

# Konzeptverfahren

Exposé und Aufforderung  
zur Angebotsabgabe



Baugrundstück in traditioneller Geschäftsstraße  
unmittelbar am S-Bahnhof Adlershof  
Dörpfeldstraße 4 in 12489 Berlin Treptow-Köpenick |  
Ortsteil Adlershof

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Das Angebot auf einen Blick</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage</b>	<b>4</b>
2.1	Makrolage	4
2.2	Mikrolage	5
<b>3</b>	<b>Objekt</b>	<b>6</b>
3.1	Grundstück	6
3.2	Grundbuchbelastungen	6
3.3	Verkehrswert	6
3.4	Bebauung	6
3.5	Erschließung	7
3.7	Baulasten	7
3.8	Denkmalschutz	7
3.9	Naturräumliche Situation	7
<b>4</b>	<b>Entwicklungsziele</b>	<b>7</b>
4.1	Planungsrecht	7
4.2	Anforderungen an Städtebau, Architektur, Freiflächenplanung	7
4.3	Anforderungen an das Nutzungskonzept	9
4.4	Anforderungen an den Energiestandard	10
4.5	Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes	10
<b>5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>10</b>
5.1	Ausschreibende Stelle	10
5.2	Verfahrensart, Angebots- und Verfahrenssprache	10
5.3	Vergabepattform des Landes Berlin & Abruf der Ausschreibungsunterlagen	10
5.4	Bieter	11
5.5	Angebotsfrist	11
5.6	Angebotsform	12
5.7	Einzureichende Unterlagen	12
5.8	Fragen der Bieter	12
5.9	Verfahrensablauf	12
<b>6</b>	<b>Prüfung der Angebote</b>	<b>13</b>
6.1	Eignungskriterien	13
6.2	Mindestanforderungen/ Zuschlagskriterien	14

7	Erläuterungen zum Festpreisverfahren	17
8	Anhandgabe	18
9	Vertragliche Bedingungen	19
10	Hinweise	20
11	Ansprechpartner	21
12	Besichtigungen	21
13	Anlagen & Checkliste	22

# 1 Das Angebot auf einen Blick

## → Ansprechpartnerin:

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH  
Lisa Weidemann

E-Mail: Doerpfeldstr4@bim-berlin.de

Tel.-Nr.: + 49 30 90166 2151

Fax: + 49 30 90166 1678

## Objekt

Das Grundstück Dörpfeldstraße 4 in 12489 Berlin liegt im Bezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Adlershof. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 3/10 der Gemarkung Kanne. Eigentümerin ist die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG. Das Grundstück ist unbebaut.

## Verfahren

Das Grundstück wird im Rahmen eines Konzeptverfahrens angeboten.

Zielsetzung ist die Bestellung eines Erbbaurechtes an dem ca. 747 m<sup>2</sup> großen Grundstück an Wohnungsbaugenossenschaften, genossenschaftlich organisierte Gruppen, soziale Träger oder einen Zusammenschluss dieser, die dauerhaft ein nicht-gewinnorientiertes, selbstverwaltetes und / oder selbstgenutztes Wohnangebot mit dem Fokus der sozialen Mischung sicherstellen.

Der Zuschlag erfolgt an das Angebot, das die höchste Summe aus gewichteten Punkten erhält. Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 90 Jahre. Zum Zeitablauf ist eine Verlängerung möglich. Der Erbbauzins wird nicht in den Wettbewerb gestellt. Die Erbbaurechtsvergabe erfolgt vielmehr zu einem Festpreis. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter Ziffer 7 des Exposés.

Bauvorhaben werden nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt, welcher auf die Umgebungsbebauung abgestellt.

Detaillierte Angaben zum Verfahren finden Sie unter **Ziffer 5** des Exposés.

## 2 Lage

### 2.1 Makrolage

Das Grundstück Dörpfeldstraße 4 befindet sich im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Adlershof.



Abbildung 1: Übersicht Berliner Bezirke  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Im Bezirk Treptow-Köpenick leben ca. 273.600 Einwohner. Treptow-Köpenick ist mit 18,9 % Flächenanteil Berlins flächengrößter Bezirk. Aufgrund seines hohen Anteils an Wald- und Wasserflächen, bietet Treptow-Köpenick ein hohes Maß an Lebensqualität. Im Ortsteil Adlershof selbst leben 19.934 Einwohner auf einer Fläche von 6,1 km<sup>2</sup>. Die zu Beginn der achtziger Jahre des 19. Jahrhunderts errichteten Kultur- und Freizeiteinrichtungen zogen viele finanzkräftige Sommergäste aus der benachbarten Reichshauptstadt an, die das Ortsbild architektonisch prägten. Die Inbetriebnahme der Görlitzer Bahn, des Teltowkanals und des Motorflugplatzes gab dem Gebiet eine hervorragende verkehrsmäßige Erschließung und ermöglichte eine zunehmende Industrialisierung. Im Jahr 1909 eröffnete der erste deutsche Moorflugplatz in Johannisthal/ Adlershof, durch den Bahndamm vom historischen Ortsteil getrennt.

Heute besteht ein 70 Hektar großer Natur und Landschaftspark auf dem ehemaligen Gebiet des Flughafenplatzes.

Seit 1994 ist das westlich der Bahn befindliche Areal Berlin Adlershof/Johannisthal ein städtebaulicher Entwicklungsbereich mit dem Ziel der Entwicklung eines Wissenschaftsstandortes zum Forschen, Studieren, Arbeiten und Wohnen. Deutschlands größter Wissenschafts- und Technologiepark ist zugleich Berlins größter Medienstandort.

Auf einem Gebiet von 4,2 km<sup>2</sup> sind 1.200 Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen u.a. der Technologiefelder Photonik und Optik, Photovoltaik und Erneuerbare Energien, Mikrosysteme und Materialien, Informationstechnik und Medien, Biotechnologie und Umwelt mit rund 25.000 Mitarbeitern und Studenten (Stand 2018). Im Entwicklungsgebiet sind in den vergangenen Jahren zudem 360 Einfamilienhäuser errichtet worden und es entstehen derzeit rund weitere 1.400 Wohneinheiten („Wohnen am Campus Adlershof I & II“) Gegenwertig werden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Rahmenbedingungen für eine Weiterführung der Straßenbahnlinien 60 und 61 untersucht. Weitere Informationen zum Entwicklungsgebiet und Wissenschaftsstandort finden Sie unter:

→ <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/projekte/adlershof/de/projekte/wohnen.shtml>

und

→ <https://www.adlershof.de/>

Das Grundstück befindet sich im Fördergebiet „Aktive Zentren“ im historischen Ortsteil Adlershof, im Kreuzungsbereich ggü. dem S-Bhf. Adlershof. Das Städtebauförderprogramm Aktive Zentren setzt wichtige Impulse zur wirtschaftlichen und stadtkulturellen Stärkung ausgewählter Geschäftsstraßen. Die Zentren sollen als Mittelpunkte der Stadtteile entwickelt werden.

## 2.2 Mikrolage

In unmittelbarer Nähe des Grundstücks Dörpfeldstraße 4 befindet sich die Anna-Seghers Gemeinschaftsschule, die Heidegrundschule sowie mehrere Kitas. Die Nahversorgung ist durch eine Vielzahl an Geschäften im Einzugsgebiet der Dörpfeldstraße gesichert. Zur Erholung bietet der Standort viele Möglichkeiten, zum Beispiel den fußläufig erreichbaren Landschaftspark Johannisthal/ Adlershof. Die Straßenbahnlinien 61 und 63 verlaufen direkt vor dem Grundstück und bieten so, neben der S-Bahnanbindung am S-Bahnhof Adlershof sowie der Autobahnanbindung B96a und A113 eine öffentliche Personennahverkehrsanbindung.

