

# Konzeptverfahren

Exposé und Aufforderung  
zur Angebotsabgabe



Wohn- und Kulturstandort im Herzen Berlins  
Ackerstraße 28 in 10115 Berlin-Mitte | Ortsteil Mitte

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Das Angebot auf einen Blick</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage</b>	<b>4</b>
2.1	Makrolage	4
2.2	Mikrolage	5
<b>3</b>	<b>Objekt</b>	<b>7</b>
3.1	Grundstück	7
3.2	Grundbuchbelastungen	7
3.3	Verkehrswert	7
3.4	Bebauung	7
3.5	Erschließung	8
3.6	Altlasten	8
3.7	Baulasten	8
3.8	Denkmalschutz	8
3.9	Naturräumliche Situation	9
3.10	Erhaltungsverordnung, Sanierungsgebiet	9
3.11	Lärmschutz	9
<b>4</b>	<b>Entwicklungsziele</b>	<b>9</b>
4.1	Planungsrecht	9
4.2	Anforderungen an Städtebau, Architektur, Freiraumplanung	10
4.3	Anforderungen an das Nutzungskonzept	11
4.4	Anforderungen an den Energiestandard	12
4.5	Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes	12
<b>5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>13</b>
5.1	Ausschreibende Stelle	13
5.2	Verfahrensart, Angebots- und Verfahrenssprache	13
5.3	Vergabeplattform des Landes Berlin & Abruf der Ausschreibungsunterlagen	13
5.4	Bieter	14
5.5	Angebotsfrist	14
5.6	Angebotsform	14
5.7	Einzureichende Unterlagen	15
5.8	Fragen der Bieter	15
5.9	Verfahrensablauf	15

<b>6</b>	<b>Prüfung der Angebote</b>	<b>16</b>
6.1	Eignungskriterien	16
6.2	Mindestanforderungen / Zuschlagskriterien	16
<b>7</b>	<b>Anhandgabe</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Vertragliche Bedingungen</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Hinweise</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Ansprechpartner</b>	<b>23</b>
<b>11</b>	<b>Besichtigungen</b>	<b>23</b>
<b>12</b>	<b>Anlagen &amp; Checkliste</b>	<b>24</b>

# 1 Das Angebot auf einen Blick

→ **Ansprechpartnerin:**  
BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH  
Sarah Klaue

E-Mail: Acker28@bim-berlin.de  
Tel.-Nr.: +49 30 90166 2152  
Fax: +49 30 90166 1678

## Objekt

Das unbebaute Grundstück Ackerstraße 28 in 10115 Berlin liegt im Bezirk Mitte, im Ortsteil Mitte. Hier, im Herzen Berlins, soll ein Wohn- und Kulturstandort mit Schwerpunkt auf der künstlerischen Ausrichtung etabliert werden. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 588 und 590 der Gemarkung Mitte. Das Flurstück 588 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin; Eigentümerin des Flurstücks 590 ist die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrags werden beide Flurstücke Teil des Sondervermögens für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA) und im Eigentum des Landes Berlin sein (vgl. Anlage 2).

## Verfahren

Das Grundstück wird im Rahmen eines Konzeptverfahrens angeboten.

## Perspektiven und Zielsetzung

Zielsetzung ist die Bestellung eines Erbbaurechtes an dem ca. 657 m<sup>2</sup> großen Grundstück an Genossenschaften, genossenschaftlich organisierte Gruppen, Vereine, Kulturvereine und Künstlergemeinschaften, soziale Träger oder einen Zusammenschluss dieser, die dauerhaft ein nichtgewinnorientiertes Angebot für künstlerische Produktion, Präsentation und Begegnungen sowie für integratives Wohnen sicherstellen.

Der Zuschlag erfolgt an das wirtschaftlichste Angebot aus Konzept und angebotenerm Erbbauzins. Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 60 Jahre. Zum Zeitablauf ist eine Verlängerung möglich.

Die Ackerstraße 28 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-39. Die Teilflächen des Grundstücks unterliegen den jeweils für das Mischgebiet I und Mischgebiet II geltenden Anforderungen. Zulässig sind maximal fünf bzw. sechs Vollgeschosse, eine GFZ von 2,5 und eine GRZ von 0,5 bzw. 0,7.

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

## 2 Lage

### 2.1 Makrolage

Das Grundstück Ackerstraße 28 befindet sich im Berliner Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte, in der sogenannten Rosenthaler Vorstadt.

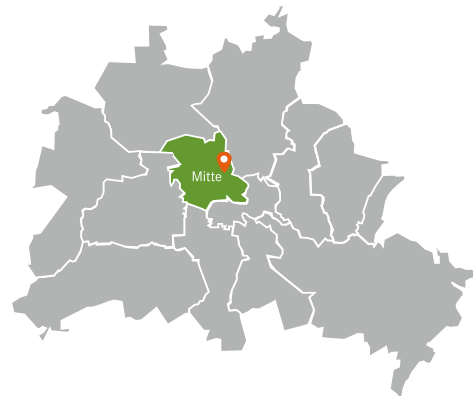


Abbildung 1: Übersichtskarte Berlin,  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Bestehend aus den Ortsteilen Mitte, Tiergarten, Moabit, Hansaviertel, Wedding und Gesundbrunnen, zeichnet sich der Bezirk Mitte vor allem durch seine Heterogenität und Vielfalt aus und ist mit etwa 383.500 Einwohnern und 227.800 Haushalten der haushaltsstärkste Bezirk Berlins.

