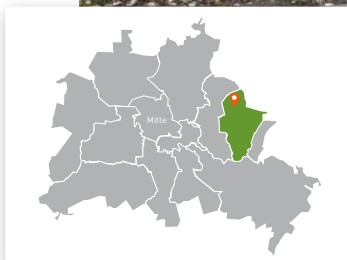


Konzeptverfahren

Exposé und Aufforderung zur Angebotsabgabe



Großes Baugrundstück nahe Bürgerpark
Ludwig-Renn-Str. 28/30
in 12679 Berlin Marzahn-Hellersdorf
Ortsteil Marzahn

Inhalt

1	Das Angebot auf einen Blick	4
2	Lage	5
2.1	Makrolage	5
2.2	Mikrolage	5
3	Objekt	6
3.1	Grundstück	6
3.2	Grundbuchbelastungen	6
3.3	Verkehrswert	6
3.4	Bebauung	6
3.5	Erschließung	6
3.6	Altlasten	7
3.7	Baulasten	7
3.8	Denkmalschutz	7
3.9	Naturräumliche Situation	7
4	Entwicklungsziele	7
4.1	Planungsrecht	7
4.2	Anforderungen an Städtebau, Architektur, Freiraumplanung	8
4.3	Anforderungen an das Nutzungskonzept	9
4.4	Anforderungen an den Energiestandard	9
4.5	Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes	10
5	Verfahren	10
5.1	Ausschreibende Stelle	10
5.2	Verfahrensart, Angebots- und Verfahrenssprache	10
5.3	Vergabeplattform des Landes Berlin & Abruf der Ausschreibungsunterlagen	10
5.4	Bieter	11
5.5	Angebotsfrist	11
5.6	Angebotsform	11
5.7	Einzureichende Unterlagen	12
5.8	Fragen der Bieter	12
5.9	Verfahrensablauf	12

6	Prüfung der Angebote	13
6.1	Eignungskriterien	13
6.2	Wertung der Angebote / Wertungskriterien	13
7	Anhandgabe	16
8	Vertragliche Bedingungen	17
9	Hinweise	18
10	Ansprechpartner	19
11	Besichtigungen	19
12	Anlagen & Checkliste	20

1 Das Angebot auf einen Blick

→ **Ansprechpartnerin:**
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Frau Izabela Klein

E-Mail: LudwigRenn2830@bim-berlin.de
Tel.: +49 30 90166 1883
Fax: +49 30 90166 1678

Das Grundstück Ludwig-Renn-Straße 28/30 liegt im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Marzahn.

Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 13, 197, 198 der Gemarkung Marzahn. 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 Erbbaurechts an dem ca. 6.371 m² großen Grundstück an Woh-

nungsbaugenossenschaften, 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 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. Jedoch gibt es einen in Aufstellung befindlichen B-Plan, aus dem sich entsprechende Anforderungen an die zukünftige Bebauung ableiten und auch einzuhalten sind.