### → Die Erreichbarkeit einiger zentraler Punkte in Berlin stellt sich wie folgt dar:

- zur City-West (Kurfürstendamm, Tauentzienstraße)  
ca. 30 Minuten mit dem PKW  
ca. 43 Minuten mit dem ÖPNV
- zur City-Ost (Alexanderplatz)  
ca. 45 Minuten mit dem PKW  
ca. 25 Minuten mit dem ÖPNV
- zum Hauptbahnhof  
ca. 30 Minuten mit dem PKW  
ca. 35 Minuten mit dem ÖPNV
- zum Flughafen BER  
ca. 15 Minuten mit dem PKW  
ca. 15 Minuten mit dem ÖPNV





Abbildung 2: Dörpfeldstraße Richtung Adlergestell  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

## 3 Objekt

### 3.1 Grundstück

Das ca. 747 m<sup>2</sup> große Grundstück, gelegen an der Dörpfeldstraße 4, umfasst das im Folgenden dargestellte Flurstück 3/10 der Gemarkung Kanne, Flur 04:

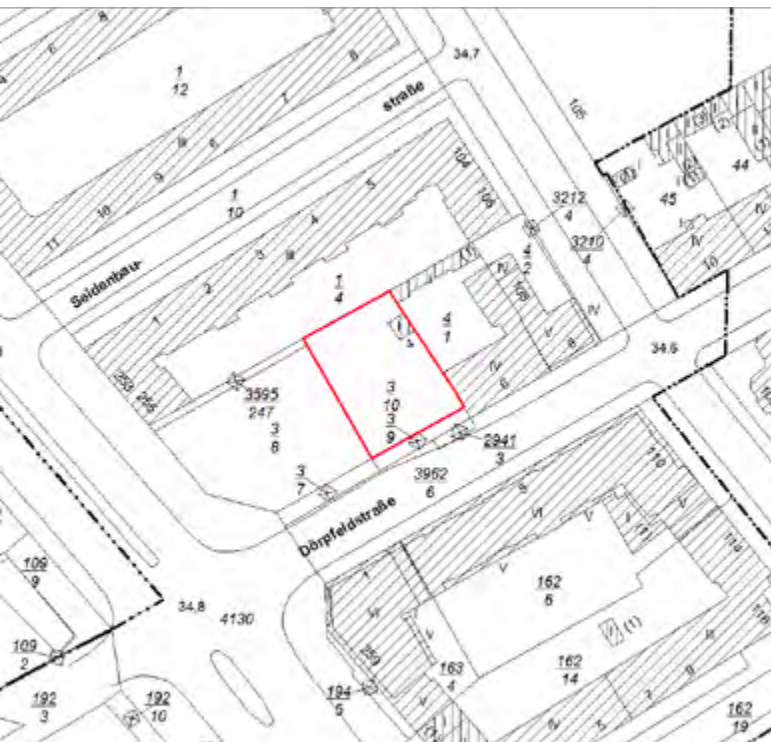


Abbildung 3: Liegenschaftskarte  
Quelle: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin

### 3.2 Grundbuchbelastungen

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) eingetragen. Die Erbbaurechtsbestellung setzt eine erstrangige Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch des Grundstücks voraus. In diesem Zusammenhang hat die BVG bereits ihre Bereitschaft erklärt, den erforderlichen Rangrücktritt zu bewilligen, sofern das Recht dann im Erbbaugrundbuch durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert wird. Darüber hinaus ist das Grundstück frei von grundbuchlichen Belastungen.

### 3.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert beträgt zum Zeitpunkt der Ausschreibung:

- Wertermittlungsstichtag: **16.07.2020**
- Verkehrswert n. § 194 BauGB ohne MBB: **rd. 1.100.000 €**
- Verkehrswert n. § 194 BauGB mit MBB<sup>1</sup>: **rd. 690.000 €**

<sup>1</sup>MBB – wirtschaftliche Wertminderung infolge der 30-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung

(vgl. Ziffer 7, Erläuterungen zum Festpreisverfahren)

### 3.4 Bebauung

Das Grundstück ist unbebaut und mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Es bestehen keine Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnisse.

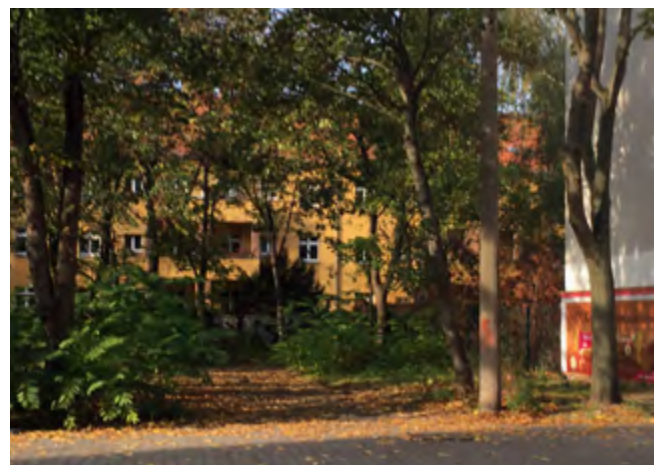


Abbildung 4: Weitere Grundstücksansicht  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

### 3.5 Erschließung

#### Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist verkehrlich gut erschlossen. Es ist direkt an der Dörpfeldstraße gelegen über die auch die Erschließung erfolgt. Einige Stellplätze sind im öffentlichen Straßenland im Umfeld vorhanden. Erschließungsbeiträge sind nach aktueller Stellungnahme des Tiefbauamtes nicht mehr zu entrichten.

#### Medientechnische Erschließung

Das Grundstück ist medientechnisch ortsüblich erschlossen.

### 3.6 Altlasten

Das Grundstück Dörpfeldstraße 4 ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert. Es ist jedoch nicht sicher auszuschließen, dass das Grundstück von schwach verunreinigtem Grundwasser durchströmt wird. Bei Eingriffen in das Grundwasser, z. B. im Zuge von Bauwasserhaltungsmaßnahmen, kann es daher zur Förderung von schwach belastetem Grundwasser kommen. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sollte die zuständige Senatsverwaltung kontaktiert werden.

Das Grundstück ist in Teilen mit Beton- bzw. Bitumenplatten befestigt. Mit Fundament- bzw. Trümmerreste früherer Bebauung ist zu rechnen.

### 3.7 Baulasten

Zu Lasten des Grundstücks sind im Baulastenverzeichnis des Bezirks Treptow-Köpenick keine Baulasten eingetragen.

### 3.8 Denkmalschutz

Das Grundstück befindet sich nicht in der Denkmalliste des Landes Berlin. Es berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange.

### 3.9 Naturräumliche Situation

Auf dem Grundstück befinden sich Bäume, die den Vorschriften der Baumschutzverordnung unterliegen können. Bei Vorhandensein von geschütztem Baumbestand sind die Vorgaben der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) zu beachten.

Es ist ggf. mit Ausgleichszahlungen oder Ersatzpflanzungen zu rechnen.

## 4 Entwicklungsziele

### 4.1 Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des B-Plan-Verfahrens 9-52 (Zweck: Sicherung der mehrgeschossigen Wohnbebauung). Bis zur Festsetzung des B-Plans erfolgt die Beurteilung eines Bauvorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB, wonach auf die Umgebungsbebauung abgestellt wird.

Nach der Vorschrift des § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom September 2020 weist diesen Bereich als Wohnbaufläche W2 aus. Das Grundstück befindet sich weder in einem städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebiet, noch befindet es sich im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB.

