

Bieter

An

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

**1. ANGEBOT**

Wir bieten den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages des **Grundstücks Werlseestraße neben 6, 12587 Berlin** nach Maßgabe des von der BIM vorgelegten Erbbaurechtsvertragsentwurfes sowie alle – entsprechend der Ausschreibungsunterlagen – damit im Zusammenhang stehenden Leistungen zu nachfolgend ausgewähltem, **jährlichen Erbbauzins** an:

<b>Festpreis 1</b> (Höhe des Erbbauzinses bei Bereitstellung von verbilligtem Bauland gem. § 2 (2) Nr. 3 WoFG)	3.800 EUR/ Jahr
<b>Festpreis 2</b> (Höhe des Erbbauzinses bei Gewährung von Fördermitteln gem. § 2 (2) Nr. 1 WoFG)	8.400 EUR/ Jahr (Förderdarlehen ca. 5.408 EUR/ Jahr)

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

**Gegenstand des Angebotes:**

- 1) Angaben gemäß dieser **Anlage 1**
- 2) Erbbaurechtsvertragsentwurf der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH,  
Stand: BIM, 18.03.2021, **Anlage 2**
- 3) Eigenerklärung für die Vergabe von Bauleistungen, **Anlage 3**
- 4) BVB zur Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen, **Anlage 4**
- 5) BVB zum Mindeststundenentgelt, **Anlage 5**
- 6) Erklärung Auskunftersuchen, **Anlage 6**
- 7) BVB zur Frauenförderung (Teil B), **Anlage 7**
- 8) BVB über Kontrollen und Sanktionen nach dem BerlAVG (Teil C), **Anlage 8**
- 9) BVB zur Verhinderung der Benachteiligungen, (Teil B), **Anlage 9**
- 10) Verpflichtungserklärung Datenschutz, **Anlage 11**
- 11) Zusätzliche, eigene Anlagen (Nummern von/bis) .....

**Angebotsbindefrist**

An unser Angebot halten wir uns bis zum **31.08.2022** gebunden.

## 2. ANGABEN ZUM BIETER BZW. ZUR BIETERGEMEINSCHAFT

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

Wir geben unser Angebot als

Bieter                                      Bietergemeinschaft

ab (zutreffendes bitte ankreuzen).

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

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

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Straße: ggf. Postfach:

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

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

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

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

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

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

#### d) Erklärung der Bietergemeinschaft

Die Bietergemeinschaft erklärt, dass

- im Falle der Zuschlagserteilung auf ihr Angebot/Auftragserteilung eine Arbeitsgemeinschaft gebildet wird

- der bevollmächtigte Vertreter und 1. Mitglied der Bietergemeinschaft ist:

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

---

2. Mitglied

---

3. Mitglied

---

4. Mitglied

---

5. Mitglied

---

6. Mitglied

...

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

---

Ort

Datum

#### Unterschrift und ggf. Stempel aller Bietergemeinschaftsmitglieder

---

Name, Vorname

Unterschrift \*, ggf. Firmenstempel

---

Name, Vorname

Unterschrift \*, ggf. Firmenstempel

---

Name, Vorname

---

Unterschrift \*, ggf. Firmenstempel

---

Name, Vorname

---

Unterschrift \*, ggf. Firmenstempel

---

Name, Vorname

---

Unterschrift \*, ggf. Firmenstempel

---

Name, Vorname

---

Unterschrift \*, ggf. Firmenstempel

\* von jedem Mitglied der Bietergemeinschaft zu unterschreiben

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

### 3. DARSTELLUNG ZUR PERSÖNLICHEN LAGE

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

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

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

Wir erklären, dass

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

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

---

---

---

---

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

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

Folgende Nachweise fügen wir dieser Angabe bei:

---

---

---

---

---

#### 4. DARSTELLUNG DER FINANZIERUNG

##### a) Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

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

Die Nichterfüllung dieser Mindestanforderung führt zum Angebotsausschluss.

##### **Zum Nachweis von Eigenmitteln (einschließlich Eigenleistungen)**

verweisen wir auf die folgende(n)

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

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

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

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

##### **Die Verwendung von Fördermitteln**

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

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

##### **Zum Nachweis des Fremdkapitals mittels Finanzierungsbereitschaftserklärungen**

verweisen wir auf die folgende(n)

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

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

**b) Finanzierungs-konzept**

Unserem Angebot liegt folgendes **Finanzierungs-konzept** zu Grunde:

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

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

– diese gegliedert nach geplantem Einsatz von

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



## 5. ANGABEN UND UNTERLAGEN ZU „STÄDTEBAU / ARCHITEKTUR / FREIRAUMPLANUNG“ (KONZEPTKRITERIUM I)

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

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

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

### 5.1. Technische Zeichnungen entsprechend der folgenden Übersicht

(zwingend einzureichende Unterlagen)	Maßstab	Anlage Nr.	Seiten ___ bis ___
<b>Lageplan:</b> - mit Dachaufsicht einschließlich Darstellung von Technikflächen, Begrünung und Solar-/Photovoltaikanlagen - Darstellung des Baukörpers/ der Baukörper - Darstellung der verkehrlichen Erschließung, ggf. Tiefgaragenzufahrt - Darstellung des Freiflächenkonzepts mit Kennzeichnung der Flächen für Fahrradstellflächen, Müllbehälter, versiegelte Flächen, Bepflanzung und Grünbereiche	1:500		
<b>Schematische Darstellung der Grundrisse</b> mit Nutzungseinheiten (Wohneinheiten sowie ggf. sonstige Nutzungseinheiten) und der Erschließung	1:200		
<b>Ansichten der Fassaden von allen Seiten</b>	1:200		
<b>Baubeschreibung</b> mit Erläuterung des Entwurfskonzepts sowie eines Entwässerungskonzeptes; sowie mit allen maßgeblichen Hinweisen, die nicht aus den Zeichnungen ersichtlich sind (max. 2 DIN A4-Seiten)			

### 5.2. Vorlage vorläufige städtebauliche Kennziffern unter Verwendung der folgenden Tabelle

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>850 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl der Vollgeschosse</b> (gem. § 2 Abs. 11 BauOBln)	
<b>Geschossfläche</b> (gem. § 20 BauNVO), in m <sup>2</sup>	
- Davon ca. Geschossfläche für <b>Wohnnutzung, gefördert, mind. 30% der GF Wohnen</b> , in m <sup>2</sup>	
- Davon ca. Geschossfläche für <b>Wohnnutzung, freifinanziert*</b> , in m <sup>2</sup>	
- Davon ca. Geschossfläche für ggf. <b>gewerbliche Nutzung*</b> , in m <sup>2</sup>	
- Davon Geschossfläche für ggf. <b>sonstige Nutzung* z. B. Gemeinschaftsräume</b> , in m <sup>2</sup>	

<b>Grundstücksfläche</b>	<b>850 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundfläche</b>	
<b>Geschossflächenzahl</b> (GFZ, gem. § 20 BauNVO)	
<b>Grundflächenzahl</b> (GRZ, gem. § 19 BauNVO)	
<b>Brutto-Grundfläche</b> (BGF, gem. DIN 277)	

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

### 5.3. Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277,

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

<b>Grundrissebene (Geschoss)</b>			<b>ca. BGF in m<sup>2</sup></b>	<b>Geplante Nutzungsart</b> (W=Wohnen, G=Gewerbe, S=Sonstige), ggf. mit Angabe konkreter Nutzung
<b>Geschoss</b> (inklusive Dach-/ Staffelgeschosse, Kellergeschosse)	<b>Gesamt- fläche (GF)/ Teilfläche (TF)</b>	<b>Anteil (%)</b>		
z.B. Erdgeschoss	GF	100 %	300 qm	Gewerbe (Kiezwerkstatt)
1. Obergeschoss	TF	20 %	60 qm	Gewerbe (Therapie, nicht störendes Gewerbe)
1. Obergeschoss	TF	80 %	240 qm	Wohnen
<b>ca. BGF gesamt*:</b>				

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

## 6. NUTZUNGSKONZEPT: BEZAHLBARES WOHNUNGSANGEBOT UND SOZIALE MISCHUNG (KONZEPTKRITERIUM II)

Wir erklären hiermit:

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

Beschreibung der Angebote zur **sozialen Mischung**

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

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

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

## 7. ANGABEN UND ERKLÄRUNGEN ZUM ANGEBOTENEN ENERGIESTANDARD (KONZEPTKRITERIUM III)

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

Wir erklären hiermit, dass

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

KfW Effizienzhaus 70

KfW Effizienzhaus 55

KfW Effizienzhaus 40

KfW Effizienzhaus 40+

### 8. ANGABEN UND UNTERLAGEN ZUR SCHLÜSSIGKEIT DES GESAMTKONZEPTS (KONZEPTKRITERIUM IV)

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

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

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

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

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

Sämtliche Darstellungen werden nicht vergütet.

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

Die nachstehende elektronische Signatur gilt für alle Bestandteile des Angebotes, dazu gehören auch die in dieser **Anlage 1 Formvorlage Angebot Konzeptverfahren Werlseestraße neben 6** aufgeführten Anlagen und Vergabeunterlagen.

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

.....	, den .....
Ort	Datum
.....	.....
Unterschrift/Stempel	Person des Erklärenden

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