Mitte bildet nicht nur das östliche Zentrum der deutschen Hauptstadt, sondern ist auch Zentrum für Kunst und Kultur, Wissenschaft und Forschung, Medien und Politik.

Neben wichtigen politischen Institutionen wie dem Bundeskanzleramt, dem Reichstags- und Bundestagsgebäude finden sich in Berlins historischer Mitte auch zahlreiche Sehenswürdigkeiten, bedeutsame Bauwerke und kulturelle Einrichtungen wie das Brandenburger Tor, die Humboldt-Universität, die Museumsinsel und das Nikolaiviertel. Aufgrund seiner zentralen Lage haben sich auch viele Medienunternehmen, Zweigstellen international tätiger Unternehmen und Hotels, darunter das bekannte Hotel Adlon Kempinski, im In-Bezirk angesiedelt. Auch der historisch bedeutsame Alexanderplatz mit seinem Fernsehturm, der mit 368 Metern das höchste Bauwerk Deutschlands ist, liegt im Ortsteil Mitte und ist ein zentraler Verkehrsknotenpunkt Berlins.

## 2.2 Mikrolage

Die Ackerstraße befindet sich unweit des Alexanderplatzes in der Bezirksregion Brunnenstraße Süd, die sich durch die vielen, im Erdgeschoss angesiedelten Gastronomie- und Einzelhandelsflächen auszeichnet und der Region einen besonderen Charme verleihen.

Zwischen Bernauer Straße und Torstraße gelegen, gehört die Ackerstraße heute zu den gefragtesten Adressen in der sogenannten Rosenthaler Vorstadt. Diverse Designerläden und Galerien, authentische Cafés und stimmungsvolle Restaurants reihen sich hier neben gründerzeitliche Altbauten wie die Ackerhalle und die Schinkel'sche Elisabethkirche ein.

Die unter Denkmalschutz stehende Ackerhalle ist die einzige der sechs Berliner Markthallen, deren Äußeres sich noch im Originalzustand befindet. Sie wurde zwischen 1886 und 1892 durch den Berliner Magistrat für den Einzelhandel errichtet und beherbergt seit der Sanierung 1990/91 einen Supermarkt.



Abbildung 2: Ackerhalle  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Gegenüber der Ackerhalle und neben dem Grundstück Ackerstraße 28 steht die Ruine der St. Elisabeth-Kirche, das älteste Gebäude der Rosenthaler Vorstadt. Sie wurde zwischen 1832 und 1834 nach Entwürfen von Karl Friedrich Schinkel errichtet. Der imposante Sakralbau blieb nach seiner Zerstörung im Zweiten Weltkrieg eine Ruine und wird seit seiner Sanierung 1999 für kulturelle Zwecke genutzt.



Abbildung 3: Schinkel'sche Elisabethkirche  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH



In unmittelbarer Nähe des Grundstücks Ackerstraße 28 befinden sich die Papageno-Grundschule, die Hemingway-Oberschule sowie mehrere Kindertagesstätten. Die zahlreichen Geschäfte des täglichen Bedarfs gewährleisten nicht nur eine hervorragende Nahversorgung, sondern beleben ebenso wie diverse kulturelle Einrichtungen, u.a. das ACUDkino und die Gedenkstätte Berliner Mauer, den Kiez. Umgeben von dem Volkspark am Weinberg, dem Zionskirchplatz mit seiner imposanten Kirche und dem Park am Nordbahnhof, bietet der Bezirk zudem viele Erholungsmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität für die umliegenden Wohnquartiere.

Gegenüber des Grundstücks Ackerstraße 28 liegt der Pappelplatz, auf dem sich der 1912 erbaute historische „Geldzählerbrunnen“ mit der Skulptur „Erbsenzähler“ befindet. Die hier haltenden Straßenbahnlinien 12 und M8 sowie die Buslinie N40 sind in wenigen Gehminuten erreichbar.



Abbildung 4: Geldzählerbrunnen  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Darüber hinaus befinden sich der Nordbahnhof sowie der U-Bahnhof Rosenthaler Platz in fußläufiger Nähe und garantieren mit diversen Tram-, Bus-, S- und U-Bahnlinien (u.a. S1, S2, U8, M10) eine hervorragende öffentliche Personennahverkehrsanbindung.

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

- zur City-West (Kurfürstendamm, Tauentzienstraße)  
ca. 22 Minuten mit dem PKW  
ca. 24 Minuten mit dem ÖPNV
- zur City-Ost (Alexanderplatz)  
ca. 9 Minuten mit dem PKW  
ca. 13 Minuten mit dem ÖPNV
- zum Hauptbahnhof  
ca. 9 Minuten mit dem PKW  
ca. 11 Minuten mit dem ÖPNV
- zum Flughafen BER  
ca. 52 Minuten mit dem PKW  
ca. 54 Minuten mit dem ÖPNV

## 3 Objekt

### 3.1 Grundstück

Das ca. 657 m<sup>2</sup> große Grundstück, gelegen an der Ackerstraße 28, umfasst die im Folgenden dargestellten Flurstücke 588 und 590 der Gemarkung Mitte, Flur 120:



Abbildung 5: Flurkarte  
Quelle: Geoportal Berlin/ALK Berlin

Das Grundstück ist geradlinig geschnitten. Die Straßenfront beträgt entlang der Ackerstraße ca. 26 Meter. Auf dem Grundstück sind Wildwuchs und einige Großbäume vorhanden.