### 4.2 Anforderungen an Städtebau, Architektur, Freiflächenplanung

#### Städtebauliche Qualität und Freiflächenqualität

Es ist nachzuweisen, dass das vorgelegte Bauungskonzept den Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise folgt.

Das städtebauliche Umfeld in der Dörpfeldstraße ist heterogen geprägt. In unmittelbarer Nähe zum Grundstück dominieren mehrgeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise, die um die Jahrhundertwende des 19. Jahrhunderts errichtet wurden.

Dabei handelt es sich um Gebäude, die überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt sind. In den Erdgeschossen befinden sich nicht störende gewerbliche Nutzungen. Auch in den Obergeschossen befindet sich teilweise nicht störendes Gewerbe.

Die Bebauung soll sich behutsam in die Baustruktur des unmittelbaren Umfelds einfügen. Dieses ist geprägt durch mehrgeschossige Mehrparteienhäuser in der Dörpfeldstraße. Dabei ist an die geschlossene Bauweise des Nachbargrundstücks Dörpfeldstraße 6 anzubauen. Geplante Bauvorhaben müssen sich hinsichtlich Kubatur und Maßstäblichkeit an der Bestandsbebauung des näheren Umfelds orientieren.

Eine Bebauung ist aufgrund der Blockrandbebauung nur auf der vorderen Grundstücksfläche möglich. Für die dann auf dem Hinterhof befindliche Freifläche ist ein **Freiflächenkonzept** einzureichen. Bei der Planung der Freiflächen ist insbesondere die gestalterische Qualität und Nutzbarkeit sowie deren Bezug zur Bebauung zu achten. Dabei sind auf dem eigenen Grundstück notwendigen Nutzungen (Grünflächen, Kinderspielplätze, Fahrradstellplätze, Müllabstellflächen etc.) angemessen zu berücksichtigen und die erforderliche Wohnruhe zu beachten. Positiv gesehen wird, wenn ein Bezug zwischen der Nutzung der hinteren Freifläche und der vorderen Blockrandbebauung hergestellt wird. Dem Freiflächenkonzept sollen zudem Aussagen zur Biodiversität, Wasserrückhaltung und zu einem geringen Versiegelungsgrad entnommen werden können.

Die besondere Lage des Grundstücks (Nähe zum Kreuzungsbereich des verkehrsreichen Adlergestells) erfordert die Vorlage eines **grundsätzlich genehmigungsfähigen Erschließungskonzepts** zum Umgang mit der Zu- und Ausfahrt des Grundstückes sowie zum Umgang mit der Ver- und Entsorgung aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens in der LSA- gesteuerten Knotenpunktzufahrt Dörpfeldstraße/Adlergestell (Pkw, Lkw, Straßenbahnen, Busse, Fahrradfahrenden und zu Fußgehenden).

Zur Klärung, ob das geplante Konzept sowie das Erschließungskonzept grundsätzlich genehmigungsfähig erscheinen, wird den Interessenten im ersten Schritt empfohlen, bereits vor Angebotsabgabe eine Beratung bei dem zuständigen Straßen- und Grünflächenamt des Bezirkes wahrzunehmen.

Es wird den Interessenten dringend empfohlen, bereits vor Angebotsabgabe eine Bauberatung beim zuständigen Stadtplanungsamt des Bezirkes wahrzunehmen.

#### → Ansprechpartner

ist im Fachbereich Stadtplanung:  
Herr Hinz

Tel.: 030 90297 2106

E-Mail: philipp.hinz@ba-tk.berlin.de

(bitte die Öffnungszeiten beachten).

#### Umgang mit der Erdgeschosszone

Das vorgelegte Bebauungskonzept soll im Erdgeschoss des vorderen Bereichs zur Dörpfeldstraße eine öffentlichkeitswirksame Nutzung darstellen. Denkbar wäre z.B. ein Stadtteilcafe, ein Nachbarschaftstreff, ein Ladengeschäft zur kieznahen Lebensmittel- oder sonstiger Grundversorgung, Buchladen, Schülernachhilfelen, Fahrradwerkstatt, Co-Working-Büros, Kleindienstleistungen etc. Gewünscht ist die Verflechtung der Nutzungen des Erdgeschosses mit dem öffentlichen Raum. Es ist zudem bei der Planung auf eine angemessene Adressbildung zu achten und eine ansprechende Zugänglichkeit der Bebauung bzw. der Hoffläche vorzusehen.



### **Architektonische Qualität**

Die Bebauung soll hinsichtlich Kubatur und Fassadengestaltung angemessen auf die umliegende Bebauung reagieren. Vorstellbar ist eine 4-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Es wird erwartet, dass die Bebauung sich behutsam mit der stadträumlichen Qualität des umliegenden Quartiers auseinandersetzt.

In der Umgebung, speziell in der Dörpfeldstraße, sind Putz- und Klinkerfassaden mit Stuckelementen vorhanden. Denkbar ist eine Gestaltung der Fassaden sowohl in Anlehnung an die vorhandenen Strukturen als auch in einer klaren, modernen Gestaltung. Materialien wie Putz (kein WDVS) und Naturstein sind bevorzugt zu verwenden, wobei auch Holz in Kombination mit diesen möglich ist. Die Verwendung von hochwertigen Materialien wird erwartet. Die Fensterformate sind auch als variierende Formate zulässig.

Zielstellung des Förderprogrammes Aktive Zentren ist die qualitative Aufwertung der Dörpfeldstraße als Geschäfts- und Flaniermeile. Da Baumpflanzungen im Straßenraum nicht möglich, historisch auch nicht typisch sind, sind sonstige Begrünungspotentiale, die auf den öffentlichen Straßenraum wirken wie Fassadenbegrünung und Dachbegrünung, insbesondere bei Neubau auszuschöpfen.

### **4.3 Anforderungen an das Nutzungskonzept**

#### **Bezahlbarer Wohnraum und soziale Mischung**

Gewünscht sind Konzepte, die bezahlbaren Wohnraum vorsehen und Angebote zur sozialen Mischung schaffen.

Es ist ein Anteil von mindestens 30 % der wohnungsbezogenen Geschossfläche für förderfähige Wohnungen (gemäß den zum Zeitpunkt der Bekanntmachung geltenden Kriterien der ersten Förderalternative der Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019, veröffentlicht im ABl. Nr. 36/2019 S. 5411) vorzusehen und für diese Wohneinheiten eine Bindungsfrist über 30 Jahre zu

sichern. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Änderung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen bis zum Zeitpunkt der Antragstellung der Förderung auch die dann jeweils aktuell gültige Fassung angewendet werden kann. Die Wertung der Angebote bleibt hiervon unberührt.

Die Schaffung und Erhaltung von sozial gemischten Bewohnerstrukturen ist diesem Konzeptverfahren als Ziel gesetzt. Die soziale Mischung wird in diesem Fall als das Zusammenbringen verschiedener Alters- und Bevölkerungsgruppen, sozialer Schichten und ethnischer Zugehörigkeiten verstanden.

Die Durchmischung der Wohnbestände mit unterschiedlichen Zielgruppen stellt eine zentrale Voraussetzung für eine heterogene und nachhaltig funktionierende Wohnstruktur dar.

Es werden daher Konzepte gewünscht, die ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Integration dieser verschiedenen Gruppen schaffen.

Im Zuge dessen können sowohl unterschiedliche Grundrisstypen und Wohnungsgrößen, besondere Wohnkonzepte, Gemeinschafts- und Sozialräume innerhalb des Hauses, als auch ansprechende Freiräume zur gemeinschaftlichen Nutzung außerhalb des Hauses geschaffen werden. Eine räumliche Konzentration von bestimmten (sozialen) Angeboten innerhalb des Vorhabens ist hingegen nicht erstrebenswert. Die Verfügbarkeit von wohnverträglichen Angeboten für die Öffentlichkeit trägt ebenso zur Sicherung der sozialen Mischung innerhalb der Nachbarschaft bei.

