

Konzeptverfahren

Exposé und Aufforderung
zur Angebotsabgabe



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

Inhalt

1	Das Projekt auf einen Blick	3
2	Lage	3
2.1	Makrolage	3
2.2	Mikrolage	4
3	Objekt	5
3.1	Grundstück	5
3.2	Grundbuchbelastungen	5
3.3	Verkehrswert	5
3.4	Bebauung	5
3.5	Erschließung	6
3.6	Altlasten	6
3.7	Baulasten	6
3.8	Denkmalschutz	7
3.9	Naturräumliche Situation	7
3.10	Erhaltungsverordnung, Sanierungsgebiet	7
3.11	Lärmschutz	7
4	Anforderungen an die Bieter und die Angebote	7
4.1.	Eignungskriterien	7
4.1.1	Nicht-Vorliegen von gesetzlichen Ausschlussgründen	7
4.1.2	Darstellung der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit	7
4.2	Allgemeines zu den Anforderungen an die Angebote	8
4.3	Mindestanforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote	9
4.3.1	Positiver Erbbauzinssatz	9
4.3.2	Bedingungs- und vorbehaltloses Angebot	9
4.4	Zusätzliche Anforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote	9
4.4.1	Zusätzliche Anforderungen an die Planung	9
4.4.2	Zusätzliche Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Qualität	11
4.4.3	Zusätzliche Anforderungen an den Denkmalschutz	11
4.4.4	Zusätzliche Anforderungen an die Qualität der Freiflächen	12
4.4.5	Zusätzliche Anforderungen an Arbeitsräume zur künstlerischen und/oder kulturellen Nutzung	12
4.4.6	Zusätzliche Anforderungen an das integrative Wohnangebot	12
4.4.7	Zusätzliche Anforderungen an den Energiestandard	13
4.5	Weitere Anforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote	13
4.5.1	Weitere Anforderungen an die städtebauliche und an die architektonische Qualität	14
4.5.2	Weitere Anforderungen an die Qualität der Freiflächen	14
4.5.3	Weitere Anforderungen an das integrative Wohnangebot	14
4.5.4	Weitere Anforderungen an das kulturelle Angebot	14
4.5.5	Weitere Anforderungen an den Energiestandard	15
4.5.6	Weitere Anforderungen an das Regenwasserbewirtschaftungskonzept	15
5	Bewertungsmatrix und Zuschlagskriterien	17
6	Anhandgabe	20
7	Vertragliche Bedingungen	20

1 Das Projekt auf einen Blick

Das unbebaute Grundstück Ackerstraße 28 in 10115 Berlin liegt im Bezirk Mitte, im Ortsteil Mitte. Es liegt auf den Flurstücken 588 und 590 der Gemarkung Mitte, Flur 120. Flurstück 588 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin, Flurstück 590 im Eigentum der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG.

Hier, im Herzen Berlins, soll ein Wohn- und Kulturstandort mit Schwerpunkt auf der künstlerischen Ausrichtung etabliert werden. Dazu soll auf Grundlage des Ergebnisses des vorliegenden Konzeptverfahrens ein Erbbaurecht an dem ca. 657 m² großen Grundstück vergeben werden. Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste, wertbare Angebot aus Konzept und angebotener Erbbauzins.

Der bzw. die Erbbauberechtigte wird für die Dauer des Erbbaurechts verpflichtet sein, das auf der Liegenschaft nach Maßgabe des Gewinnerkonzepts zu errichtende Bauwerk zu je 50 % der BGF für künstlerische/kulturelle Nutzungen sowie zu Wohnzwecken zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt zunächst 60 Jahre.

2 Lage

2.1 Makrolage

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



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

Bestehend aus den Ortsteilen Mitte, Tiergarten, Moabit, Hansaviertel, Wedding und Gesundbrunnen, zeichnet sich der Bezirk Mitte mit etwa 385.700 Einwohner:innen vor allem durch seine Heterogenität und Vielfältigkeit aus.

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-Berlin 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 verleiht. 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 den Kiez ebenso wie diverse kulturelle Einrichtungen, u.a. das ACUDkino und die Gedenkstätte Berliner Mauer.

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 dem Grundstück Ackerstraße 28 liegt der Pappelplatz, auf dem sich der 1912 erbaute historische „Geldzählerbrunnen“ mit der Skulptur „Erbsezähler“ befindet.



Abbildung 4: Geldzählerbrunnen
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Die hier haltenden Straßenbahnlinien 12 und M8 sowie die Buslinie N40 sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

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 Personennahverkehrsansbindung.