### 3.2 Grundbuchbelastungen

In Abteilung II des Grundbuchblatts 1470N, das Flurstück 588 betreffend, sind zwei Eigentumsübertragungsvormerkungen bezüglich zwei unvermessener Teilflächen gemäß den Plananlagen 7 und 8 zur UR-Nr. 547/2007 des Notars Dr. Wolf-Friedrich Michel in Berlin für die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG eingetragen.

### 3.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert beträgt zum Zeitpunkt der Ausschreibung: 4.700.000 €.  
Wertermittlungstichtag: 10.01.2021

### 3.4 Bebauung

Auf dem Flurstück 590 befindet sich eine ungenutzte Brachfläche, die Netzstation N-27246 der Stromnetz Berlin GmbH sowie der zugehörige Bestand an 1kV- und 10kV-Kabeln mit einer Grundfläche von ca. 51 m<sup>2</sup>. Diese Netzstation wird zurzeit mit 2 Transformatoren betrieben, die den derzeitigen Leistungsbedarf decken.

Die Netzstation ist betriebsnotwendig. Mit ihrer derzeitigen Lage und Form steht sie der Bebauung des Grundstücks gemäß den Zielen des Bebauungsplans entgegen. Eine Verlegung nach außerhalb des Grundstücks ist nicht möglich. Daher ist in das Bauvorhaben eine neue Transformatorennetzstation für mindestens 2 Transformatoren der Stromnetz Berlin GmbH mit einem Flächenbedarf von ca. 50 m<sup>2</sup> Raumgröße zu integrieren. Für detaillierte Planungen und einen verbindlichen Flächenbedarf wird jedoch zwingend die Leistungsbilanz des Neubauvorhabens in der Ackerstraße 28 benötigt.

Die neue Netzstation ist durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stromnetz Berlin GmbH dinglich im Erbbaugrundbuch zu sichern.

Im Übrigen ist das Grundstück unbebaut und es bestehen keine Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse. Es existiert lediglich eine Nachbarvereinbarung zwischen der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG und dem Eigentümer der Invalidenstraße 5 über die temporäre Nutzung des Grundstücks Ackerstraße 28 zur Durchführung des Bauvorhabens in der Invalidenstraße 5. Die Rückgabe des Grundstücks Ackerstraße 28 erfolgt voraussichtlich bis spätestens August 2021.



Abbildung 6: Grundstücksansicht  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

### 3.5 Erschließung

#### Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist von der Erschließungsanlage Ackerstraße erschlossen. Es ist direkt an der Kreuzung Ackerstraße / Invalidenstraße gelegen. In der Invalidenstraße befindet sich in wenigen Gehminuten die Haltestelle Pappelplatz, wo die Tramlinien 12 und M8 sowie die Buslinie N40 fahren. Erschließungsbeiträge sind nach aktueller Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamts nicht mehr zu entrichten.

#### Medientechnische Erschließung

Das Grundstück ist medientechnisch ortsüblich erschlossen.

### 3.6 Altlasten

Das Grundstück Ackerstraße 28 teilt sich in die zwei Flurstücke 588 und 590 auf.

Dabei befindet sich die Fläche des Flurstückes 588 nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin. Aufgrund der Lage im Innenstadtbereich sind Boden- und Grundwasserverunreinigungen, insbesondere aus den Auffüllungsschichten des Bodens, jedoch nicht auszuschließen.

Das Flurstück 590 hingegen wird im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Katasternummer 17099 als altlastenverdächtige Fläche geführt. Grund dafür sind Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast (vgl. Anlage 14). Es ist eine Bodenakte vorhanden, die im Umwelt- und Naturschutzamt eingesehen werden kann.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen sollte die zuständige Senatsverwaltung kontaktiert werden.

### 3.7 Baulasten

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

### 3.8 Denkmalschutz

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

Jedoch befindet es sich in der unmittelbaren Umgebung des Gartendenkmals Pappelplatz mit Geldzählerbrunnen und des Denkmalbereichs Ensemble Elisabethstraße, die gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz Berlin in der Denkmalliste Berlin eingetragen ist. Aufgrund dieser unmittelbaren Umgebung zum Denkmal sind alle Maßnahmen und Änderungen auf diesem Grundstück nach § 10 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 DschG Bln mit dem Denkmalschutz abzustimmen; dies bezieht sich insbesondere auf eine Bebauung bzgl. Baukörper, Material, Farbe u.Ä., aber auch auf untergeordnete Maßnahmen, wenn diese sich auf das Denkmal auswirken.

Bei entsprechenden Planungen wird empfohlen, sich frühzeitig mit dem Denkmalschutz in Verbindung zu setzen.



### 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.

### 3.10 Erhaltungsverordnung, Sanierungsgebiet

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt im Gebiet „Südliche Brunnenstraße – Teil der Rosenthaler Vorstadt“ im Bezirk Mitte von Berlin (GVBl. S. 795 vom 10. November 1995). Mit der Erhaltungsverordnung gilt ein Genehmigungsvorbehalt. Der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen einer gesonderten Genehmigung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es wird die Zulässigkeit eines Vorhabens anhand von prägenden Merkmalen geprüft und entschieden, ob sich dieses Vorhaben im Sinne der Erhaltungsgründe in die städtebauliche Eigenart störungsfrei einfügt.

Zudem liegt das Grundstück im ehemaligen Sanierungsgebiet „Rosenthaler Vorstadt“ (§§ 136 ff. BauGB), das 2009 aufgehoben wurde (GVBl. 65. Jg. Nr. 2 vom 27.01.2009). Ausgleichsbeträge nach §§ 154 f. BauGB fallen nicht mehr an.