Die Angebote zur sozialen Mischung sind im Konzept darzulegen. Sie können sich in den Grundrissen der Wohneinheiten, Gemeinschaftsflächen und/oder Sozialräumen, der Verfasstheit der Bitter oder den bereits gebundenen Mitgliedern widerspiegeln.

#### 4.4 Anforderungen an den Energiestandard

Der maximal zulässige Energieverbrauch der Bebauung ist mindestens gemäß dem aktuell geforderten Standard der angehobenen Neubauanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes 2020 (GEG 2020) oder höherwertig herzustellen.

Es sind Maßnahmen zur Reduktion des gebäudebezogenen Jahresprimärenergiebedarfs, orientiert an den KfW-Effizienzhausstandards zu berücksichtigen. Positiv bewertet werden die KfW-Standards 55, 40, 40+. Für die von dem Gesetzgeber vorgesehenen Mindeststandards werden bei der Bewertung keine zusätzlichen Punkte vergeben (siehe 6.2 Mindestanforderungen/ Zuschlagskriterien- Bewertungsmatrix).

#### 4.5 Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes

Der Bieter hat die Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes in Bezug auf den Zeit-Maßnahmen-Plan, das Finanzierungskonzept, das Bauungs- und Nutzungskonzept sowie den Energiestandard in seinem Angebot näher darzulegen.

## 5 Verfahren

### 5.1 Ausschreibende Stelle

Ausschreibende Stelle des Verfahrens ist die

**BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH**  
**Keibelstraße 36**  
**10178 Berlin**

Die BIM ist die vom Land Berlin eingesetzte Treuhänderin ausgewiesener landeseigener Immobilien.

Auf Seiten der ausschreibenden Stelle sind der Steuerungsausschuss Konzeptverfahren sowie die für dieses Konzeptverfahren zusammengesetzte Jury als beratende Gremien angesiedelt. Der Steuerungsausschuss Konzeptverfahren setzt sich aus Mitgliedern der Hauptverwaltungen, der Belegenheitsbezirke und der BIM zusammen. Die fachlich zuständigen Vertreter der

Hauptverwaltungen sowie des Bezirks bilden die Jury.

Die ausschreibende Stelle behält sich vor, im Rahmen der vorzunehmenden Prüfungen und Entscheidungen weitere externe Beratung mit einzubeziehen.

### 5.2 Verfahrensart, Angebots- und Verfahrenssprache

Das Konzeptverfahren wird als öffentliche Ausschreibung gemäß den vergaberechtlichen Vorschriften durchgeführt, insbesondere gemäß der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen, Teil A Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen (VOB/A).

Es wird ausdrücklich auf die entsprechende Vergabebekanntmachung des Konzeptverfahrens auf der Vergabeplattform des Landes Berlin hingewiesen. Die Vergabebekanntmachung und Ausschreibungsunterlagen sind zu finden unter der Vergabenummer **Doerpfeld4** auf:

→ <https://www.berlin.de/vergabeplattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/>

Angebote sind in deutscher Sprache abzugeben. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

### 5.3 Vergabeplattform des Landes Berlin & Abruf der Ausschreibungsunterlagen

Zur Durchführung des Konzeptverfahrens nutzen wir die Vergabeplattform des Landes Berlin. Auf der Vergabeplattform stehen dem Bieter die Vergabeunterlagen unentgeltlich, uneingeschränkt, vollständig und direkt zum Download zur Verfügung.

Die Angebote sind ausschließlich über die Vergabeplattform abzugeben.

Weitere Informationen und die Möglichkeit zur Registrierung finden Sie im Internet auf der Veröffentlichungs- und Vergabeplattform des Landes Berlin:

→ <https://www.berlin.de/vergabeplattform>

Sämtliche in diesem Exposé enthaltenen Abbildungen (Karten, Pläne, Fotos etc.) sowie die vollständigen weiteren Anlagen des Exposés werden den Bietern unter dem gegenständlichen Vergabeverfahren auf der Vergabeplattform des Landes Berlin zur Verfügung gestellt.

Ergänzend zu diesem Exposé können den Bietern weitere Unterlagen und Informationen über die Vergabeplattform zur Verfügung gestellt werden.

**Wir weisen darauf hin, dass alle Erkenntnisse und Informationen, die die ausschreibende Stelle zum verfahrensgegenständlichen Grundstück schriftlich, elektronisch oder anderweitig gespeichert oder mündlich übermittelt, vertraulich zu behandeln sind.**

#### 5.4 Bieter

Der Bieter entspricht dem späteren Erbbauberechtigten des Grundstückes im Falle der Zuschlagserteilung.

Bitte achten Sie bei Ihrer Angebotsabgabe daher darauf, das Angebot von den für Grundstücksgeschäfte zeichnungsberechtigten Vertretern unterzeichnen zu lassen.

Als Bieter werden juristische Personen und Personengesellschaften als Einzelbieter oder als Zusammenschluss von juristischen Personen/ Personengesellschaften zu Bietergemeinschaften zugelassen. Die Wahl der Rechts- bzw. Organisationsform steht den Bietern frei. Sofern nicht ausdrücklich anders bestimmt, sind im nachfolgenden mit „Bieter“ sowohl einzelne Unternehmen als auch Bietergemeinschaften gemeint.

Die satzungsmäßige und dauerhafte, auf die Interessen der Nutzer ausgerichtete Selbstnutzung

und Selbstverwaltung und nichtgewinnorientierte Bewirtschaftung der Wohnungen durch die Nutzer ist zu erklären.

Mitglieder von Bietergemeinschaften müssen gesamtschuldnerisch haften und einen für die Vertretung der Bietergemeinschaft in dem Konzeptverfahren bevollmächtigten Vertreter bestimmen.

Beabsichtigt ein Bieter nicht selbst Vertragspartner des Erbbaurechtsgebers zu werden, sondern das Erbbaurecht unmittelbar durch eine Projektgesellschaft zu erwerben und an diese übertragen zu lassen, so ist dies zulässig, wenn der Bieter die Errichtung bzw. den Erwerb der Projektgesellschaft mit Abgabe des Angebotes nachweist und die im Rahmen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu erbringenden Nachweise, soweit gefordert, auch für die Projektgesellschaft beibringt.

#### 5.5 Angebotsfrist

Das Angebot ist bis zum Ablauf der Angebotsfrist **am 19.08.2021 um 09:00 Uhr**

- vollständig, einschließlich aller geforderten Nachweise und / oder Erklärungen,
- bedingungs- und vorbehaltlosfrei,
- in deutscher Sprache
- und in elektronischer Form

auf der Vergabeplattform des Landes Berlin hochzuladen.

Nicht rechtzeitig abgegebene Angebote werden ausgeschlossen.

#### **Hinweis:**

Nach Ablauf der Angebotsfrist sind Änderungen an den Angeboten unzulässig.

## 5.6 Angebotsform

Die Angebote sind elektronisch:

- in Textform oder
- mit einer fortgeschrittenen elektronischen Signatur oder
- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur

auf der Vergabeplattform des Landes Berlin hochzuladen.

Weitere Informationen zur Angebotsabgabe auf:

→ <https://www.berlin.de/vergabepattform/ueber-die-vergabepattform/>

Bei elektronischer Angebotsübermittlung in Textform ist die Person des Erklärenden zu benennen. Pläne sind maßstabsgetreu einzureichen.