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

- zur City-West (Kurfürstendamm, Taentzienstraße)
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

Die wesentlichen Merkmale des Objekts sind nachfolgend zusammengefasst.

3.1 Grundstück

Das ca. 657 m² große Grundstück, gelegen an der Ackerstraße 28, umfasst die im folgenden dargestellten Flurstücke 588 und 590 der Gemarkung Mitte, Flur 120:

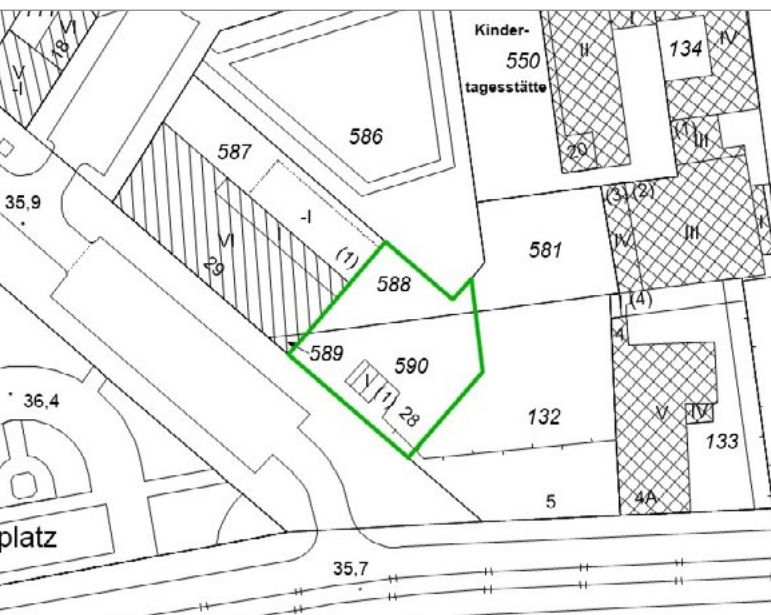


Abbildung 5: Flurkarte
Quelle: Quelle: Geoportal Berlin/ALK Berlin

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

3.2 Grundbuchbelastungen

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

3.3 Verkehrswert

Der geschätzte Verkehrswert beträgt zum Zeitpunkt der Ausschreibung:

per Wertermittlungstichtag: 19.12.2022
ca. 4.750.000 €.

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 m². Die Netzstation wird zurzeit mit 2 Transformatoren betrieben, die den derzeitigen Leistungsbedarf decken. Die Netzstation ist betriebsnotwendig. Mit ihrer derzeitigen Lage und Form steht sie jedoch der Bebauung des Grundstücks gemäß den Zielen des Bebauungsplans entgegen. Eine Verlegung nach außerhalb des Grundstücks ist nicht möglich. Auf dem Grundstück selbst kann die Netzstation jedoch verlegt werden. Auch die Errichtung der Netzstation im Untergeschoss ist grundsätzlich möglich.

Vor diesem Hintergrund wird in das Bauvorhaben eine neue Transformatorennetzstation für mindestens 2 Transformatoren der Stromnetz Berlin GmbH mit einem Flächenbedarf von ca. 50 m² Raumgröße zu integrieren sein. Detaillierte Informationen können den „Anforderungen an

Räume für Netzstationen“ (**Anlage 12**) entnommen werden. Für detaillierte Planungen und einen verbindlichen Flächenbedarf wird 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 (**vgl. Anlagenkonvolut zu Anlage 5 Erbbaurechtsvertragsentwurf**) 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 zum 31.03.2023. Zudem sind die Festlegungen zur Gestaltung der Grenzwall gemäß § 7 der Nachbarvereinbarung, insbesondere dort die Regelungen zur Kostenübernahme in Ziffer 7.5 zu beachten.



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 besteht aus den zwei Flurstücken 588 und 590.

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 11**). Es ist eine Bodenakte vorhanden, die im Umwelt- und Naturschutzamt eingesehen werden kann.

3.7 Baulasten

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

3.8 Denkmalschutz

Das Grundstück selbst unterliegt nicht dem Denkmalschutz. Jedoch befindet es sich in der unmittelbaren Umgebung des Gartendenkmals Pappelplatz mit Geldzählerbrunnen und des Denkmalbereichs Ensemble Elisabethstraße, die gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) in der Denkmalliste Berlin eingetragen sind. Weitere Erläuterungen hierzu finden sich in Ziffer **4.4.3** des Exposés.

