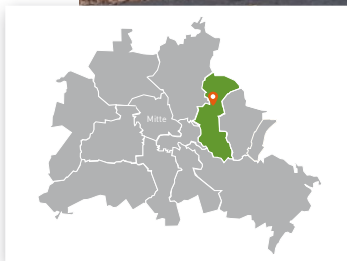


Konzeptverfahren

Exposé und Aufforderung zur Angebotsabgabe



Baugrundstück nahe des Oberseeparks
zwischen Urbanität und Natur in Alt-Hohenschönhausen
Oberseestraße 110, Konrad-Wolf-Straße 17
in 13055 Berlin Lichtenberg | OT Alt-Hohenschönhausen

Inhalt

1	DAS ANGEBOT AUF EINEN BLICK	4
2	LAGE	5
2.1	Makrolage	5
2.2	Mikrolage	6
3	OBJEKT	7
3.1	Grundstück	7
3.2	Grundbuchbelastungen	7
3.3	Verkehrswert	8
3.4	Bebauung	8
3.5	Erschließung	9
3.6	Altlasten	9
3.7	Baulasten	9
3.8	Denkmalschutz	9
3.9	Naturräumliche Situation	10
3.10	Lärmschutz	10
4	ENTWICKLUNGSZIELE	11
4.1	Planungsrecht	11
4.2	Anforderungen an Städtebau, Architektur, Freiraumplanung	12
4.3	Anforderungen an das Nutzungskonzept	14
4.4	Anforderungen an den Energiestandard	15
4.5	Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes	15
5	VERFAHREN	16
5.1	Ausschreibende Stelle	16
5.2	Verfahrensart, Angebots- und Verfahrenssprache	16
5.3	Vergabeplattform des Landes Berlin & Abruf der Ausschreibungsunterlagen	17
5.4	Bieter	17
5.5	Angebotsfrist	18
5.6	Angebotsform	19
5.7	Einzureichende Unterlagen	19
5.8	Fragen der Bieter	20
5.9	Verfahrensablauf	20

6	PRÜFUNG DER ANGEBOTE	22
6.1	Eignungskriterien	22
6.2	Wertung der Angebote / Wertungskriterien	23
7	ANHANDGABE	27
8	VERTRAGLICHE BEDINGUNGEN	29
9	HINWEISE	31
10	ANSPRECHPARTNER	33
11	BESICHTIGUNGEN	33
12	ANLAGEN & CHECKLISTE	34

→ **Ansprechpartnerin:**

BIM Berliner Immobilien-
management GmbH
Frau Stefanie Freimann-Jung

Mail:

Obersee110@bim-berlin.de
Tel.: +49 30 90166 1216
Fax: +49 30 90166 1678

1. DAS ANGEBOT AUF EINEN BLICK

Das Grundstück Oberseestr. 110 / Konrad-Wolf-Str. 17 liegt im Bezirk Lichtenberg, im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen. Es handelt sich hierbei um eine unvermessene Teilfläche des Flurstücks 3 der Gemarkung Hohenschönhausen. Diese Teilfläche ist vom Erbbauberechtigten eigenständig zu vermessen. Eigentümerin ist die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG. Das Grundstück ist unbebaut.

Das Grundstück wird im Rahmen eines Konzeptverfahrens angeboten.

Zielsetzung ist die Bestellung eines Erbbaurechtes an dem ca. 775 m² großen Grundstück an Wohnungsbaugenossenschaften, genossenschaftlich organisierte Gruppen, soziale Träger oder einen Zusammenschluss dieser, die dauerhaft ein nichtgewinnorientiertes, selbstverwaltetes und / oder selbstgenutztes Wohnangebot mit dem Fokus der sozialen Mischung sicherstellen.

Der Zuschlag erfolgt an das wirtschaftlichste Angebot aus Konzept und angebotenen Erbbauzins. Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 90 Jahre. Zum Zeitablauf ist eine Verlängerung möglich. Bauvorhaben werden nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt, welcher auf die Umgebungsbebauung abstellt. Das Bauvorhaben darf jedoch den Zielen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 11-84 nicht widersprechen. Detaillierte Angaben zum Verfahren finden Sie unter **Ziffer 5** des Exposés.