Die Abgabe von Angeboten in anderer Form, insbesondere per E-Mail oder schriftlich in Papierform, ist nicht zugelassen.

Angebote, die nicht wie gefordert in elektronischer Form auf der Vergabeplattform des Landes Berlin eingereicht werden, sind auszuschließen.

Nicht eindeutige Eintragungen des Bieters, Änderungen des Bieters an den Ausschreibungsunterlagen sowie unvollständig eingereichte Unterlagen können zum Ausschluss des Angebotes führen.

## 5.7 Einzureichende Unterlagen

Die mit dem Angebot einzureichenden Unterlagen (**Checkliste**) sind unter **Ziffer 13** aufgeführt. Das Angebot soll in sich schlüssig und nachvollziehbar aufgebaut werden. Es ist die Formvorlage (**Anlage 1**) zu verwenden.

Nebenangebote sind nicht zugelassen. Sämtliche Angebotsunterlagen sollen paginiert eingereicht werden.

Die BIM behält sich vor, entsprechende Nachweise und Unterlagen, auch zur Prüfung der Verfügbarkeit des Eigenkapitals und der Finanzierungszusage Dritter, nachzufordern.

Die im Rahmen der Angebotsprüfung von den Bietern vorgelegten Erklärungen, Angaben und Nachweise etc. gehen in das Eigentum der BIM über.

## 5.8 Fragen der Bieter

Fragen zum Konzeptverfahren sind spätestens zehn (10) Kalendertage vor Ablauf der Frist für die Abgabe der Angebote ausschließlich unter dem gegenständlichen Vergabeverfahren auf der Vergabeplattform des Landes Berlin einzustellen.

Wir weisen darauf hin, dass die Übersicht zu den Bieterfragen und den entsprechenden Antworten lediglich auf der Vergabeplattform des Landes Berlin einzusehen sind. Die Fragen und die Antworten werden allen Bietern in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt.

## 5.9 Verfahrensablauf

Nach Eingang der Angebote erfolgt die Angebotsprüfung. In einer ersten Phase wird die BIM die formelle Prüfung der Angebote vornehmen. Formelle Fehler können zum Ausschluss führen.

Sodann werden im Rahmen der Eignungsprüfung anhand der Eignungskriterien (**vgl. Ziffer 6.1**) die Leistungsfähigkeit der Bieter sowie das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen geprüft.

Bieter, deren Angebote die formelle Prüfung und die Eignungsprüfung nicht bestehen, werden über das Ausscheiden aus dem Verfahren informiert.

Bieter, deren Angebote die formelle Prüfung und Eignungsprüfung bestehen und bei denen keine Ausschlussgründe gegeben sind, werden zur Präsentation ihrer Konzepte vor der Jury (Bewertungsgremium) eingeladen. Direkt im Anschluss an die Konzeptpräsentation erfolgt ein Kolloquium, in dem den Bietern die Gelegenheit geboten wird, die Fragen der Jury zu den Konzeptinhalten zu beantworten.



Die Präsentation inkl. Kolloquium dient ausschließlich der Aufklärung des wertungsrelevanten Angebotsinhaltes, wobei über die Angebotsinhalte nicht verhandelt wird und der Eindruck des Bieters aus der Präsentation als solcher ohne zuschlagsbezogene Wertungsrelevanz bleibt. Insbesondere sind Änderungen oder Nachbesserungen des Angebotes unstatthaft.

**Die Sitzung der Jury zur Präsentation und Erörterung des Konzeptes findet voraussichtlich am 19.10.2021 statt.**

Zur Wahrung des Geheimwettbewerbs werden die Bieter mit einer separaten Einladung über den konkreten Zeitpunkt und die Dauer Ihrer Präsentation und des Kolloquiums in Kenntnis gesetzt. Im Anschluss an die Konzeptpräsentation und das Kolloquium wird die Jury die Wertung der Angebote nach der Bewertungsmatrix (vgl. Ziffer 6.2) vornehmen.

Der von der Jury erstellte Bewertungsvorschlag wird in einer anschließenden Sitzung des Steuerungsausschusses Konzeptverfahren vorgestellt. Im Anschluss daran wird die BIM die Bieter schriftlich über das Ergebnis informieren.

## 6 Prüfung der Angebote

### 6.1 Eignungskriterien

#### Zum Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit

Die Höhe der Gesamtinvestitionskosten muss vollständig durch Finanzierungsnachweise aus Eigenkapital, Fördermitteln und Fremdkapital gedeckt sein. (vgl. Formvorlage „**Angebot Konzeptverfahren**“ Ziffer [4] (**Anlage 1**)).

Der Eigenkapitalanteil muss mindestens 20 % der Gesamtinvestitionskosten betragen und durch Vorlage von Kontoauszügen, Depotauszügen etc. nachgewiesen werden.

Bei Verwendung von Fördermitteln bedarf es der Darlegung des Fördermittelprogramms und der Fördermittelhöhe.

Das Fremdkapital muss durch Finanzierungsbereitschaftserklärungen nachgewiesen werden.

Bei den vorgenannten Eignungskriterien handelt es sich um Mindestanforderungen. **Die Nichteinhaltung dieser Mindestanforderungen führt zum Ausschluss des Angebotes.**

#### 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.

## 6.2 Mindestanforderungen/ Zuschlagskriterien

### Mindestanforderungen

- Das vorgelegte Bebauungskonzept folgt den Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.
- Vorlage eines grundsätzlich genehmigungsfähigen Erschließungskonzepts zum Umgang mit der Zu- und Ausfahrt des Grundstückes sowie zum Umgang mit der Ver- und Entsorgung aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens in der LSA- gesteuerten Knotenpunktzufahrt Dörpfeldstraße/Adlergestell (Pkw, Lkw, Straßenbahnen, Busse, Fahrradfahrenden und zu Fußgehenden).
- Bieter müssen ein dauerhaftes, nicht-gewinnorientiertes, selbstverwaltetes oder selbstgenutztes Wohnangebot vertraglich / satzungsmäßig sicherstellen. Ausnahmen von der Selbstnutzung bestehen bei dem mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnangebot.
- Es wird ein Anteil von 30 % der wohnbezogenen Geschossfläche für förderfähige Wohnungen (gemäß den zum Zeitpunkt der Bekanntmachung geltenden Kriterien der ersten Förderalternative der Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019) vorgesehen und für diese Wohneinheiten eine Bindungsfrist über 30 Jahre gesichert.
- Der Zeit-Maßnahmen-Plan muss plausibel sein.

**Die Nichteinhaltung dieser Mindestanforderungen führt zum Ausschluss des Angebotes.**

### Zuschlagskriterien

Ziel des Konzeptverfahrens ist der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit Bauverpflichtung sowie Nutzungsbindung mit demjenigen Bieter, der nach Maßgabe der nachfolgend bekannten gegebenen Zuschlagskriterien das Konzept mit der höchsten Punktzahl (= wirtschaftlichstes Angebot) abgegeben hat.

Die ausschreibende Stelle wird das wirtschaftlichste Angebot anhand der nachstehend in der Bewertungsmatrix aufgeführten und näher dargestellten Zuschlagskriterien bezuschlagen.

Die Gesamtbewertung des Angebots ergibt sich aus der Summe der jeweiligen Einzelbewertungen. Das wirtschaftlichste Angebot ist dasjenige, das danach die höchste Summe aus (gewichteten) Punkten erhält.

