabe	Annahme 9 Monate ab dem __.'__.'__ (Monat / Jahr)
Ggf. Bindung von 100% der Mitglieder für die geplanten Wohnungen	..... (Monat / Jahr)
Vorlage eines verbindlichen Finanzierungsnachweises	..... (Monat / Jahr)
Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages	..... (Monat / Jahr)
Einreichung des Bauantrages	..... (Monat / Jahr)
Baugenehmigung	..... (Monat / Jahr)
voraussichtlicher Baubeginn	..... (Monat / Jahr)
Fertigstellung der Bebauung	..... (Monat / Jahr)

Nach Zuschlagserteilung und Bestellung des Erbbaurechts an dem Grundstück hat der Bieter in eigener Verantwortung alle öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Realisierung und den Betrieb zu schaffen.

Sämtliche Darstellungen werden nicht vergütet.

Wir sind uns bewusst, dass unvollständige Angaben sowie eine wissentlich falsche Erklärung im Angebotsschreiben unseren Ausschluss von diesem Konzeptverfahren zur Folge haben können.

Die nachstehende elektronische Signatur gilt für alle Bestandteile des Angebotes, dazu gehören auch die in dieser Anlage **1 Formvorlage Angebot Konzeptverfahren Dörpfeldstraße 4** aufgeführten Anlagen und Vergabeunterlagen.

Gleiches gilt bei der Abgabe in Textform, bei der die Person des Erklärenden zu benennen ist.

_____	, den _____
Ort	Datum
(Unterschrift/Stempel)	(Person des Erklärenden)

Fehlt die geforderte elektronische Signatur oder wird bei einer Abgabe in Textform die Person des Erklärenden nicht benannt, ist das Angebot nicht formgerecht abgegeben und wird grundsätzlich ausgeschlossen.