2. LAGE

2.1 Makrolage

Das Grundstück Oberseestraße 110 / Konrad-Wolf-Straße 17 befindet sich im Berliner Bezirk Lichtenberg, im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen.



Übersichtskarte Berlin

Mit seinen insgesamt ca. 294.201 Einwohnern, davon 48.979 im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen ist Lichtenberg so vielfältig wie Berlin selbst.

Der Bezirk besteht aus verschiedenen Stadtgebieten und Dörfern, die lange unabhängig voneinander existierten, bevor sie sich zu einem Stadtteil vereinten. So zeigt sich Lichtenberg auch heute noch mit vielen Gesichtern: Villensiedlungen, Hochhäuser, Parkanlagen, urbane Zentren, große Grünanlagen, Seen, Industrie und Stadtranddörfer - es gibt wenige Bezirke, die so viele Facetten in sich vereinen. Dazu kommt eine überaus interessante Lage, denn Lichtenberg geht über in das Grün des Landes Brandenburg und grenzt gleichzeitig an den Innenstadtbezirk Friedrichshain.

Neubaugebiete, Altbaugebiete und Dorfteile sind Bestandteile des heutigen Ortsteils Alt-Hohenschönhausen. Ursprünglich ein Straßendorf, entwickelte sich Hohenschönhausen erst im letzten Drittel des vergangenen Jahrhunderts zu dem heutigen großen Ortsteil mit sehr vielen Gesichtern. Sportinteressierte kennen in Hohenschönhausen vor allem das Sportforum, eine der wichtigsten Sportstätten Berlins. Die Gedenkstätte Berlin-Hohenschönhausen ist ebenfalls in näherer Umgebung verortet.

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

- zur City-Ost (Alexanderplatz)
ca. 20 Min. mit dem PKW
ca. 24 Min. mit dem ÖPNV
- zum Hauptbahnhof
ca. 30 Min. mit dem PKW
ca. 40 Min. mit dem ÖPNV
- zum Flughafen Tegel
ca. 40 Min. mit dem PKW
ca. 55 Min. mit dem ÖPNV
- zum künftigen Flughafen BER
ca. 40 Min. mit dem PKW
ca. 60 Min. mit dem ÖPNV

Als letzter Bezirk Berlins unterhält Lichtenberg noch ein Kulturhaus. Gleich vier Hochschulen haben ihren Sitz in Lichtenberg: die katholische Hochschule für Sozialwesen, die Hochschule für Wirtschaft und Recht, die Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin und die Hochschule für Gesundheit & Sport, Technik & Kunst.

2.2 Mikrolage

In der näheren Umgebung des Grundstücks Oberseestraße 110/ Konrad-Wolf-Straße 17 ist die Nahversorgung durch diverse Geschäfte in der Konrad-Wolf-Straße gesichert. Es finden sich hier außerdem Cafés und Restaurants, der Orankesee und der Oberseepark mit dem Haus Lemke – eines der letzten Werke Mies van der Rohes in Deutschland.

Für die Naherholung bieten u.a. das nahe gelegene Freibad Orankesee und der bereits genannte Oberseepark viel Platz für sportliche Aktivitäten und das nötige Grün zum Spazieren und Entspannen.