Zuschlagskriterien	0 – 100 Punkte
<b>I. Städtebau, Architektur, Freiflächen (gemäß nachstehender Unterkriterien)</b>	<b>0 – 43 Punkte</b>
1.) Qualität des städtebaulichen Konzepts und Einfügen in die unmittelbare Umgebung insbesondere hinsichtlich Kubatur und Maßstäblichkeit. Qualität des Freiflächenkonzepts, insbesondere Nutzung der Freiflächen und deren Bezug zur Bebauung (vgl. Erläuterungen unter Ziffer 4.2 des Exposé).	Sehr gute Konzeptqualität – 20 Punkte Gute Konzeptqualität – 15 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 10 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 5 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte
2.) Qualität des Umgangs mit der Erdgeschosszone und deren Bezug zum öffentlichen Raum (vgl. Erläuterungen unter Ziffer 4.2 des Exposé).	Sehr gute Konzeptqualität – 8 Punkte Gute Konzeptqualität – 6 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 4 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 2 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte
3.) Qualität der architektonischen Gestaltung im Zusammenhang mit der Kubatur des Gebäudes und der Ausbildung der Fassaden (vgl. Erläuterungen unter Ziffer 4.2 des Exposé).	Sehr gute Konzeptqualität – 15 Punkte Gute Konzeptqualität – 11,25 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 7,5 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 3,75 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte
<b>II. Nutzungskonzept (gemäß nachstehender Unterkriterien)</b>	<b>0 – 40 Punkte</b>
Angebote zur sozialen Mischung die sich in den Grundrissen der Wohneinheiten, Gemeinschaftsflächen und/oder Sozialräumen, der Verfasstheit der Bieter oder den bereits gebundenen Mitgliedern widerspiegeln können (vgl. Erläuterungen unter Ziffer 4.3 des Exposé).	Sehr gute Konzeptqualität – 40 Punkte Gute Konzeptqualität – 30 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 20 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 10 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte
<b>III. Angebotener Energiestandard</b>	<b>0 – 7 Punkte</b>
Reduktion des gebäudebezogenen Jahresprimärenergiebedarfs, orientiert an den KfW-Effizienzhausstandards.	KfW 40+: 7 Punkte KfW 40: 5 Punkte KfW 55: 3 Punkte KfW 70: 0 Punkte
<b>IV. Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes in Bezug auf den Zeit- Maßnahmen-Plan, das Finanzierungskonzept, das Bebauungs- und Nutzungskonzept sowie den Energiestandard</b>	<b>0 – 10 Punkte</b>
	Sehr gute Konzeptqualität – 10 Punkte Gute Konzeptqualität – 7,5 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 5 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 2,5 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte
<b>Gesamtpunktzahl</b>	<b>0 – 100 Punkte</b>

### **Zuschlagkriterium „Konzept“ (Konzeptkriterien I – IV)**

Für die Konzeptkriterien I – IV erfolgt folgende Erläuterung:

#### **Sehr gute Konzeptqualität:**

Die Qualität der Konzepte bzw. der Umsetzung der Anforderungen wird bezogen auf das Konzeptkriterium insgesamt mit **sehr gut** bewertet. Insbesondere im Vergleich zu den übrigen Angeboten lässt das Angebot bezogen auf das Konzeptkriterium eine besonders hohe Konzeptqualität zur Zielerreichung erwarten.

#### **Gute Konzeptqualität:**

Die Qualität der Konzepte bzw. der Umsetzung der Anforderungen wird bezogen auf das Konzeptkriterium insgesamt mit **gut** bewertet. Insbesondere im Vergleich zu den übrigen Angeboten lässt das Angebot bezogen auf das Konzeptkriterium eine überdurchschnittlich hohe Konzeptqualität zur Zielerreichung erwarten.

#### **Befriedigende Konzeptqualität:**

Die Qualität der Konzepte bzw. der Umsetzung der Anforderungen wird bezogen auf das Konzeptkriterium insgesamt mit befriedigend bewertet. Insbesondere im Vergleich zu den übrigen Angeboten lässt das Angebot bezogen auf das Konzeptkriterium eine **durchschnittlich** hohe Konzeptqualität zur Zielerreichung erwarten.

#### **Ausreichende Konzeptqualität:**

Die Qualität der Konzepte bzw. der Umsetzung der Anforderungen wird bezogen auf das Konzeptkriterium insgesamt mit **ausreichend** bewertet. Das Angebot enthält bezogen auf das Konzeptkriterium entweder wesentliche und / oder zahlreiche Schwächen. Insbesondere im Vergleich zu den übrigen Angeboten lässt das Angebot bezogen auf das Konzeptkriterium eine unterdurchschnittlich hohe Konzeptqualität zur Zielerreichung erwarten.

#### **Ungenügende Konzeptqualität:**

Keine über die Mindestanforderungen hinausgehenden Angaben in den Unterlagen und daher **ungenügend**.

#### **Ermittlung der Gesamtpunktzahl**

Insgesamt, also unter Berücksichtigung der **Zuschlagskriterien I – IV**, können maximal 100 Punkte erreicht werden. Die ermittelte Gesamtpunktzahl wird auf die zweite Nachkommastelle mathematisch auf- oder abgerundet (d. h. ist die dritte Nachkommastelle kleiner fünf (5) wird abgerundet, ist die dritte Nachkommastelle größer/gleich fünf (5) wird aufgerundet). Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.



## 7 Erläuterungen zum Festpreisverfahren

Die Erbbaurechtsvergabe erfolgt zu einem Festpreis, wobei sich der jährlich zu zahlende Festpreis nach der Fördervariante gemäß Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bestimmt, für die sich der Bieter im Rahmen des Konzeptverfahrens entscheidet.

Die erste Variante beinhaltet die Bereitstellung von verbilligtem Bauland gem. § 2 (2) Nr. 3 WoFG. Hierbei wird die Belastung durch eine Mietpreis- und Belegungsbindung bereits beim Verkehrswert des Grundstücks berücksichtigt.

Bei der zweiten Variante findet diese Belastung beim Verkehrswert des Grundstücks keine Berücksichtigung und es werden Fördermittel gem. § 2 (2) Nr. 1 WoFG gewährt.

Die Höhe der Festpreise (Erbbauzinssätze) stellt sich für beide Varianten wie folgt dar:

Art der Förderung	Höhe des Festpreises (Erbbauzinssatz)
Variante 1 gem. § 2 (2) Nr. 3 WoFG	13.800 EUR/ Jahr
Variante 2 gem. § 2 (2) Nr. 1 WoFG	22.000 EUR/ Jahr (Förderdarlehen ca. 8.069 EUR/ Jahr)

Bieter müssen sich für **eine** der beiden Varianten entscheiden und in ihrem Angebot berücksichtigen.

### Anpassung des Festpreises nach Ablauf der Bindungsdauer

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 Dörpfeldstraße anzuhalten.

## 8 Anhandgabe

Nach Wertung der Angebote erhält der Bieter mit dem nach Maßgabe der Zuschlagskriterien wirtschaftlichsten Angebot (Bestbieter) eine Absichtserklärung seitens des Erbbaurechtsgebers (Exklusivitätserklärung). In dieser Erklärung wird ihm mitgeteilt, dass die ausschreibende Stelle beabsichtigt auf Grundlage seines Angebotes den notariellen Erbbaurechtsvertrag mit ihm abzuschließen.

Den übrigen Bietern wird mitgeteilt, dass nicht vorgesehen ist, deren Angebote zu bezuschlagen.