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

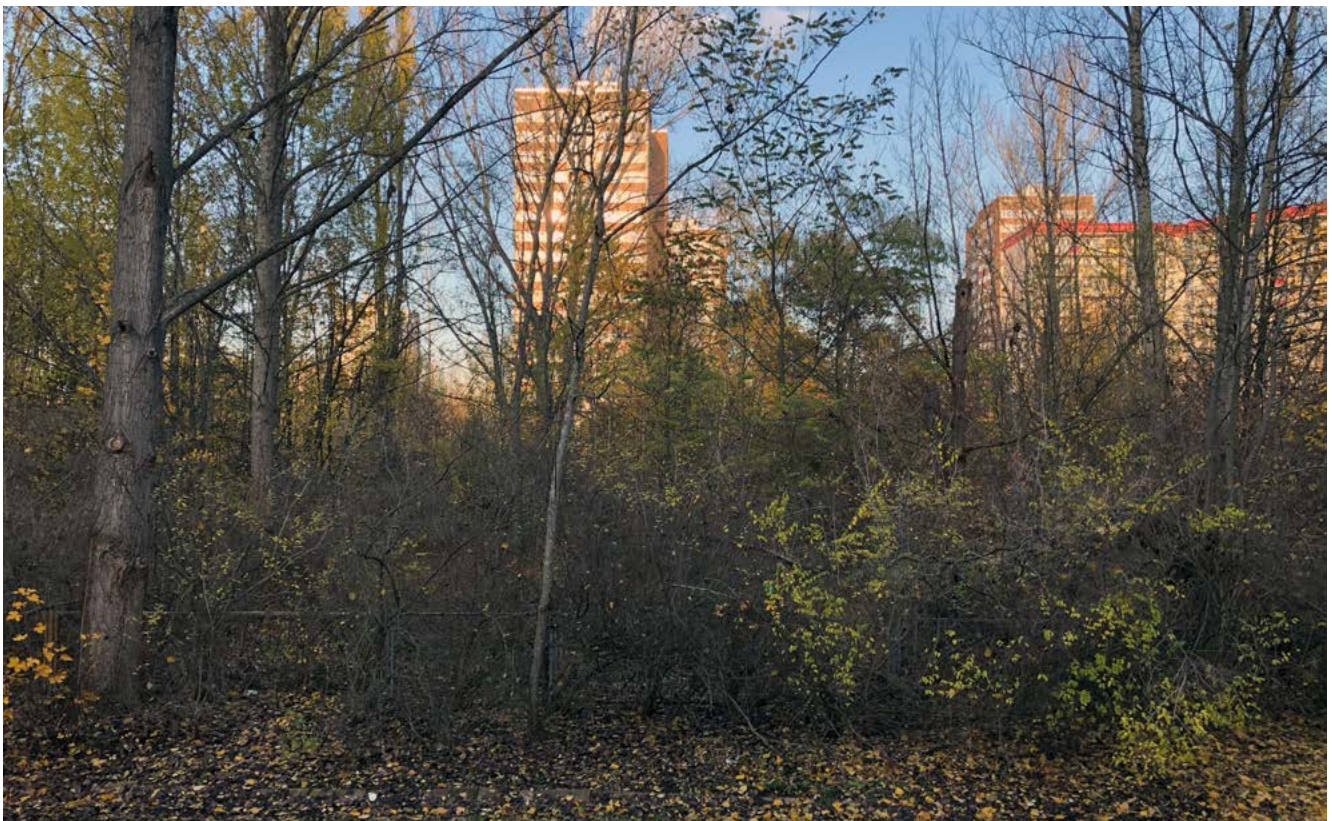


Abbildung 1: Umgebungsansicht
Quelle: Geoportal Berlin/ALK Berlin

2 Lage

2.1 Makrolage

Das Grundstück Ludwig-Renn-Straße 28/30 befindet sich im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Marzahn.

Die Bevölkerungsstruktur im Bezirk Marzahn-Hellersdorf zeichnet sich durch seine demographische Vielfalt aus. Hier leben ca. 268.000 Einwohner aus allen Altersklassen. 2018 lag das Durchschnittsalter der jeweiligen Ortsteile zwischen 38,2 und 47 Jahre (Vgl. Berlin 2018: 42,7). Der Bezirk ist geprägt durch moderne Großsiedlungen und Einfamilienhausgebiete. Erholungsparks wie der Park am Schloss Biesdorf oder die „Gärten der Welt“ bieten den Anwohnern ein hohes Maß an Lebensqualität. 2009 erhielt der Bezirk für sein Engagement gegen Rassismus und Fremdenfeindlichkeit die Auszeichnung „Ort der Vielfalt“.

Im Norden des Bezirks im Ortsteil Marzahn liegen die Landsberger Allee und die Märkische Allee. Beide Straßen erfüllen eine Verbindungsfunktion und sind zwei der größten Straßen Berlins. Sie verbinden die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf.