Quelle: BIM

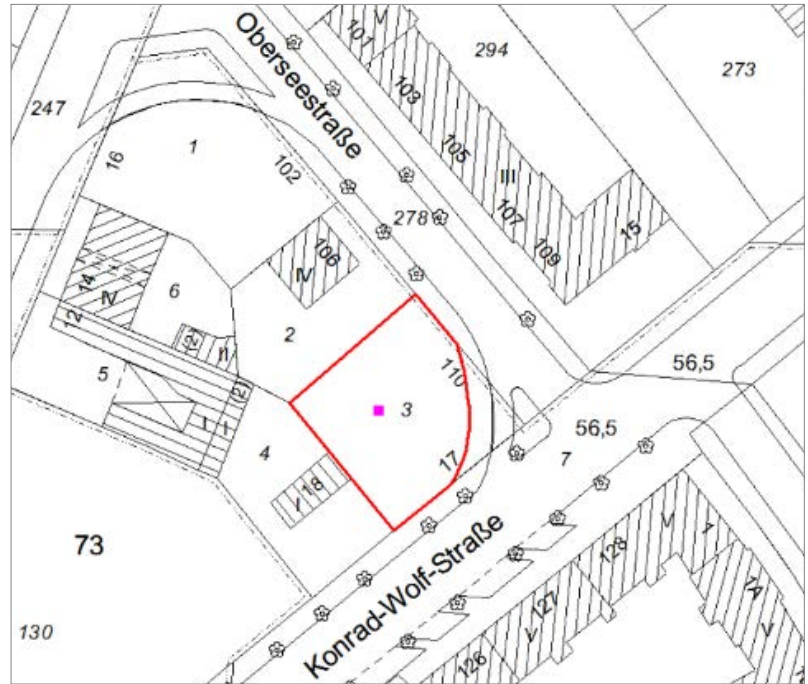
Das Grundstück liegt zudem in der Nähe der Grundschule Konrad-Wolf-Straße, der Obersee Grundschule, des Manfred-von-Ardenne-Gymnasiums, der Phillipp-Reis-Oberschule und diverser Kindertagesstätten.

Die Straßenbahnlinie M5 verläuft direkt vor dem Grundstück und bietet so eine öffentliche Personennahverkehrsanbindung.

3. OBJEKT

3.1 Grundstück

Das ca. 775 m² große Grundstück, gelegen an der Ecke Oberseestraße 110 und Konrad-Wolf-Straße 17, umfasst die im Folgenden dargestellte Teilfläche des Flurstücks 3 der Gemarkung Hohenschönhausen, Flur 14:



Liegenschaftskarte
Quelle: Geoportal Berlin/ ALK Berlin

3.2 Grundbuchbelastungen

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht) für die Berliner Wasserbetriebe, Berlin eingetragen. Die Erbbaurechtsbestellung setzt eine erstrangige Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch des Grundstücks voraus. In diesem Zusammenhang haben die Berliner Wasserbetriebe bereits ihre Bereitschaft erklärt, den erforderlichen Rangrücktritt zu bewilligen, sofern das Recht dann im Erbbaugrundbuch durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert wird. Ferner ist in Abteilung II des Grundbuchs eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Telekommunikationsanlagenrecht) für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn eingetragen. Auch diese hat bereits ihre Bereitschaft zum Rangrücktritt erklärt, sofern das Recht dann im Erbbaugrundbuch durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert wird.

Gemäß einer Auskunft der BVG Berliner Verkehrsbetriebe befinden sich Anlagen sowie ein Oberleitungsmast auf dem Flurstück 3. Es ist folglich nicht auszuschließen, dass - nach Vermessung des Erbbaurechtsgrundstücks - die vorgeannten Anlagen bzw. der Oberleitungsmast nebst Sicherungstreifen auf dem Erbbaugrundstück liegen und somit im Erbbaugrundbuch dinglich gesichert werden müssen. Es gilt zudem, dass bei Bauarbeiten in der Nähe der Oberleitungsmasten ein Mindestabstand von 1,50 m von den Tragwerkskonstruktionen einzuhalten sind. Oberleitungsmaste dürfen im Umkreis von 1,50 m nur 0,50 m tief angegraben werden. Bei tieferen Angrabungen ist ein Schuttkegel von 45° einzuhalten.

Darüber hinaus ist das Grundstück frei von grundbuchlichen Belastungen.

3.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert beträgt zum Zeitpunkt der Ausschreibung 3.100.000 € - Wertermittlungstichtag: 24. März 2020.

3.4 Bebauung

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



Quelle: BIM

3.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das hier zur Vergabe stehende Grundstück ist verkehrlich gut erschlossen. Es ist direkt an der Konrad-Wolf-Straße und der Oberseestraße gelegen. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Tram-Haltestelle Oberseestraße der Linie M 5. Es sind nur wenige Parkplätze im öffentlichen Straßenland vorhanden. Erschließungsbeiträge sind nach aktueller Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes nicht mehr zu entrichten. Der noch abzutrennende Teil des Grundstücks (Verkehrinsel und Anlagen der BVG – Tramschienen) bleibt als öffentlich gewidmetes Straßenland des Landes Berlin bestehen und ist nicht Teil des Erbbaurechtsgrundstückes.