Innerhalb des vom Erbbaurechtsgeber noch festzulegenden Exklusivitätszeitraumes (Anhandgabe) verpflichtet sich der Bestbieter als Voraussetzung des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrags,

**die Finanzierung der Gesamtinvestition seines Bauvorhabens abschließend zu klären und der BIM anhand von Kapitalnachweisen über die Gesamtinvestitionskosten nachzuweisen.**

Die Kapitalnachweise müssen sodann den folgenden Anforderungen genügen:

**hinsichtlich der Fremdfinanzierungsquote:**

- konkrete auf Projekt und Fremdfinanzierungsbetrag zugeschnittene, belastbare und vorbehaltstfreie Finanzierungszusage von Fremdkapitalgebern (keine allgemeinen Bonitätsschreiben oder Erklärungen zur Geschäftsbeziehung)
- Finanzierungszusagen sind von Kreditinstituten vorzulegen, die der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht oder der europäischen Bankenaufsichtsbehörde unterliegen

**hinsichtlich Fördermittelquote:**

- aktueller, konkreter und auf Projekt und Fördermittelbetrag zugeschnittener, belastbarer und vorbehaltstfreier Nachweis der Fördermittel mit Angabe des Finanzierungszwecks und ggf. Auflagen

**hinsichtlich Eigenkapitalquote:**

- Nachweis der Eigenmittel durch Vorlage z. B. einer selbstschuldnerischen, unbedingten, unwiderruflichen und unbefristeten Bürgschaft oder einer verbindlichen Bankbestätigung eines Kreditinstitutes welches der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht oder der europäischen Bankenaufsichtsbehörde unterliegt.

Bitte auch hierzu den Hinweis bei der Errichtung von geförderten Wohnungen unter Ziff. 6.1 des Exposés beachten.

Erfüllt der Bestbieter die oben genannten Voraussetzungen nicht, wird der Erbbaurechtsgeber vom Abschluss des Erbbaurechtsvertrages mit diesem Abstand nehmen.

Der Bestbieter erhält für den Zeitraum der Exklusivität (Anhandgabe) eine Bauvorbereitungsvollmacht, einschließlich einer Vollmacht zur Boden- und Altlastenuntersuchung.

Spätestens am Tag des Ablaufs des Exklusivitätszeitraumes soll für das Grundstück mit dem Bestbieter ein notarieller Erbbaurechtsvertrag geschlossen werden.

Nach Bestellung des Erbbaurechtes an dem Grundstück ist der Erbbauberechtigte verpflichtet in eigener Verantwortung alle öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Realisierung und die Nutzung zu schaffen.

Die BIM übernimmt keine Gewähr für die Erteilung etwaig erforderlich werdender Genehmigungen.

## 9 Vertragliche Bedingungen

Anlage zu diesen Ausschreibungsunterlagen ist der Entwurf des Erbbaurechtsvertrages. Der Vertrag wird unter anderem die folgenden Regelungen enthalten, die **nicht verhandelbar** sind.

### Bauverpflichtung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Bauvorhaben im Sinne des Bebauungskonzeptes, des Nutzungskonzeptes und des Energiestandards innerhalb einer bestimmten Frist fertigzustellen (Realisierungszeitraum). Der Realisierungszeitraum wird im Erbbaurechtsvertrag festgeschrieben. Spätestens mit Ablauf des Realisierungszeitraumes hat die Inbetriebnahme des geplanten Vorhabens zu erfolgen.

### Dauer des Erbbaurechts mit Verlängerungsoption

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Erbbaugrundbuch und endet 90 Jahre nach dem Tag der Beurkundung. Eine Verlängerung des Erbbaurechts nach Zeitablauf ist möglich.

### Zweck und Umfang des Erbbaurechts

Der Erbbauberechtigte hat das in dem Konzept beschriebene Vorhaben wie folgt umzusetzen:

- die für die Wohnnutzung vorgesehenen Einheiten über die Dauer des Erbbaurechts an seine Mitglieder zu Wohnzwecken zu vermieten / selbst zu nutzen;
- Wohneinheiten, die den Berliner Förderbedingungen entsprechen und mit WBS-Bindung versehen sind, 30 Jahre entsprechend zu vermieten;
- ggf. für gewerbliche Nutzung vorgesehene Einheiten über die Dauer des Erbbaurechts entsprechend des Nutzungskonzeptes zu vermieten/selbst zu nutzen.

### Nutzungsänderung

Eine Änderung der Nutzung ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Erbbaurechtsgebers möglich. Der Erbbaurechtsgeber wird die Zustimmung zur Nutzung nicht versagen, wenn sie wirtschaftlich geboten oder sinnvoll ist

und mit den Zielen des Konzeptverfahrens vereinbar ist. Führt die Nutzungsänderung zu einer Wertsteigerung des Erbbaurechts, kann die Zustimmung von der Zahlung eines Geldbetrages in Höhe der Wertsteigerung oder einer vom Eigentümer festzulegenden Erhöhung des Erbbauzinses abhängig gemacht werden.

### Wertsicherung

Der Erbbauzins passt sich automatisch an 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.

### Weiterveräußerung

Die Weiterveräußerung des Erbbaurechts oder Teilen hiervon ist dem Erbbauberechtigten nur unter der Voraussetzung gestattet, dass dessen Erwerber sämtliche Vertragspflichten des Erbbauberechtigten aus dem Erbbaurechtsvertrag übernimmt und aufgrund seiner wirtschaftlichen und finanziellen sowie technischen Leistungsfähigkeit ausreichend Sicherheit für deren Erfüllung bietet. Die Weiterveräußerung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Erbbaurechtsgebers.

### Belastung des Erbbaurechts

Die Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten oder Dauerwohnrechten bedürfen der vorherigen Zustimmung des Eigentümers. Einer Belastung des Grundbuchs bis maximal 80 % der Baukosten nach DIN 276 wird in der Regel zugestimmt.

### Gremienvorbehalt

Der Erbbaurechtsvertrag bedarf der Zustimmung der auf Seiten des Erbbaurechtsgebers angesetzten Gremien, einschließlich des Abgeordnetenhauses.

### **Wesentliche Vertragsverletzungen des Erbbauberechtigten**

Im Falle wesentlicher Vertragsverletzungen des Erbbauberechtigten wird dieser mit einer Vertragsstrafe belegt. Die wesentlichen Pflichten werden in der Regelung genannt. Wesentliche Vertragsverletzungen lösen ggf. den Heimfallanspruch des Erbbaurechtsgebers aus.

## **10 Hinweise**

### **Vergütung**

Kosten für die Beteiligung am Konzeptverfahren und die Ausarbeitung von Angeboten werden nicht erstattet.

### **Nachforderung bzw. Ausschluss**

Die BIM wird fehlende geforderte Nachweise oder Erklärungen, soweit gesetzlich zulässig, nachfordern. Das Fehlen nachgeforderter Nachweise und Erklärungen führt zum Ausschluss des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft. Die Bieter bzw. Bietergemeinschaften haben daher sorgfältig darauf zu achten, dass ihre Angebote vollständig sind und alle erforderlichen Angaben, Nachweise und Erklärungen enthalten.

### **Wettbewerbsbeschränkende Abreden**

Wettbewerbsbeschränkende Abreden führen zum Ausschluss des Angebotes. Mehrere Angebote eines Bieters bzw. einer Bietergemeinschaft sind in der Regel unzulässig und deshalb aus wettbewerbsrechtlichen Gründen auszuschließen. Gleiches kann für den mehrfachen (bieterübergreifenden) Einsatz desselben Nachunternehmers gelten, sofern dieser für mehrere Bieter bzw. Bietergemeinschaften wesentliche Leistungsbestandteile übernehmen soll und hierdurch von wesentlichen Angebotsbestandteilen mehrerer Bieter bzw. Bietergemeinschaften Kenntnis erlangt. Die BIM behält sich daher vor, nachvollziehbare Darlegungen und Nachweise darüber einzufordern, welche besonderen Vorkehrungen getroffen wurden, um die Einhaltung der Wettbewerbsregeln, insbesondere die Wahrung des Geheimwettbewerbs, zu gewährleisten. Sichergestellt sein muss, dass keine

wettbewerbsbeschränkenden Abreden vorliegen und die Angebote unabhängig voneinander, in Unkenntnis der Angebote, Angebotsgrundlagen und -bedingungen sowie Angebotskalkulationen der anderen Bieter erstellt werden.