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

- zur City-West (Kurfürstendamm, Tauentzienstraße)
ca. 40 Minuten mit dem PKW
ca. 70 Minuten mit dem ÖPNV
- zur City-Ost (Alexanderplatz)
ca. 20 Minuten mit dem PKW
ca. 45 Minuten mit dem ÖPNV
- zum Hauptbahnhof
ca. 30 Minuten mit dem PKW
ca. 50 Minuten mit dem ÖPNV
- zum Flughafen-Tegel
ca. 40 Minuten mit dem PKW
ca. 60 Minuten mit dem ÖPNV
- zum künftigen Flughafen BER
ca. 40 Minuten mit dem PKW
ca. 80 Minuten mit dem ÖPNV



Abbildung 2: Umgebungsansicht
Quelle: BIM

2.2 Mikrolage

In unmittelbarer Nähe zur Ludwig-Renn-Straße befinden sich viele Wohnhäuser, Grünanlagen und soziale Infrastruktureinrichtungen. Schulen und Kindertagesstätten wie das Tagore-Gymnasium und die Grundschule am Bürgerpark sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Arztpraxen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Nicht weit vom Grundstück entfernt befindet sich das Einkaufszentrum Eastgate, das durch sein vielfältiges Angebot eine optimale Nahversorgung bietet. Für die Naherholung bieten der Bürgerpark und der Hochzeitspark Marzahn-Hellersdorf Raum zum Spazieren und Entspannen. In südlicher Richtung des zu vermarktenden Grundstücks ist das Freizeitforum Marzahn angesiedelt.

Das städtebauliche Umfeld der Ludwig-Renn-Straße 28/30 wurde auf der Grundlage eines homogenen Strukturkonzeptes errichtet und gehört zur Großsiedlung Marzahn. Unmittelbar im Anschluss an das Grundstück dominieren 6 bis 18-geschossige Gebäude, vorrangig in Plattenbauweise.

Die Straßenbahnlinien 16, 27, M6 und M8 und die Buslinie 154 sind innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Mit diesen Linien bestehen u.a. Verbindungen zu den S-Bahnstationen Marzahn und Raoul-Wartenberg-Straße sowie zu den Fern-, Regional-, S- und U-Bahnstationen Alexanderplatz und Hauptbahnhof. Vom nahegelegenen S-Bahnstation Mehrower Allee fahren die S-Bahnlinie 7 sowie die Buslinien 197 und X69.

3 Objekt

3.1 Grundstück

Das ca. 6.371 m² große Grundstück, gelegen an der Ludwig-Renn-Straße 28/30, umfasst das im Folgenden dargestellte Flurstück 13, 197 und 198 der Gemarkung Marzahn, Flur 246:

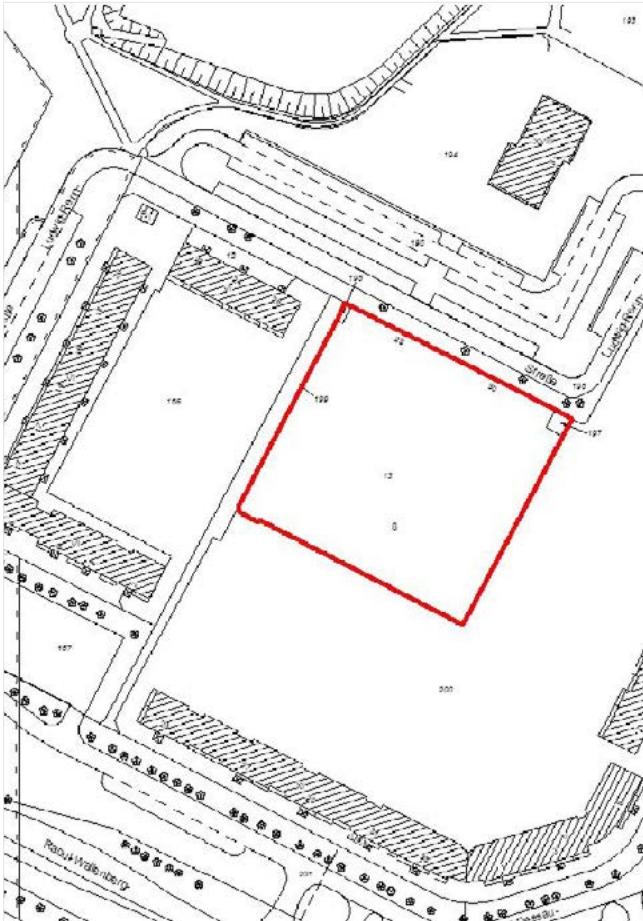


Abbildung 3: Liegenschaftskarte
Quelle: Geoportal Berlin/ALK Berlin

3.2 Grundbuchbelastungen

In Abteilung II des Grundbuchs ist für das Flurstück 198 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit 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. Darüber hinaus ist das Grundstück frei von grundbuchlichen Belastungen.