### 3.11 Lärmschutz

Sowohl im MI 1 als auch im MI 2 sind bezüglich der Wohnungen besondere Lärmschutzanforderungen zu berücksichtigen. Es muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.

## 4 Entwicklungsziele

### 4.1 Planungsrecht

Die Ackerstraße 28 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-39 in einem Mischgebiet. Auf dem im Bereich MI 1 gelegenen Grundstücksteil gelten folgende Festsetzungen:

- Baukörperausweisung mit Baugrenzen und Baulinien, GRZ 0,5 / GFZ 2,5
- geschlossene Bauweise, 5 Vollgeschosse, oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig

Auf dem im Bereich MI 2 gelegenen Grundstücksteil gelten folgende Festsetzungen:

- erweiterte Baukörperfestsetzung mit Baugrenzen und Baulinien, GRZ 0,7 / GFZ 2,5
- geschlossene Bauweise, 5 Vollgeschosse, ausnahmsweise Zulässigkeit eines sechsten Vollgeschosses, soweit die GFZ von 2,5 nicht überschritten wird

Hinsichtlich der Nutzungsart ist eine im MI vorgesehene ausgewogene Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe im Verhältnis von ca. 50/50 % zulässig.

Nach Maßgabe des geltenden Bebauungsplans 1-39 grenzen die Gebäude Invalidenstraße 5 und Ackerstraße 29 mit jeweils einer Brandwand an das Vergabegrundstück Ackerstraße 28. Für die Gestaltung der künftig aneinander anstoßenden Brandwände haben die Eigentümer der Invalidenstraße 5 und Ackerstraße 28 in der Nachbarvereinbarung vom 30.10.2019 folgende Regelungen getroffen:

1. Der Eigentümer der Invalidenstraße 5 wird die von ihm zu errichtende Brandwand mit einer 50 mm starken harten Trennfugenplatte versehen.

2. Bei der Errichtung der Brandwand wird der zukünftige Erbbauberechtigte der Ackerstraße 28 unmittelbar an diese Trennfugenplatte angrenzend seine Wand errichten und bedarf insoweit keiner weiteren baulichen Vorkehrungen zur Ausgestaltung der Trennung zwischen den beiden Brandwänden.
3. Bis zur Errichtung des Gebäudes auf dem Grundstück Ackerstraße 28 bedarf die Brandwand des Eigentümers der Invalidenstraße 5 einer provisorischen Wärmedämmung (sog. „Opferdämmung“). Der Eigentümer der Invalidenstraße 5 wird eine solche ausführen, wenn dies von den Behörden gefordert ist oder er sich hierfür entscheidet, weil der Zeitpunkt der Errichtung der Brandwand auf dem Grundstück Ackerstraße 28 nicht sicher feststeht oder er bis dahin auf die Wärmedämmung verzichten kann.
4. Im Zuge der Errichtung der Brandwand auf dem Grundstück Ackerstraße 28 wird es erforderlich, die provisorische und dann nicht mehr erforderliche Wärmedämmung an der Brandwand des Bauherrn zu entfernen. Unter der Maßgabe, dass dies in Übereinstimmung mit den anerkannten Regeln der Technik erfolgt, erteilt der Eigentümer der Invalidenstraße 5 schon jetzt gegenüber dem zukünftigen Erbbauberechtigten der Ackerstraße 28 hierzu seine Zustimmung. Die Ausführung der Arbeiten durch den Nachbarn ist mit einem Vorlauf von 4 Wochen dem Eigentümer der Invalidenstraße 5 schriftlich anzukündigen. Die Kosten für die Entfernung der provisorischen Wärmedämmung trägt der zukünftige Erbbauberechtigte der Ackerstraße 28.
5. Es ist Sache des Eigentümers der Invalidenstraße 5 auf eigene Kosten die provisorische Wärmedämmung an der Brandwand für die Zeit bis zum Anbau durch den auf dem Grundstück Ackerstraße 28 zu errichtenden Neubau sowohl auf der Fläche als auch an den umlaufenden vertikalen und der horizontalen Kante zu schützen.
6. Der zukünftige Erbbauberechtigte stimmt der Inanspruchnahme der auskragenden provisorischen Wärmedämmung zu, soweit dies ein Erfordernis von behördlichen und/oder gesetzlichen Vorgaben ist. Die Inanspruchnahme wird unentgeltlich gestattet.
7. Klarstellend vereinbaren die Parteien, dass eine Überbauung des Nachbargrundstücks – mit Ausnahme der provisorischen Wärmedämmung – nicht erfolgt. Der Eigentümer der Invalidenstraße 5 verpflichtet sich, dass auch im Boden keinerlei Überbauung des Nachbargrundstücks erfolgt.

#### **4.2 Anforderungen an Städtebau, Architektur, Freiraumplanung**

##### **Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität**

Das Grundstück Ackerstraße 28 liegt in einem Wohn- und Arbeitsgebiet, dessen umgebende Bebauung geprägt wird durch gründerzeitliche Blockstrukturen, die sich in der Regel durch fünfgeschossige Vorderhäuser, Seitenflügel und einem oder zwei Quergebäuden auszeichnen. Die Bebauungsstruktur von großstädtischem Charakter ist kleinteilig differenziert und umfasst neben Wohngebäuden kleinere Werkstattgebäude und Remisen sowie größere Gewerbehöfe. An der Schnittstelle zum Pappelplatz mit dem anschließenden Sophien-Friedhof, im Gegenüber der Ackerhalle sowie in direkter Nachbarschaft zur St. Elisabeth-Kirche nimmt das Areal eine stadtbildprägende Position ein. Auf dem benachbarten Grundstück Ackerstraße 29 wurde im September 2016 ein modernes Gebäude überwiegend für Wohnen fertiggestellt.