Medientechnische Erschließung

Die ortsüblichen Versorgungsmedien liegen in der Straße an, die Grundstücksanschlüsse sind durch den Erbbauberechtigten herzustellen.

3.6 Altlasten

Das Grundstück Oberseestr. 110 / Konrad-Wolf-Str. 17 ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert. Hinweise über eine ehemals gewerbliche Nutzung auf diesem Grundstück liegen ebenfalls nicht vor.

3.7 Baulasten

Zu Lasten des Grundstücks sind im Baulastenverzeichnis des Bezirks Lichtenberg keine Baulasten eingetragen.

3.8 Denkmalschutz

Das Grundstück befindet sich nicht in der Denkmalliste des Landes Berlin. Es berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Das gegenüberliegende Gebäude Oberseestraße 101/109 ist ein Denkmal. Der Umgebungsschutz ist zu beachten (vgl. Ziff. 4.2).

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. Zudem muss der Artenschutz berücksichtigt werden.

3.10 Lärmschutz

Es sind Lärmimmissionen durch die angrenzende Wendeschleife der Tramlinie und die zweispurige Konrad-Wolf-Straße mit Straßenbahn vorhanden. Diese sind gutachterlich in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt des Umwelt- und Naturschutzamtes zu untersuchen.

4. ENTWICKLUNGSZIELE

4.1 Planungsrecht

Das Grundstück liegt in dem Geltungsbereich, für den das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin in seiner Sitzung am 17. September 2013 beschlossen hat, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 11-84 aufzustellen (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 45 vom 11. Oktober 2013). Ziel der Planung ist die Sicherung bestehender Wohnnutzungen und die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Darüber hinaus gilt es, die Belange des Straßenbahnverkehrs ausreichend zu berücksichtigen und die teilweise fehlende fußläufige Erschließung zu ergänzen. Da das Planverfahren noch nicht abgeschlossen ist, es demzufolge bisher keine verbindliche Bebauungsplanregelung i.S. v. § 30 BauGB gibt und das Grundstück sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befindet, erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Nach den Vorschriften 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. Weiterhin darf ein Vorhaben den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans nicht widersprechen.

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (Abl. S. 1683) stellt diesen Bereich als Wohnbaufläche W 2 dar.

Das Grundstück liegt weder in einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet noch in einem Stadtumbau-, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet. Es wurde auch keine Erhaltungsverordnung für den angefragten Bereich erlassen.

Zur Klärung, ob das geplante Konzept den Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, überbaubarer Grundstücksfläche und Bauweise folgt, wird den Interessenten dringend empfohlen, Fragen dahingehend bereits vor Angebotsabgabe zu stellen. Eine persönliche Bauberatung ist aktuell nicht möglich. Die Bieter können sich zur Bauberatung aber direkt telefonisch oder per E-Mail an den Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Lichtenberg wenden.

→ **Ansprechpartner**
im Fachbereich Stadtplanung:
Thomas Fritsche

Mail:
Thomas.Fritsche@lichtenberg.berlin.de
Tel.: +49 30 90296 6115

4.2 Anforderungen an Städtebau, Architektur, Freiraumplanung

Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität

Als Mindestanforderung ist nachzuweisen, dass das vorgelegte Bebauungskonzept den Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise folgt – gemäß den Kriterien des § 34 BauGB - und dass es den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 11-84 nicht widerspricht (vgl. Anlage 11).

Der Baublock, in dem sich das Grundstück befindet, wird im Westen durch die Degnerstraße, im Nordosten durch die Oberseestraße und im Südosten durch die Konrad-Wolf-Straße begrenzt. Südlich des Grundstücks befindet sich zwischen der Degnerstraße und der Konrad-Wolf-Straße eine öffentliche Grünanlage. In dem Baublock befinden sich auf den Grundstücken Oberseestraße 106 und Degnerstraße 14 zwei viergeschossige Wohngebäude. Im Hofbereich des Grundstücks Degnerstraße 14 wurde im rückwärtigen Bereich an der seitlichen Grundstücksgrenze eine zweigeschossige Remise errichtet, die zum Wohnen genutzt wird. Für das Grundstück Degnerstraße 12 wurde im November 2019 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines sechsgeschossigen Wohnhauses mit erdgeschossiger Büronutzung und dreigeschossigem Seitenflügel erteilt. Das beantragte Bauvorhaben orientiert hinsichtlich der Tauf- und Firsthöhen am Nachbargebäude Degnerstraße 14. Ein Baubeginn ist jedoch noch nicht erfolgt. Entsprechend den im Fachbereich Stadtplanung vorliegenden Unterlagen werden im Baublock straßenseitige Traufhöhen von ca. 15 m und Firsthöhen von ca. 18,5 m erreicht.