3.9 Naturräumliche Situation

Auf dem Grundstück befinden sich Bäume, die den Vorschriften der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) unterliegen können. Bei Vorhandensein von geschütztem Baumbestand sind die Vorgaben der 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 gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens wird anhand von prägenden Merkmalen geprüft und entschieden, ob sich das Vorhaben im Sinne der Erhaltungsgründe störungsfrei in die städtebauliche Eigenart 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

Für beide im Bebauungsplan ausgewiesenen Gebiete "MI 1" und "MI 2" gelten besondere Lärmschutzanforderungen (**vgl. Ziffer 4.4.1**).

4 Anforderungen an die Bieter und die Angebote

Nachfolgend werden die jeweiligen Anforderungen im Einzelnen aufgeführt, die die Bieter:innen betreffen und die bei der Erstellung der Angebote für das Konzeptverfahren Ackerstraße 28 zu berücksichtigen sind.

Für weitere Einzelheiten zur Angebotsabgabe, zur Rechts- und Organisationsform der Bieter:innen und zu dem Ablauf des Konzeptverfahrens wird auf die Bewerbungsbedingungen (**Anlage 2**) verwiesen.

4.1 Eignungskriterien

Bieter:innen müssen die nachfolgenden Eignungskriterien einhalten. Die Nichteinhaltung der nachfolgenden Eignungskriterien führt zum Angebotsausschluss.

4.1.1 Nicht-Vorliegen von gesetzlichen Ausschlussgründen

Die Bieter:innen haben durch Einreichen der Eigenerklärung für die Vergabe von Konzessionen in **Anlage 7** nachzuweisen, dass bei ihnen keine der dort genannten gesetzlichen Ausschlussgründe vorliegen (vgl. §§ 123, 124 GWB).

4.1.2 Darstellung der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit

Sowohl mit dem Erstangebot als auch mit dem endgültigen Angebot muss die Höhe der Gesamtkosten (= Baukosten nach DIN 276, KG 100 bis 800, inkl. USt.) einschließlich der Erwerbsnebenkosten sowie ein die Gesamtkosten deckendes Finanzierungskonzept dargelegt werden. Die Gesamtkosten sowie das Finanzierungskonzept sind in Ziffer 4 des jeweiligen Angebotsformblatts (**Anlage 4a/4b**) mit der Angebotsabgabe darzulegen.

Hinweis bei der Errichtung von geförderten Wohnungen:

Bei der Verwendung von Fördermitteln sind das Förderprogramm und die voraussichtliche Förderhöhe anzugeben.

Die Kapitaldienstfähigkeit (Deckung der laufenden Aufwendungen für Kapital- und Bewirtschaftungskosten durch Mieterträge) muss unter Berücksichtigung der Finanzierungsmittel und deren Konditionen gewährleistet sein. Für Rücksprachen steht die IBB zur Verfügung. In Vorbereitung auf eine spätere Antragstellung empfehlen wir, sich bereits vor Angebotsabgabe mit den aufgeführten Ansprechpartner:innen der IBB in Verbindung zu setzen:

→ Ansprechpartner:innen

Mike Gottwald Tel.: +49 30 2125 5305	Manuela Manteuffel Tel.: +49 30 2125 3717
---	--

Stephan Pospischil Tel.: +49 30 2125 3716	Regina Linck Tel.: +49 30 2125 3742
--	--

Hinweis bei der Inanspruchnahme der Neubauförderung (WFB 2022) oder der Genossenschaftsförderung

Bei der Beantragung von Fördermitteln existieren verschiedene Voraussetzungen, die erfüllt werden müssen und nachfolgend zusammengefasst sind.

Anforderungen Neubauförderung (WFB 2022):

- Neuschaffung von Wohnraum
- Beachtung der Wohnflächengrenzen
- Eigenkapitalanforderung: grundsätzlich 20 %
- Förderhöhe bemisst sich am Bodenwert zum Zeitpunkt der Bewilligung
- Mindesttilgung: 1%
- Zahlung eines Verwaltungskostenbeitrags an die IBB
- Nachrangige Sicherung des Darlehens im Grundbuch

Anforderungen Genossenschaftsförderung:

- Förderung nur für eingetragene Genossenschaften oder Genossenschaften in Gründung
- Nachweis über die Verfügungsberechtigung eines zu bebauenden Grundstücks (Eigentum oder Erbbaurecht) oder die zeitnahe Erlangung einer solchen
- Inanspruchnahme der sozialen Wohnraumförderung des Landes Berlin gemäß den geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen für mindestens 30 % der neu entstehenden Geschossfläche für das Wohnen
- die Gesamthöhe der Förderdarlehen aus Neubauförderung und Genossenschaftsförderung darf die Höhe der Investitionskosten für den geförderten Anteil abzüglich der Eigenkapitalanforderung nicht überschreiten
- verringerte Eigenkapitalanforderung i.H.v. 10 % für den geförderten Anteil (zu beachten sind die Regelungen darüber, was als Eigenkapital akzeptiert wird, nämlich liquide Mittel sowie eingezahlte Geschäftsanteile oder projektabhängige Zahlungen)
- Mindesttilgung: 1 %
- Zahlung eines Verwaltungskostenbeitrags an die IBB

4.2 Allgemeines zu den Anforderungen an die Angebote

Das Konzeptverfahren wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt. Es untergliedert sich in zwei aufeinanderfolgende Angebotsrunden, die erste Angebotsrunde und die endgültige Angebotsrunde (vgl. Ziffer 4 der Bewerbungsbedingungen, **Anlage 2**). Die im Folgenden beschriebenen Anforderungen bilden die planerische und wirtschaftliche Grundlage für die Erstellung des Erstangebots und des endgültigen Angebots. Bei der Beschreibung der Anforderungen wird zwischen Mindestanforderungen, zusätzlichen Anforderungen und weiteren Anforderungen unterschieden:

Mindestanforderungen:

Sowohl die Erstangebote als auch die endgültigen Angebote müssen die Mindestanforderungen zwingend erfüllen. Die Mindestanforderungen sind nicht

verhandelbar. Angebote, die die Mindestanforderungen nicht erfüllen, werden ausgeschlossen.

Die Mindestanforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote können unter Ziffer 4.3 des Exposés entnommen werden.

Zusätzliche Anforderungen:

Die zusätzlichen Anforderungen sollen bereits bei der Erstellung der Erstangebote berücksichtigt werden. Hintergrund ist, dass die Erstangebote verhandelt werden können. Die Verhandlungen dienen dann dazu, die Umsetzung der zusätzlichen Anforderungen in den angebotenen Konzeptansätzen zu erörtern und zu optimieren. Dies kann nur gewährleistet werden, wenn die zusätzlichen Anforderungen bereits bei der Erstellung der Erstangebote berücksichtigt werden. Erstangebote, die die zusätzlichen Anforderungen nicht erfüllen, werden jedoch nicht ausgeschlossen.

In der anschließenden endgültigen Angebotsrunde sind die zusätzlichen Anforderungen nicht mehr verhandelbar. Die endgültigen Angebote müssen die zusätzlichen Anforderungen zwingend erfüllen. Das heißt, endgültige Angebote, die die zusätzlichen Anforderungen nicht erfüllen, werden ausgeschlossen.

Die zusätzlichen Anforderungen an die Angebote können unter Ziffer 4.4 des Exposés entnommen werden.

Weitere Anforderungen:

Die weiteren Anforderungen gehen über die Mindestanforderungen und über die zusätzlichen Anforderungen hinaus. Es handelt sich nicht um Mindestanforderungen. Die im Zusammenhang mit den weiteren Anforderungen von den Bieter:innen angebotenen Konzepte sind maßgeblich für die Bewertung der endgültigen Angebote entsprechend der Vorgaben der Bewertungsmatrix.

Die weiteren Anforderungen an die Angebote können unter Ziffer 4.5 des Exposés entnommen werden.

Die Bieter:innen werden darum gebeten, ihre Erstangebote, ihre endgültigen Angebote und insbesondere ihre anzubietenden Konzepte sorgfältig, ggf. unter eigener fachlicher Begleitung, mit angemessenem Vorlauf vor Ablauf der jeweiligen Angebotsfrist auf die Einhaltung der Mindestanforderungen, der zusätzlichen Anforderungen und der weiteren Anforderungen an die Angebote abzuprüfen.

Nachfolgend werden die jeweiligen Anforderungen im Einzelnen aufgeführt, die bei der Erstellung der Angebote für das Konzeptverfahren zu berücksichtigen sind.

4.3 Mindestanforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote

Sowohl die Erstangebote als auch die endgültigen Angebote müssen die nachfolgenden Mindestanforderungen zwingend erfüllen.

4.3.1 Positiver Erbbauzinssatz

Es ist ein positiver Erbbauzinssatz anzubieten.

4.3.2 Bedingungs- und vorbehaltloses Angebot

Das Angebot ist bedingungs- und vorbehaltlos zu formulieren.