3.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert beträgt zum Zeitpunkt der Ausschreibung 4.570.000 € – Wertermittlungsstichtag: 03.06.2020.

3.4 Bebauung

Das Grundstück ist zurzeit unbebaut. Die Grundstücksfreiflächen sind vollständig mit Sträuchern, jüngeren und älteren Bäumen sowie Spontanvegetation bewachsen. Die gesamte Grundstückseinfriedung besteht aus Stahlgitterzäunen.

Es bestehen keine Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse.

3.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist verkehrlich gut erschlossen. Es ist direkt an der Ludwig-Renn-Straße gelegen, über die auch die Erschließung erfolgt. Erschließungsbeiträge sind nach aktueller Stellungnahme des Bezirksamtes nicht mehr zu entrichten.

Medientechnische Erschließung

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

Technische Erschließung – Entwässerung

In einem Gutachten vom 14.02.2020 wurde die Realisierung einer technisch machbaren und rechtlich zulässigen Entwässerungskonzeptionierung im Rahmen des B-Plan Verfahrens untersucht. Dieses Gutachten ergab, dass eine dezentrale Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Auf Grund des hoch anstehenden Stauwassers ist allerdings mindestens teilweise eine zusätzliche Ableitung in den Regenwasserkanal notwendig. Für die Neubebauung wird ein extensiv begrüntes Dach mit anschließender unterirdischer Versickerung in Rigolen empfohlen. Alle weiteren Flächen sollen in Mulden-Rigolen-Systeme mit Ableitung entwässert werden. Hierdurch wird der Wasserhaushalt am wenigstens stark beeinflusst. Nähere Informationen zum Gutachten entnehmen Sie bitte der **Anlage 12**.

3.6 Altlasten

Das Grundstück Ludwig-Renn-Straße 28/30 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.

3.7 Baulasten

Zu Lasten des Grundstücks sind im Baulastenverzeichnis des Bezirks Marzahn-Hellersdorf 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 innerhalb der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, für den kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach § 30 BauGB vorliegt. Vorhaben werden nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt, welcher auf die Umgebungsbebauung abstellt.

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. Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP), in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 5.1.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 03.03.2020 (ABl. S. 1683) stellt den Bereich des Grundstücks als Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar.

Der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan soll weiterverfolgt werden. Die beabsichtigten Festsetzungen sollen im zukünftigen Erbbaurechtsvertrag als Auflage durch den Erbbaurechtsnehmer übernommen werden. Die zukünftige Bebauung soll sich in die Struktur der Großsiedlung Marzahn städtebaulich einfügen, indem die Flucht des westlichen Bestandsgebäudes Ludwig-Renn-Straße 22, 24, 26 mit einer Baulinie aufgegriffen wird. Da an die Baulinie herangebaut werden muss, kann der Blockinnenbereich weitgehend von Bebauung freigehalten werden. Durch den Versatz der Straßenbegrenzungslinie und infolgedessen der Bauflucht wird Raum für eine Straßenaufweitung und einen drei Meter breiten Fußweg zum öffentlichen Straßenraum und einen privaten Vorgartenbereich von 8 m Tiefe gegeben. Ein Gebäuderiegel von über 50 m Baukörperlänge ist durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise zulässig.

Die in dem Entwurf zum Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen (Anlage 13) würden auch auf der Grundlage des § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig sein. Dieser Entwurf sieht als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,15, einer GFZ von 1, 20, 8 Vollgeschossen und einer abweichenden Bauweise vor.