Im Zusammenhang mit städtebaulichen Belangen soll auf dem Grundstück eine Gemeinschaftsfläche für gemeinsame Aktivitäten realisiert werden; die Realisierung einer Dachterrasse ist dafür jedoch nicht vorzusehen. Die Nutzung der Erdgeschosszone sowie deren Bezug zum öffentlichen Raum sind herauszustellen.

Erwartet wird weiterhin die Schaffung einer Blockdurchwegung unter Berücksichtigung der Abgrenzung von öffentlichen und privaten Bereichen. Bei der Gestaltung der privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen ist insbesondere die gestalterische Qualität und Nutzbarkeit herauszustellen, ohne die auf dem eigenen Grundstück notwendigen Nutzungen (Freiflächen, Kinderspielplätze, Fahrradstellplätze, Müllabstellflächen etc.) einzuschränken und die erforderliche Wohnruhe zu gefährden.

Zur Klärung, ob das geplante Konzept dem festgelegten B-Plan 1-39 und den Vorgaben zum Denkmalschutz folgt, wird den Interessenten dringend empfohlen, bereits vor Angebotsabgabe eine Bauberatung beim zuständigen Stadtplanungsamt und der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Bezirkes Mitte wahrzunehmen.

→ **Ansprechpartner**  
**im Fachbereich Stadtplanung,**  
**Bezirksamt Mitte:**  
Steffen Klette

E-Mail: [steffen.klette@ba-mitte.berlin.de](mailto:steffen.klette@ba-mitte.berlin.de)  
Tel.-Nr.: +49 30 90184 5843

→ **Ansprechpartner**  
**im Fachbereich Denkmalschutz,**  
**Bezirk Mitte:**  
Gregor Onasch

E-Mail: [Gregor.Onasch@ba-mitte.berlin.de](mailto:Gregor.Onasch@ba-mitte.berlin.de)  
Tel. Nr.: +49 30 90184 5886

(bitte die Öffnungszeiten beachten)

### Architektonische Qualität

Das Gebäude soll sich hinsichtlich Proportionen, Maßstäblichkeit und Materialwahl mit der Nachbarbebauung auseinandersetzen. Dabei ist insbesondere die Architektur der Schinkel'schen Elisabethkirche zu beachten. Unter Berücksichtigung

des Bebauungsplans (s. Ziff. 4.1), der Erhaltungsverordnung (s. Ziff. 3.10) sowie der denkmalpflegerischen Vorgaben (s. Ziff. 3.8) soll das geplante Gebäude ein eigenständiges charakterstarkes Erscheinungsbild aufweisen, das der Nutzung angemessen ist.

### 4.3 Anforderungen an das Nutzungskonzept

#### Differenziertes Angebot für künstlerische Produktion, Präsentation und Begegnungen

Gewünscht sind Konzepte, die ein differenziertes bezahlbares Angebot an Räumen für künstlerische Produktion, Präsentation und Begegnungen vorsehen. Dies spiegelt sich unter anderem in den Gestaltungsmerkmalen und Raumausstattungen (bspw. Deckenhöhen, Belichtung, Schallschutz, Anschlüsse für Ausgussbecken, Bodenbeschaffenheit, Deckentraglast, Belüftung, Türhöhen usw.) wider.

Erwartet wird die Errichtung von Arbeitsräumen zur künstlerischen und/oder kulturellen Nutzung (z.B. Ateliers, Probenräume für Musik etc.) in einer Größenordnung von 50 % der Geschossfläche. Eine Abweichung von maximal 10 % (von 100 %) kann konzeptabhängig zugelassen werden. Die Flächen für Arbeitsräume sollen über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages für diese Nutzungsart zur Verfügung gestellt werden.

Die Berliner Kulturverwaltung unterstützt im Rahmen ihres Arbeitsraumprogramms durch Mietförderung die Vergabe von Arbeitsräumen an Künstlerinnen und Künstler. Weitere Informationen zum Arbeitsraumprogramm finden Sie auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Kultur und Europa unter:

→ <https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume/>.

Erwartet wird eine Vielfalt an unterschiedlichen Raumgrößen für Gruppen oder Einzelpersonen. Für Bewohner und sonstige Nutzer soll ein Aufenthaltsbereich geschaffen werden.

Ferner wird erwartet, dass innerhalb der Flächen für das Arbeitsraumprogramm das Nutzungskonzept durch ein vielseitiges Präsentations- und Partizipationsangebot (z.B. Anmietung von bezahlbaren Proberäumen, kulturelle Veranstaltungen in Form von kleinen Konzerten, Lesungen, Workshops, Kurse, Experimentierräume etc.) für die Nachbarschaft ergänzt wird. Die Angebotspalette soll sich an ein möglichst breites Nutzerspektrum richten. Gewünscht sind spezielle Angebote für Jugendliche (z.B. Kiezwerkstatt). Das Konzept soll die Nutzung einer oder mehrerer Gewerbeeinheiten durch einen oder mehrere soziale Träger vorsehen. Die Diversität des Angebots wird im Zusammenhang eines stimmigen Nutzungskonzepts betrachtet.