Die baulichen Anlagen sowie die Gebäude des benachbarten Grundstücks Konrad-Wolf-Straße 18 wurden mit einem Abstand zur vorderen Grundstücksgrenze errichtet und befinden sich teilweise an der rückwärtigen Grundstücksgrenze. Das Eckgrundstück Degnerstraße 16/Oberseestraße 102 ist derzeit ebenfalls unbebaut.

Entlang der Degnerstraße und der Oberseestraße befindet sich ein mindestens 4 m breiter Vorgartenbereich, der bis auf notwendige Zufahrten und Gehwege von baulichen Anlagen freigehalten und gärtnerisch gestaltet ist. Auch im angrenzenden Bereich der Konrad-Wolf-Straße ist eine nicht überbaute Fläche vor den Gebäuden prägend. Die Gebäude in der näheren Umgebung wurden sowohl in der geschlossenen

Bauweise als auch mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Eine Bebauung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen ist deshalb vom Grundsatz möglich.

Auch wenn die nähere Umgebung durch Wohnnutzung sowie nicht störende Betriebe und Anlagen geprägt wird, ist eine Zuordnung zu einem der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete nicht möglich. Die Zulässigkeit eines Vorhabens beurteilt sich demzufolge hinsichtlich der Art der Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Geplante Bauvorhaben müssen sich an der Bestandsbebauung des näheren Umfelds orientieren.

Architektonische Qualität

Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Kubatur und der Fassadengestaltung maßvoll in die umliegende Bebauung einfügen.

Aufgrund des sich im Verfahren befindlichen B-Planentwurfs darf ein Vorhaben die Durchführung der Planung nicht unmöglich machen oder wesentlich erschweren. Der für die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verwendete Bebauungsplanentwurf 11-84, sieht für das Grundstück Oberseestraße 110/Konrad-Wolf-Straße 17 eine geschlossene Blockrandbebauung vor, welche durch vordere und rückwärtige Baugrenzen definiert wird. Die vordere Baugrenze verläuft entlang der Oberseestraße in einem Abstand von 4 m von der Straßenbegrenzungslinie und entlang der Konrad-Wolf-Straße in einem Abstand von 5 m. Durch die Festsetzung einer hinteren Baugrenze wird eine Gebäudetiefe von 13 m erreicht. Als Traufhöhe soll eine maximale Höhe von 14 m über Gehweg festgesetzt werden. Geringfügige Abweichungen sind möglich.

Gegenüber dem Grundstück befindet sich die Wohnanlage Oberseestraße 101/109, welche in der Denkmalliste als Baudenkmal des Architekten Paul Ludwig Schulte verzeichnet ist. Etwaige Belange des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen.

In einem künftigen Bauantragsverfahren sind Nachweise zu erbringen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Dies betrifft insbesondere die Belange des Immissionsschutzes, durch den auf das Vorhaben einwirkenden Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr).

Weiterhin ist im Rahmen einer gesicherten Erschließung ein Versickerungskonzept zu erarbeiten.

Es wird erwartet, dass die Bebauung architektonisch angemessen auf diese stadträumliche Qualität reagiert. Die Nähe zu der unter Denkmalschutz stehenden Bebauung ist bei der gestalterischen Konzeption, Wahl der Materialien, Farbgestaltung und Konstruktion unbedingt zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauantragsbearbeitung ist eine Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu führen.

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 Bieter 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 der EnEV 2014 oder höherwertig herzustellen.

Es sind Maßnahmen zur Reduktion des gebäudebezogenen Jahresprimärenergiebedarfs, orientiert an den KfW-Effizienzhausstandards zu berücksichtigen.