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, Freiraumplanung

Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität

Das einzureichende Bebauungskonzept hat den aktuellen Entwurf des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu berücksichtigen. Dabei sind die Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise zu beachten. Zudem sind die folgenden Vorgaben einzuhalten: Straßenbegleitende Bebauung, maximal 8-geschossige Bebauung, Bebauungstiefe maximal Bautiefe von 22,5 Metern, 8 Meter Grünstreifen zwischen Bebauung und zukünftiger öffentlicher Verkehrsfläche.

Das städtebauliche Konzept der Neubebauung muss sich hinsichtlich Maßstäblichkeit, Proportionen und Kubatur an der Bestandsbebauung des näheren Umfelds orientieren. Dabei wird ein verträgliches Einfügen in die umliegende Baustruktur erwartet. Westlich des Planungsgebiets ist diese von sechsgeschossiger Wohnbebauung geprägt. Die südliche und westliche Umrandung bilden elfgeschossige Wohnhäuser als Blockrandbebauung, die sich an den öffentlichen Verkehrsflächen und entlang des Bürgerparks ausrichtet.

Nördlich bilden drei 18-geschossige Punkthochhäuser eine Landmarke.

Eine Einfriedung des Grundstücks ist nicht vorzusehen, um die Freiflächen/Grünräume als zusammenhängenden Blockinnenbereich erleben zu können. Sind Abtrennungen vorgesehen, sollen diese ausschließlich durch Bepflanzungen erfolgen. Öffentlich begehbare Wegeverbindungen sind wünschenswert. Eine Vernetzung mit den bestehenden Wegen und Straßen in der Umgebung könnte geschaffen werden.

Die Freiflächengestaltung wird als integraler Bestandteil des architektonischen Gesamtkonzepts gesehen. Dies sollte sich auch in der Zugänglichkeit, den Bezügen zur Architektur und der Nutzung widerspiegeln.

Das Grundstück Ludwig-Renn-Straße 28, 30 liegt im Zentrum der Großwohnsiedlung Marzahn. Die Großwohnsiedlung wurde auf der Grundlage eines homogenen Strukturkonzeptes errichtet, das eine eindeutig ablesbar, städtebaulich funktionelle und bauliche Gliederung verfolgt.

→ Zur Klärung, ob das geplante Konzept grundsätzlich genehmigungsfähig erscheint, wird den Interessenten dringend empfohlen, bereits vor Angebotsabgabe eine Bauberatung beim zuständigen Stadtentwicklungsamt des Bezirkes wahrzunehmen und sich mit den Berliner Wasserbetrieben abzustimmen.

**Ansprechpartner ist im
Fachbereich Stadtplanung:**
Herr Manuel Schreibauer

E-Mail: Manuel.Schreibauer@ba-mh.berlin.de
Tel.: +49 30 90293 5223

(bitte die Öffnungszeiten beachten)

Der städtebaulichen Struktur der Großwohnsiedlung folgend, sind die Blockinnenbereiche von Bebauung freigehalten oder nur in Ausnahmen mit baulichen Anlagen versehen, die als Infrastruktureinrichtungen der Wohnnutzung dienen (z.B. Kita, Schulen). Entsprechend ihrer der Wohnnutzung untergeordneten Funktion stellen sich diese Einrichtungen als freistehende, niedergeschossige, solitäre Anlagen dar, die in ausgedehnte Freiflächen integriert sind.

Architektonische Qualität

Die architektonische Gestaltung des Neubaus soll sich maßvoll in die umliegende Bebauung einfügen. Dabei wird eine hochwertige Architektur, welche sich mit den bestehenden Strukturen offensiv auseinandersetzt, positiv gesehen.

In Abhängigkeit vom Entwurfskonzept sind monotone Baukörper/Fassaden durch entsprechende Gestaltungsprinzipien zu vermeiden.

Begrünte Dächer dienen der Artenvielfalt, dem Klimaschutz, der Niederschlagsrückhaltung und ermöglichen eine begrünte Dachaufsicht von den höheren Etagen der Bestandsgebäude. Sie sind daher zu begrüßen. Der Lebensraum soll nach Möglichkeit erhalten bleiben, zum Beispiel indem bestehende Bäume und Grünstrukturen erhalten bleiben. Das Grünkonzept soll nach Möglichkeit durch eine/n Landschaftsarchitekten/in erarbeitet werden. Der öffentliche Raum soll eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität bieten und als Ort der Begegnung die Kommunikation fördern.