Zur Erzielung von Synergieeffekten ist eine Kooperation mit der benachbarten Villa Elisabeth, welche für kulturelle Veranstaltungen genutzt wird, wünschenswert.

Im Konzept sind Angaben zu den geplanten Flächen (Lage, Größe, Anzahl, Nutzung) zu formulieren.

Im Entwurf ist dabei zu berücksichtigen, dass durch die Erschließung und Nutzung dieser kulturellen Angebote keine Störungen und insbesondere Lärmbelastungen entstehen, die wohnunverträglich sind.

#### **Integratives Wohnungsangebot**

Gewünscht sind Wohnungskonzepte, die sich in den Grundrissen der Wohneinheiten, Gemeinschaftsflächen und / oder Sozialräumen, der Verfasstheit der Bieter oder den bereits gebundenen Mitgliedern widerspiegeln können und die künstlerische Produktion und Präsentation sowie Wohnen auf geeignete Weise verknüpfen.

Wünschenswert sind demnach Wohneinheiten mit integriertem kreativem Zentrum, z.B. Atelier oder Probenraum, wo Künstler dauerhaft oder projektbezogen gemeinsam leben und arbeiten. Als mögliche Wohnform kommen beispielsweise Clusterwohnungen\* in Betracht.

\*Die sogenannte Clusterwohnung ist eine Kreuzung zwischen einer Wohngemeinschaft und einer Kleinwohnung: Jeder Bewohner hat sein eigenes Zimmer, die Küche gehört allen. Anders als bei einer Wohngemeinschaft verfügt jedes Zimmer über Bad und Kochnische. Diese Gestaltung lässt ein Maximum an gemeinschaftlichem Leben zu und ermöglicht zugleich den Rückzug in die eigene komplette Wohnung.

#### **4.4 Anforderungen an den Energiestandard**

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

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

#### **4.5 Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes**

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



## 5 Verfahren

### 5.1 Ausschreibende Stelle

Ausschreibende Stelle des Verfahrens ist die

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

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

Auf Seiten der ausschreibenden Stelle sind der Steuerungsausschuss Konzeptverfahren sowie die für dieses Konzeptverfahren zusammengesetzte Jury als beratende Gremien angesiedelt. Der Steuerungsausschuss Konzeptverfahren setzt sich aus Mitgliedern der Hauptverwaltungen, der Belegenheitsbezirke und der BIM zusammen. Die fachlich zuständigen Vertreter der Hauptverwaltungen und des Bezirks sowie zwei externe Fachberater (ArchitektInnen) 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 dem Gesetz 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 **Acker28** auf:

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

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

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

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

Die Angebote sind ausschließlich über die Vergabeplattform abzugeben.

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

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

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

Ergänzend zu diesem Exposé können den Bietern weitere Unterlagen und Informationen über die Vergabeplattform zur Verfügung gestellt werden. Wir weisen darauf hin, dass alle Erkenntnisse und Informationen, die die ausschreibende Stelle zum verfahrensgegenständlichen Grundstück schriftlich, elektronisch oder anderweitig gespeichert oder mündlich übermittelt, vertraulich zu behandeln sind.

#### 5.4 Bieter

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

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

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

Die satzungsmäßige und dauerhafte, auf die Interessen der Nutzer ausgerichtete Selbstnutzung und Selbstverwaltung und nichtgewinnorientierte Bewirtschaftung der Wohnungen durch die Nutzer ist zu erklären.

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

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

#### 5.5 Angebotsfrist

Das Angebot ist bis zum Ablauf der Angebotsfrist **am 11.05.2021 um 9:30 Uhr**

- vollständig, einschließlich aller geforderten Nachweise und / oder Erklärungen,
- bedingungs- und vorbehaltlosfrei,
- in deutscher Sprache
- und in elektronischer Form auf der Vergabepattform des Landes Berlin

hochzuladen. Nicht rechtzeitig abgegebene Angebote werden ausgeschlossen.

#### Hinweis:

Nach Ablauf der Angebotsfrist sind Änderungen an den Angeboten unzulässig.

#### 5.6 Angebotsform

Die Angebote sind elektronisch

- in Textform oder
- mit einer fortgeschrittenen elektronischen Signatur oder
- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur auf der Vergabepattform des Landes Berlin hochzuladen.

Weitere Informationen zur Angebotsabgabe auf:

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

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

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

Angebote, die nicht wie gefordert in elektronischer Form auf der Vergabepattform 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, entsprechende Nachweise und Unterlagen, auch zur Prüfung der Verfügbarkeit des Eigenkapitals und der Finanzierungszusage Dritter, nachzufordern.

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

### 5.8 Fragen der Bieter

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

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

### 5.9 Verfahrensablauf

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

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

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

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

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

**Die Sitzung der Jury zur Präsentation und Erörterung des Konzeptes findet voraussichtlich am 19.07.2021 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 den vorgenannten Eignungskriterien handelt es sich um Mindestanforderungen. **Die Nichteinhaltung dieser Mindestanforderungen führt zum Ausschluss des Angebotes.**

### 6.2 Mindestanforderungen / Zuschlagskriterien

#### Mindestanforderungen

- Das vorgelegte Bebauungskonzept folgt den Vorgaben des festgelegten B-Plans 1-39 zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (vgl. Ziffer 4.1) und Lärmschutz (vgl. Ziffer 3.11) und widerspricht diesen nicht. Zudem sind die Vorgaben des Stadtentwicklungsamtes des Bezirksamts Mitte von Berlin zum Denkmalschutz einzuhalten (vgl. Ziffer 3.8).