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 (BIM)
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 EU-weites offenes Verfahren gemäß den vergaberechtlichen Vorschriften durchgeführt, insbesondere gemäß des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), der Vergabeverordnung (VgV) und Teil A Abschnitt 2 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A-EU).

Es wird ausdrücklich auf die entsprechende Vergabebekanntmachung des Konzeptverfahrens auf der Vergabeplattform des Landes Berlin hingewiesen. Die Vergabebekanntmachung ist zu finden unter der Vergabenummer Obersee110 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 Erbbaurechtsnehmer 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 11.02.2021 um 11:00 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 sind auszuschließen, es sei denn, die Verspätung ist vom Bieter nicht zu vertreten.

Hinweis:

Nach Ablauf der Angebotsfrist sind Änderungen an den Angeboten unzulässig.

5.6 Angebotsform

Die Angebote sind elektronisch:

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

auf der Vergabeplattform des Landes Berlin hochzuladen.

Weitere Informationen zur Angebotsabgabe finden Sie auf:

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

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 12** 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, 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 Bieterfragen und die 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 16. April 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 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 dem vorgenannten Eignungskriterium handelt es sich um eine Mindestanforderung. 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 Wertung der Angebote / Wertungskriterien

Mindestanforderungen

- Das vorgelegte Bebauungskonzept folgt den Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise und trifft Aussagen zum geplanten Schallschutz. Es widerspricht nicht den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 11-84 (vgl. Anlage 11).
- 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 mindestens 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.
- Es ist ein positiver Erbbauzins anzubieten (vgl. Ziffer 6.2 des Exposés).
- Der Zeit-Maßnahmen-Plan muss plausibel sein.

Die Nichteinhaltung dieser Mindestanforderungen führt zum Ausschluss des Angebotes.

Bewertungskriterien

Ziel des Konzeptverfahrens ist der Abschluss eines Erbbauvertrages mit Bauverpflichtung sowie Nutzungsbindung mit demjenigen Bieter, der nach Maßgabe der nachfolgend bekannt gegebenen Zuschlags- / Wertungskriterien 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 dargelegten Wertungs- / 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.

Zuschlags-/Wertungskriterien zur Wertung der Angebote	Maximale Punkte
A. Konzept (Konzeptkriterien)	0 – 90 Punkte
I. Städtebau, Architektur, Freiflächen (gemäß nachstehender Unterkriterien)	0 – 33 Punkte
1.) Einfügen des städtebaulichen Konzepts in die unmittelbare Umgebung, Eignung und Qualität der privaten Freiflächen	Sehr gute Konzeptqualität – 13 Punkte Gute Konzeptqualität – 9,75 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 6,5 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 3,25 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte
2.) Qualität des architektonischen Erscheinungsbildes und der Fassadengestaltung zur Konrad-Wolf-Straße und zur Oberseestraße	Sehr gute Konzeptqualität – 20 Punkte Gute Konzeptqualität – 15 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 10 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 5 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte
II. Nutzungskonzept (gemäß nachstehender Unterkriterien)	0 – 40 Punkte
1.) 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	Sehr gute Konzeptqualität – 40 Punkte Gute Konzeptqualität – 30 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 20 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 10 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte
III. Angebotener Energiestandard	0 – 7 Punkte
3.1 Reduktion des gebäudebezogenen Jahresprimärenergiebedarfs, orientiert an den KfW-Effizienzhausstandards.	KfW 55 – 3 Punkte KfW 40 – 5 Punkte KfW 40+ – 7 Punkte

IV. Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes in Bezug auf den Zeit-Maßnahmen-Plan, das Finanzierungskonzept, das Bau- und Nutzungskonzept sowie den Energiestandard	0 – 10 Punkte
	Sehr gute Konzeptqualität – 10 Punkte Gute Konzeptqualität – 7,5 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 5 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 2,5 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte
Ergebnis Teil A	0 - 90 Punkte

B. Erbbauzinsangebot (Preiskriterium)	0 – 10 Punkte gemäß folgender Berechnungsformel: Punktzahl = Angebot an mtl. Erbbauzins in EUR / höchstes Angebot an mtl. Erbbauzins in EUR x 10
Ergebnis Teil B	0 - 10 Punkte

Gesamtpunktzahl	0 - 100 Punkte
------------------------	-----------------------

Zuschlagskriterium „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 Konzeptkri-

terium 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**.