### **Verpflichtung zur Aufklärung von Unklarheiten**

Der Bieter hat sich unmittelbar nach Erhalt der Verfahrensunterlagen über deren Vollständigkeit zu versichern. Enthalten die Verfahrensunterlagen nach Auffassung des Bieters Unvollständigkeiten oder Unklarheiten, so hat der Bieter der BIM unverzüglich, spätestens jedoch bis zum Ablauf der Angebotsfrist, darauf hinzuweisen.

### **Umgang mit Daten des Bieters/Vernichtung von Unterlagen**

Der Bieter erklärt sich damit einverstanden, dass die von ihm mitgeteilten personenbezogenen Daten für das Konzeptverfahren verarbeitet und gespeichert werden können. Der Bieter verpflichtet sich ferner, die ihm überlassenen Vertragsunterlagen für den Fall, dass ihm der Auftrag nicht erteilt wird, eigenverantwortlich und fachgerecht zu entsorgen bzw. digitale Unterlagen zu löschen. Die Unterlagen dürfen Dritten nur im Zusammenhang mit einer geordneten Angebotsbearbeitung überlassen werden, wobei eingeschaltete Dritte zu verpflichten sind, diese Unterlagen nach Beendigung des Konzeptverfahrens ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Kosten für die Entsorgung werden nicht erstattet. Im Übrigen wird auf die Datenschutzhinweise gemäß **Anlage 11** verwiesen.

### **Aufhebung des Verfahrens**

Die BIM behält sich vor, das Verfahren aufzuheben, wenn beihilfen- oder haushaltsrechtliche Hinderungsgründe bestehen und erkennbar ist, dass keine Lösung gefunden werden kann. Zudem steht der Vertragsschluss unter Gremienvorbehalt. Auch im Falle der Verfahrenseinstellung werden Kosten für die Beteiligung am Konzeptverfahren oder die Ausarbeitung von Angeboten nicht erstattet.



### **Gewährleistungsausschluss**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verfahrensunterlagen unbeabsichtigt eventuell unzutreffende und/oder unvollständige Angaben enthalten können. Die BIM übernimmt hierfür – unbeschadet rechtlicher Regelungen – keine Garantie oder Gewährleistung. Die Bieter bzw. Bietergemeinschaften müssen sich über die bestehenden Gegebenheiten sowie über die zu erbringenden Leistungen vielmehr selbst ein Bild verschaffen und die erhaltenen Informationen entsprechend überprüfen. Die Bieter bzw. Bietergemeinschaften sind dazu aufgefordert, etwaige Unklarheiten, Lücken oder Widersprüche unverzüglich gegenüber der BIM schriftlich anzuzeigen.

### **Geschlechtergerechte Sprache**

Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird nicht ausdrücklich in geschlechtsspezifischen Personenbezeichnungen differenziert. Die gewählte männliche Form schließt eine adäquate weibliche Form gleichberechtigt ein.

### **Nachprüfungsstelle**

Prüfstelle zur Nachprüfung behaupteter Verstöße gegen Vergabebestimmungen:

**BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH**  
**Nachprüfungsstelle**  
**Alexanderstraße 3**  
**10178 Berlin**

## **11 Ansprechpartner**

### **BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH**

Lisa Weidemann  
Alexanderstraße 3  
D - 10178 Berlin

Tel.: +49 30 90166 2151

Fax.: +49 30 90166 1678

E-Mail: Doerpfeldstr4@bim-berlin.de

Fragen zum Konzeptverfahren sind unter dem gegenständlichen Vergabeverfahren auf der Vergabepattform des Landes Berlin einzustellen (vgl. Ziffer 5.8 des Exposés).

## **12 Besichtigungen**

Selbstständige Grundstücksbesichtigungen von der Straße aus ohne Betreten des Grundstücks sind erwünscht.

Interessenten werden gebeten, sich über die Grundstückssituation mit dem zur Verfügung gestellten Kartenmaterial und den Auskünften der BIM vertraut zu machen. Sofern Besichtigungstermine zur Verfügung stehen, wird die BIM darüber unter dem gegenständlichen Vergabeverfahren auf der Vergabepattform Berlin im elektronischen Vergabeportal informieren.

## 13 Anlagen & Checkliste

Die nachfolgenden Unterlagen sind ausschließlich auf der Vergabeplattform des Landes Berlin abrufbar (**ANLAGEN**):

- Angebotsdokument Erbbauzins, **Anlage 1**
- Entwurf Erbbaurechtsvertragsentwurf nebst Anlagen, **Anlage 2**
- Eigenerklärung für die Vergabe von Bauleistungen, **Anlage 3**
- BVB zur Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen, **Anlage 4**
- BVB zum Mindeststundenentgelt (Teil B), **Anlage 5**
- Erklärung Auskunftersuchen, **Anlage 6**
- BVB zur Frauenförderung (Teil B), **Anlage 7**
- BVB über Kontrollen und Sanktionen nach dem BerlAVG (Teil C), **Anlage 8**
- BVB zur Verhinderung der Benachteiligungen (Teil B), **Anlage 9**
- Verpflichtungserklärung Datenschutz DSGVO, **Anlage 10**
- Datenschutzhinweis, **Anlage 11**
- Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000, **Anlage 12**
- Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019, **Anlage 13**
- Entwurf der Exklusivitätserklärung, **Anlage 14**

Die nachfolgenden Unterlagen sind als Bestandteile des Angebotes zwingend auf der Vergabeplattform des Landes Berlin einzureichen (**CHECK-LISTE**):

- Angebotsdokument Erbbauzins, **Anlage 1**
- Vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Formvorlage „Angebot Konzeptverfahren“, **Anlage 1**
- Eigenerklärung für die Vergabe von Bauleistungen, **Anlage 3**
- BVB zur Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen, **Anlage 4**
- BVB zum Mindeststundenentgelt (Teil B), **Anlage 5**
- Erklärung Auskunftersuchen, **Anlage 6**
- BVB zur Frauenförderung (Teil B), **Anlage 7**
- BVB über Kontrollen und Sanktionen nach dem BerlAVG (Teil C), **Anlage 8**
- BVB zur Verhinderung der Benachteiligungen (Teil B), **Anlage 9**
- Verpflichtungserklärung Datenschutz DSGVO, **Anlage 10**
- die vom Bieter in der Formvorlage „Angebot Konzeptverfahren“ aufgeführten Erklärungen, Nachweise und sonstige Anlagen, insbesondere
  - Eigenkapital-/Finanzierungsnachweise (gemäß Ziff. 4 der Formvorlage)
  - Lageplan (gemäß Ziffer 5.1 der Formvorlage)
  - Schematische Darstellung der Grundrisse (gemäß Ziffer 5.1 der Formvorlage)
  - Ansichten der Fassade (gemäß Ziffer 5.1 der Formvorlage)
  - Baubeschreibung (gemäß Ziffer 5.1 der Formvorlage)
  - Nutzungskonzept (gemäß Ziffer 6 der Formvorlage)
  - Freiflächenkonzept (gemäß 5.1 der Formvorlage)
  - Erschließungskonzept (gemäß 5.1 der Formvorlage)



**BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH**

Keibelstraße 36, 10178 Berlin

Tel.: +49 30 90166 1660

info@bim-berlin.de

[www.bim-berlin.de](http://www.bim-berlin.de)