- Das vorgelegte Bebauungskonzept sieht einen Anteil von 50 % der Geschossfläche für künstlerische/kulturelle Nutzungen (gem. BauNVO MI: künstlerische Nutzungen entsprechen der Gewerbenutzung) und 50 % der Geschossfläche für Wohnnutzung vor. Abweichungen von bis zu 10% (von 100%) sind zulässig.
- Bieter müssen ein dauerhaftes, selbstverwaltetes und/oder selbstgenutztes, nicht-gewinnorientiertes Wohnangebot vertraglich / satzungsmäßig sicherstellen.
- Es ist ein positiver Erbbauzins anzubieten.
- Der Zeit-Maßnahmen-Plan muss plausibel sein.

Im Konzept sind Angaben zu den geplanten Flächen (Lage, Größe, Anzahl) und zu Gestaltungsmerkmalen der Räume zu machen.

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

#### Zuschlagskriterien

Ziel des Konzeptverfahrens ist der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit Bauverpflichtung sowie Nutzungsbindung mit demjenigen Bieter, der nach Maßgabe der nachfolgend 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 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
<b>A. Konzept (Konzeptkriterien)</b>	<b>0 – 90 Punkte</b>
<b>I. Städtebau, Architektur, Freiflächen (gemäß nachstehender Unterkriterien)</b>	<b>0 – 36 Punkte</b>
<p>Qualität des städtebaulichen und architektonischen Konzepts (vgl. Ziffer 4.2)</p> <p>Berücksichtigung des Bebauungsplans, der Erhaltungsverordnung sowie der denkmalpflegerischen Vorgaben</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualität des städtebaulichen Konzepts</li> <li>• Orientierung an der Proportionalität und Maßstäblichkeit der Nachbarbebauung sowie Beachtung der Lage im Denkmalbereich und der Nachbarschaft zur Architektur der Schinkel´schen Elisabethkirche</li> <li>• Eigenständigkeit und gestalterische Qualität der Architektur im Kontext ihrer Umgebung</li> <li>• der Nutzung angemessene architektonische Gestaltung</li> </ul>	<p>Sehr gute Konzeptqualität – 18 Punkte                      Gute Konzeptqualität – 13,5 Punkte                      Befriedigende Konzeptqualität – 9 Punkte                      Ausreichende Konzeptqualität – 4,5 Punkte                      Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte</p>
<p>Qualität des Freiflächenkonzepts und des Umgangs mit der Erdgeschosszone sowie deren Bezug zum öffentlichen Raum (vgl. Ziffer 4.2)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verflechtung der Nutzungen insbesondere des Erdgeschosses mit dem öffentlichen Raum</li> <li>• Qualität der Blockdurchwegung und Abgrenzung von öffentlichen und privaten Bereichen</li> <li>• gestalterische Qualität und Nutzbarkeit der Freiflächen der privaten und gemeinschaftlichen Flächen unter Berücksichtigung notwendiger Flächen wie z.B. Kinderspielflächen, Fahrradstellplätze, Müllabstellflächen</li> </ul>	<p>Sehr gute Konzeptqualität – 18 Punkte                      Gute Konzeptqualität – 13,5 Punkte                      Befriedigende Konzeptqualität – 9 Punkte                      Ausreichende Konzeptqualität – 4,5 Punkte                      Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte</p>
<b>II. Nutzungskonzept (gemäß nachstehender Unterkriterien)</b>	<b>0 – 37 Punkte</b>
<b>a) Differenziertes Angebot für künstlerische Produktion, Präsentation und Begegnungen</b>	<b>0 – 19 Punkte</b>
<p>Angebote, die ein differenziertes bezahlbares Angebot an Räumen für künstlerische Produktion, Präsentation und Begegnungen vorsehen (vgl. Ziffer 4.3).</p> <p>Dies spiegelt sich unter anderem wider</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in einem vielfältigen Flächenangebot</li> <li>• in Gestaltungsmerkmalen und Raumausstattungen</li> <li>• in geeigneten Angeboten bzw. temporärer Öffnung des Hauses für die Nachbarschaft</li> <li>• in der Eignung des für die Gemeinschaft vorgesehenen, im Gebäude gelegenen Aufenthaltsbereichs in Bezug auf die vorgesehene(n) Nutzung(en)</li> <li>• in der Erschließungssituation im Publikumsverkehr</li> </ul>	<p>Sehr gute Konzeptqualität – 19 Punkte                      Gute Konzeptqualität – 14,25 Punkte                      Befriedigende Konzeptqualität – 9,5 Punkte                      Ausreichende Konzeptqualität – 4,75 Punkte                      Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte</p>

<b>b) Integratives Wohnungsangebot</b>	<b>0 – 18 Punkte</b>
Wohnungskonzepte, die sich in den Grundrissen der Wohneinheiten, Gemeinschaftsflächen und / oder Sozialräumen, der Verfasstheit der Bieter oder den bereits gebundenen Mitgliedern widerspiegeln können und die künstlerische Produktion und Präsentation sowie Wohnen auf geeignete Weise verknüpfen (vgl. Ziffer 4.3).	Sehr gute Konzeptqualität – 18 Punkte Gute Konzeptqualität – 13,5 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 9 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 4,5 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte
<b>III. Angebotener Energiestandard</b>	<b>0 – 7 Punkte</b>
Reduktion des gebäudebezogenen Jahresprimärenergiebedarfs, orientiert an den KfW-Effizienzhausstandards und Grad der Verpflichtung (vgl. Ziffer 4.4)	KfW 40+: 7 Punkte KfW 40: 5 Punkte KfW 55: 3 Punkte KfW 70: 0 Punkte
<b>IV. Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes in Bezug auf den Zeit-Maßnahmen-Plan, das Finanzierungskonzept, das Bauungs- und Nutzungskonzept sowie den Energiestandard</b>	<b>0 – 10 Punkte</b>
	Sehr gute Konzeptqualität – 10 Punkte Gute Konzeptqualität – 7,5 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 5 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 2,5 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte

**Ergebnis Teil A. 0 - 90 Punkte**

<b>B. Erbbauzinsangebot (Preiskriterium)</b>	<b>0 – 10 Punkte</b>
Berechnungsformel: $\frac{\text{Angebot an mtl. Erbbauzins in EUR}}{\text{höchstes Angebot an mtl. Erbbauzins in EUR}} * 10$	

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

**Gesamtpunktzahl 0 – 100 Punkte**

### **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 Konzeptkriterium eine überdurchschnittlich hohe Konzeptqualität zur Zielerreichung erwarten.

#### **Befriedigende Konzeptqualität:**

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

#### **Ausreichende Konzeptqualität:**

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

#### **Ungenügende Konzeptqualität:**

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

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

## 7 Anhandgabe

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

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

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

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

Die Kapitalnachweise müssen sodann den folgenden Anforderungen genügen:

**hinsichtlich der Fremdfinanzierungsquote:**

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

**hinsichtlich Fördermittelquote:**

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

**hinsichtlich Eigenkapitalquote:**

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

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

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

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

Nach Bestellung des Erbbaurechtes an dem Grundstück ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, in eigener Verantwortung alle öffentlichrechtlichen 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 Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Bauvorhaben im Sinne des Bebauungskonzeptes, des Nutzungskonzeptes und des Energiestandards innerhalb einer bestimmten Frist fertigzustellen (Realisierungszeitraum). Der Realisierungszeitraum wird im Erbbaurechtsvertrag festgeschrieben und beinhaltet folgenden Passus: „Der Erbbauberechtigte hat das Bauvorhaben bis spätestens 40 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. Erhalt des behördlichen Schreibens zur Baufreiheit gemäß § 62 BauO Bln (2017) (maßgeblich ist das Datum der Baugenehmigung bzw. des behördlichen Schreibens) fertig zu stellen.“ 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 60 Jahre nach dem Tag der Beurkundung. Eine Verlängerung des Erbbaurechts nach Zeitablauf ist möglich.

### **Zweck und Umfang des Erbbaurechts**

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

- die für die Wohnnutzung vorgesehenen Einheiten über die Dauer des Erbbaurechtes an seine Mitglieder zu Wohnzwecken zu vermieten/selbst zu nutzen;
- 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 (**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 Erbbauberechtigten**

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

## **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, nahvollziehbare 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 wettbewerbsbeschränkende 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**

### **BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH**

Sarah Klaue

Alexanderstraße 3

D - 10178 Berlin

Tel.: +49 30 90166 2152

Fax: +49 30 90166 1678

E-Mail: Acker28@bim-berlin.de

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

## **11 Besichtigungen**

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

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

## 12 Anlagen & Checkliste

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

- Angebotsdokument Erbbauzins
- 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**
- Verpflichtungserklärung Datenschutz, **Anlage 11**
- Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000, **Anlage 12**
- Entwurf Exklusivitätserklärung, **Anlage 13**
- Bericht zur orientierenden Boden- und Grundwasseruntersuchung, **Anlage 14**

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

- Angebotsdokument Erbbauzins
- Vollständig ausgefüllte und unterzeichnete Formvorlage „Angebot Konzeptverfahren“, **Anlage 1**
- Eigenerklärung für die Vergabe von Bauleistungen, **Anlage 3**
- BVB zur Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen, **Anlage 4**
- BVB zum Mindeststundenentgelt (Teil B), **Anlage 5**
- Erklärung Auskunftersuchen, **Anlage 6**
- BVB zur Frauenförderung (Teil B), **Anlage 7**
- BVB über Kontrollen und Sanktionen nach dem BerlAVG (Teil C), **Anlage 8**
- BVB zur Verhinderung der Benachteiligungen (Teil B), **Anlage 9**
- Verpflichtungserklärung Datenschutz, **Anlage 11**
- die vom Bieter in der Formvorlage „Angebot Konzeptverfahren“ aufgeführten Erklärungen, Nachweise und sonstige Anlagen
  - Eigenkapital-/Finanzierungsnachweise (gemäß Ziff. 4 der Formvorlage)
  - Lageplan (gemäß Ziffer 5.1 der Formvorlage)
  - Schematische Darstellung der Grundrisse (gemäß Ziffer 5.1 der Formvorlage)
  - Ansichten der Fassade (gemäß Ziffer 5.1 der Formvorlage)
  - Erforderliche Schnitte (gemäß Ziffer 5.1 der Formvorlage)
  - Räumliche Darstellungen des Entwurfes (gemäß Ziffer 5.1 der Formvorlage)
  - Baubeschreibung (gemäß Ziffer 5.1 der Formvorlage)
  - Nutzungskonzept (gemäß Ziff. 6 der Formvorlage)



**BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH**

Keibelstraße 36, 10178 Berlin

Tel.: +49 30 90166 1660

info@bim-berlin.de

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