Es wird erwartet, dass die Neubebauung architektonisch angemessen auf die stadträumliche Qualität der Umgebung reagiert.

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 wohnbezogenen 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 Konzeptver-

fahren als Ziel gesetzt. Die soziale Mischung wird in diesem Fall als das Miteinander von Menschen verschiedener Alters- und Bevölkerungsgruppen, unterschiedlicher sozialer Hintergründe 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 Bebauungs- 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 im Supplement zum

Amtsblatt der Europäischen Union sowie die entsprechende Vergabebekanntmachung des Konzeptverfahrens auf der Vergabeplattform des Landes Berlin hingewiesen. Die Vergabebekanntmachung und Ausschreibungsunterlagen sind zu finden unter der Vergabenummer Ludwig-Renn2830 auf:

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

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.

Hinweis:

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 wirtschaftli-

chen Leistungsfähigkeit zu erbringenden Nachweise, soweit gefordert, auch für die Projektgesellschaft beibringt.

5.5 Angebotsfrist

Das Angebot ist bis zum Ablauf der Angebotsfrist

am 11.03.2021 um 9:00 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 Signatur oder
- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur

auf der Vergabeplattform des Landes Berlin hochzuladen.

Weitere Informationen zur Angebotsabgabe 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 Bieter 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 19.05.2021 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

Mindestanforderungen 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.
- Das Fremdkapital muss durch Finanzierungsbereitschaftserklärungen nachgewiesen werden.
- Bei Verwendung von Fördermitteln bedarf es der Darlegung des Fördermittelprogramms und der Fördermittelhöhe.

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.

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

6.2 Wertung der Angebote/Wertungskriterien Mindestanforderungen

- Das vorgelegte Bebauungskonzept berücksichtigt den aktuellen in Aufstellung befindlichen B-Plan-Entwurf, es folgt den Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise. Zudem sind die folgenden Vorgaben einzuhalten: Straßenbegleitende Bebauung, maximal 8-geschossige Bebauung, Bebauungstiefe maximal Bautiefe von 22,5 Metern, 8 Meter Grünstreifen zwischen Bebauung und zukünftiger öffentlicher Verkehrsfläche.
- 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.
- Der Zeit-Maßnahmen-Plan muss plausibel sein.

Die Nichteinhaltung dieser Mindestanforderungen führt zum Ausschluss des Angebotes.

Bewertungsmatrix

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

Der Auftraggeber wird das wirtschaftlichste Angebot anhand der nachstehend in der Bewer-

tungsmatrix aufgeführten und näher dargelegten Kriterien 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 – 35 Punkte
1.) Einfügen des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes in die unmittelbare Umgebung unter Anwendung von Prinzipien zur Vermeidung von Monotonie, z.B. höherwertige Architektur, die sich von den bestehenden Strukturen abhebt, Gliederung der Fassade durch Vor- und Rücksprünge sowie farbliche Gestaltung und andere gliedernde Elemente. (vgl. zudem Ziffer 4.2 des Exposé.)	Sehr gute Konzeptqualität – 17,5 Punkte Gute Konzeptqualität – 13,5 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 8,5 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 4,5 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte
2.) Schlüssiges Freiflächenkonzept zur Integration der das zukünftige Gebäude umgebenden Grünflächen/Freiflächen in den Gesamtkontext des Innenhofes mit hoher Aufenthalts- und Nutzungsqualität auch für die Öffentlichkeit, z.B. Durchwegung, gemeinsame Nutzung der Freiflächen. (vgl. zudem Ziffer 4.2 des Exposé.)	Sehr gute Konzeptqualität – 17,5 Punkte Gute Konzeptqualität – 13,5 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 8,5 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 4,5 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte
II. Nutzungskonzept (gemäß nachstehender Unterkriterien)	0 – 38 Punkte
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. zudem Ziffer 4.3 des Exposé.)	Sehr gute Konzeptqualität – 38 Punkte Gute Konzeptqualität – 28,5 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 19 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 9,5 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte

III. Angebotener Energiestandard	0 - 7 Punkte
Reduktion des gebäudebezogenen Jahresprimärenergiebedarfs, orientiert an den KfW-Effizienzhausstandards	KfW 40+: 7 Punkte KfW 40: 5 Punkte KfW 55: 3 Punkte
IV. Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes in Bezug auf den Zeit-Maßnahmen-Plan, das Finanzierungskonzept, das Bebauungs- 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
<p>Berechnungsformel:</p> $\frac{\text{Angebot an mtl. Erbbauzins in EUR}}{\text{höchstes Angebot an mtl. Erbbauzins in EUR}} * 10$	

Ergebnis Teil B.	0 - 10 Punkte
-------------------------	----------------------

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

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

Für die Konzeptkriterien I, II und 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 Konzeptkri-

terium 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 Konzeptkri-

terium 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 (Anlage 1), 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 die zweite Nachkommastelle mathematisch auf- oder abgerundet (d. h. ist dritte Nachkommastelle kleiner fünf (5) wird abgerundet, ist dritte Nachkommastelle größer/gleich fünf (5) wird aufgerundet). Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

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 zur Errichtung von geförderten Wohnungen unter Ziffer 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.

Der Erbbaurechtsvertragsentwurf entspricht dem Mustervertrag des Landes Berlin. Er ist aufgrund dessen nicht verhandelbar. Zudem sind Verhandlungen sowie Änderungen der Vergabeunterlagen vergaberechtlich unzulässig. Daher sind Änderungen am Vertragsmuster grundsätzlich nicht zulässig. Wir empfehlen dringend, die Regelungen des Vertragsentwurfes vor Angebotsabgabe zu prüfen und sollten sich Fragen ergeben, diese auf der Vergabeplattform einzustellen.

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 (vgl. Anlage 2). Der Vertrag wird unter anderem die folgenden Regelungen enthalten, die **nicht verhandelbar** sind. Mit Abgabe des Angebotes erklärt der Bieter sich mit den Regelungen des Erbbaurechtsvertragsentwurfes einverstanden.

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, mindestens 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 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. 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 gleichberechtigt ein.

Nachprüfungsstelle

Prüfstelle zur Nachprüfung behaupteter Verstöße gegen Vergabebestimmungen:

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

10 Ansprechpartner

Izabela Klein

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Alexanderstraße 3

D - 10178 Berlin

Tel.: +49 30 90166 1883

Fax.: +49 30 90166 1678

E-Mail: LudwigRenn2830@bim-berlin.de

Fragen sind unter dem gegenständlichen Vergabeverfahren auf der Vergabepattform Berlin (vgl. **Ziffer 5.8** des Exposé) einzustellen.

11 Besichtigungen

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

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 informieren.

12 Anlagen & Checkliste

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

- Angebotsdokument im Excel-Format
- Formvorlage „Angebot Konzeptverfahren“, **Anlage 1**
- Entwurf Erbbaurechtsvertragsentwurf nebst Anlagen, **Anlage 2**
- Eigenerklärungen 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**
- Verpflichtungserklärung Datenschutz, **Anlage 11**
- Bodengutachten, **Anlage 12**
- Entwurf des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes, **Anlage 13**
- Entwurf Exklusivitätserklärung, **Anlage 14**
- Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
- Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019
- 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, **Anlage 11**
- die vom Bieter in der Formvorlage „Angebot Konzeptverfahren“ aufgeführten Erklärungen, Nachweise und sonstige Anlagen, insbesondere
 - 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)
 - Entwässerungskonzept (gemäß Ziffer 5.1 der Formvorlage)
 - Freiflächen-/Freiraumkonzept (gemäß Ziffer 5.1 der Formvorlage)

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

- Angebotsdokument im Excel-Format
- Vollständig ausgefüllte Formvorlage „Angebot Konzeptverfahren“, **Anlage 1**
- Eigenerklärung für die Vergabe von Bauleistungen, **Anlage 3**
- BVB zur Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen (Teil B), **Anlage 4**



BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Keibelstraße 36, 10178 Berlin

Tel.: +49 30 90166 1660

info@bim-berlin.de

www.bim-berlin.de