Zuschlagskriterium „Erbbauzinsangebot“

Das Zuschlagskriterium „Erbbauzinsangebot“ gemäß **Formvorlage Ziffer 1** wird mit insgesamt 10 % gewichtet. Die Punktevergabe erfolgt nach der vorgegebenen Formel.

Ermittlung der Gesamtpunktzahl

Insgesamt, also unter Berücksichtigung der **Konzeptkriterien I – IV** (Zuschlagskriterium „Konzept“) und des Erbbauzinsangebotes (Zuschlagskriterium „Erbbauzinsangebot“), können maximal 100 Punkte erreicht werden. Die ermittelte Gesamtpunktzahl wird auf ganze Zahlen mathematisch gerundet. Bei gleicher Punktzahl entscheidet die Nachkommastelle.

7. 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 Erbbaurechtsvertrages

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 vorbehaltfreie 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 vorbehaltsfreier 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 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 Gewinner ein notarieller Erbbaurechtsvertrag geschlossen werden.

Nach Bestellung des Erbbaurechtes an dem Grundstück ist der Erbbaurechtsnehmer 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.

8. 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 Erbbaurechtsnehmer 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 Erbbaurechtsnehmer hat das in dem Konzept beschriebene Vorhaben wie folgt umzusetzen:

- die für die Wohnnutzung vorgesehenen Einheiten über die Dauer des Erbbaurechtes 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 Nutzungskonzepts 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 (**vgl. Anlage 2**).

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 Erbbaurechtsnehmer nur unter der Voraussetzung gestattet, dass dessen Erwerber sämtliche Vertragspflichten des Erbbaurechtsnehmers 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 Erbbaurechtsnehmers

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

9. 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 10** 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 sowie neutrale Formen gleichberechtigt ein.

Nachprüfungsstelle

Prüfstelle zur Nachprüfung behaupteter Verstöße gegen Vergabebestimmungen:

Vergabekammer des Landes Berlin
Martin-Luther-Straße 105
10825 Berlin

10. ANSPRECHPARTNER

Stefanie Freimann-Jung
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Alexanderstraße 3
D - 10178 Berlin
Tel.: +49 30 90166 1216
Fax.: +49 30 90166 1678
E-Mail: Obersee110@bim-berlin.de

Zu Fragen der Bieter wird auf **Ziffer 5.8** des Exposés verwiesen.

11. BESICHTIGUNGEN

Selbstständige Grundstücksbesichtigungen sind möglich.
Das Grundstück ist der Öffentlichkeit frei zugänglich.

12. ANLAGEN UND CHECKLISTE

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

- Formvorlage „Angebot Konzeptverfahren“, **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**
- Datenschutzhinweis, **Anlage 10**
- Bebauungsplanentwürfe Variante 1/2, **Anlage 11**
- Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
- Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019

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

- Angebotsdokument im Excel-Format
- Vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Formvorlage „Angebot Konzeptverfahren“, **Anlage 1**
- Eigenerklärung für die Vergabe von Bauleistungen, **Anlage 3**
- BVB zur Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen (Teil B), **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**

Die vom Bieter in der Formvorlage „Angebot Konzeptverfahren“ aufgeführten Erklärungen, Nachweise und sonstige Anlagen

- Eigenkapital-/Finanzierungsnachweise (gemäß Ziffer 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)

Bieter

An

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

1. ANGEBOT

Wir bieten den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages des **Grundstücks Oberseestr. 110 / Konrad-Wolf-Str. 17, 13055 Berlin** nach Maßgabe des von der BIM vorgelegten Erbbaurechtsvertragsentwurfes sowie alle - entsprechend der Ausschreibungsunterlagen - damit im Zusammenhang stehenden Leistungen zu nachfolgend eingesetztem, **monatlichen Erbbauzins (Zuschlagskriterium „Angebotspreis“)** an:

..... EUR

zwingende Angabe

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.

Gegenstand des Angebotes:

- 1) Angaben gemäß dieser **Anlage 1**
- 2) Erbbaurechtsvertragsentwurf der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH vom 27.08.2020, **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**
- 11) Zusätzliche, eigene Anlagen (Nummern von/bis)

Angebotsbindefrist

An unser Angebot halten wir uns bis zum **31.04.2022** gebunden.

2. ANGABEN ZUM BIETER BZW. ZUR BIETERGEMEINSCHAFT

Der hier aufgeführte Bieter oder die hier aufgeführte Bietergemeinschaft wird im Falle der Zuschlagserteilung Vertragspartner des Erbbaurechthebers (s. Ziff. 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 oder 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

* 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.

Zum Nachweis von Fördermitteln mittels Finanzierungsbereitschaftserklärungen

verweisen wir auf die folgende(n) Anlage(n), sofern vorhanden.

Nr.: ; Seiten

Zum Nachweis des Fremdkapitals

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) Finanzierungs-konzept

Unserem Angebot liegt folgendes Finanzierungs-konzept zu Grunde:

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

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

– diese gegliedert nach geplantem Einsatz von

	Betrag	Anteil an Gesamtinvestitionskosten (in %)
Eigenmitteln (einschließlich Eigenleistungen) z.B. Genossenschaftsanteile, verfügbares EK, Spenden, private Equity, Eigenleistungen		
Fördermitteln z.B. Lottomittel, Wohnungsneubauförderung, Genossenschaftsförderung		
Fremdmitteln 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 ___
Lageplan: - mit Dachaufsicht - Darstellung des Baukörpers/der Baukörper - Darstellung der verkehrlichen Erschließung, ggf. Tiefgaragenzufahrt - Darstellung des groben Freiflächenkonzeptes	1:500		
Schematische Darstellung der Grundrisse mit Nutzungseinheiten (Wohneinheiten sowie ggf. sonstige Nutzungseinheiten) und der Erschließung	1:200		
Ansichten der Fassaden zur Oberseestraße und Konrad-Wolf-Straße	1:200		
Baubeschreibung mit Erläuterung des Entwurfskonzeptes; sowie mit allen maßgeblichen Hinweisen, die nicht aus den Zeichnungen ersichtlich sind (max. 2 DIN A4-Seiten)			

5.2. Vorläufige städtebauliche Kennziffern unter Verwendung der folgenden Tabelle

Grundstücksfläche	775 m²
Anzahl der Vollgeschosse (gem. § 2 Abs. 11 BauOBlN)	
Geschossfläche (gem. § 20 BauNVO), in m ²	
- Davon ca. Geschossfläche für Wohnnutzung, gefördert, mind. 30% der GF Wohnen , in m ²	
- Davon ca. Geschossfläche für Wohnnutzung, freifinanziert* , in m ²	
- Davon ca. Geschossfläche für ggf. gewerbliche Nutzung* , in m ²	
- Davon Geschossfläche für ggf. sonstige Nutzung* z. B. Gemeinschaftsräume , in m ²	
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. Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277,

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

Grundrissebene (Geschoss)			ca. BGF in m ²	Geplante Nutzungsart (W=Wohnen, G=Gewerbe, S=Sonstige), ggf. mit Angabe konkreter Nutzung
Geschoss (inklusive Dach-/Staffel- geschosse, Kellerge- schosse)	Gesamt- fläche (GF) o. Teilflä- che (TF)	Anteil (%)		
z.B. Erdgeschoss	GF	100 %	300 qm	Gewerbe (Kiezwerkstatt)
1. Obergeschoss	TF	20 %	60 qm	Gewerbe (Therapie, nicht störendes Gewerbe)
1. Obergeschoss	TF	80 %	240 qm	Wohnen
Ca. BGF gesamt*:				

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

6. NUTZUNGSKONZEPT: BEZAHLBARES WOHNUNGSANGEBOT UND 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 Bebauungskonzept** 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)
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 kann.

Die nachstehende elektronische Signatur gilt für alle Bestandteile des Angebotes, dazu gehören auch die in dieser **Anlage 1 Formvorlage Angebot Konzeptverfahren Oberseestr. 110 / Konrad-Wolf-Str. 17** aufgeführten Anlagen und Vergabeunterlagen.

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

.....	, den
Ort	Datum
.....
Unterschrift	Name

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.



BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Keibelstraße 36, 10178 Berlin

Tel.: +49 30 90166 1660

info@bim-berlin.de

www.bim-berlin.de