4.4 Zusätzliche Anforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote

Die nachfolgend aufgeführten zusätzlichen Anforderungen gelten sowohl für die Erstangebote als auch für die endgültigen Angebote.

4.4.1 Zusätzliche Anforderungen an die Planung Bebauungsplan

Die Ackerstraße 28 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-39 (**Anlage 10**). Die anzubietenden Konzepte müssen daher sämtliche zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans einhalten. Da diese hier nicht nochmals gesondert wiederholt werden, sondern sich aus Anlage 10 ergeben, haben die Bieter:innen den Bebauungsplan in Anlage 10 selber, ggf. unter fachlicher Begleitung, zu studieren und sicherzustellen, dass das von ihnen angebotene

Konzept mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang steht.

Hervorzuheben sind insbesondere die folgenden Festsetzungen:

(i) Auf dem im Bereich MI 1 gelegenen Grundstücksteil:

- Baukörperausweisung mit Baugrenzen und Baulinien, GRZ 0,5/GFZ 2,5
- geschlossene Bauweise, 5 Vollgeschosse, oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig
- hinsichtlich der Nutzungsart ist eine im MI vorgesehene ausgewogene Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe im Verhältnis von ca. 50/50 % zulässig

(ii) Auf dem im Bereich MI 2 gelegenen Grundstücksteil:

- 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

(iii) Einhaltung des Lärmschutzes in beiden Mischgebieten:

Ausweislich der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit den Fenstern von der Straße abgewandt sein.

Netzstation

Wie in Ziffer 3.4 des Exposé beschrieben, wird in das Bauvorhaben eine neue Transformatorennetzstation für mindestens zwei Transformatoren der Stromnetz Berlin GmbH mit einem Flächenbedarf von ca. 50 m² Raumgröße zu integrieren sein. Mit ihrer derzeitigen Lage und Form steht die betriebsnotwendige Netzstation auf der Liegenschaft der Bebauung des Grundstücks gemäß den Zielen des Bebauungsplans entgegen. Eine

Verlegung nach außerhalb des Grundstücks ist nicht möglich. Auf dem Grundstück selbst kann die Netzstation jedoch verlegt werden. Auch die Errichtung der Netzstation im Untergeschoss ist grundsätzlich möglich.

Zu planungsrechtlichen Ausnahmen und Befreiungen:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in der vorliegenden Ausschreibung Abweichungen der angebotenen Bebauungs- und Nutzungskonzepte vom geltenden Planungsrecht nur in einem äußerst beschränkten Umfang gestattet sind.

Soweit Bieter:innen von Festsetzungen des geltenden Planungsrechts, insbesondere des Bebauungsplans, abweichen möchten, müssen sowohl das Erstangebot als auch das endgültige Angebot das separat herausstellen und angemessen begründen, weswegen die Abweichung entweder von einer Ausnahmeregelung erfasst ist oder weswegen hinsichtlich der beabsichtigten Abweichung jedes einzelne gesetzlich erforderliche Tatbestandsmerkmal eines gesetzlichen Befreiungstatbestands offensichtlich erfüllt ist.

Ist in dem endgültigen Angebot nicht nachvollziehbar dargelegt, dass die Abweichung von Festsetzungen des geltenden Planungsrechts, insbesondere des Bebauungsplans, offensichtlich genehmigungsfähig ist, so wird das endgültige Angebot ausgeschlossen werden, um das Risiko zu minimieren, dass die Umsetzung des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes später in den baurechtlichen Genehmigungsverfahren scheitert oder erheblich verzögert wird.

Nebeneinander von Wohnen und Kultur/Kunst/Öffentlichkeit

Der Zweck der Festsetzung (vgl. Ziffer 4.4.1 (iii)) bezüglich der durchgesteckten Wohngrundrisse besteht darin, den Bewohner:innen einen individuellen, haushaltsbezogenen ruhigen Rückzugsort zur Verfügung zu stellen, der an der lärmabgewandten Seite – also zum Innenhof – gelegen ist. Unbeschadet der Festsetzungen des Bebauungs-

plans dürfen durch die Erschließung und Nutzung der kulturellen, künstlerischen und öffentlichen Angebote keine wohnunverträglichen Lärmbelastungen oder sonstigen wohnunverträglichen Störungen entstehen. Unzulässig sind daher insbesondere Vergnügungsstätten wie Clubs o.ä. sowie Gemeinschaftsterrassen als on-Top Terrassen.

Geplante gastronomische Einrichtungen, Laborbühnen, Atrien und geplante bauliche Anlagen im Außenbereich für künstlerische Darbietungen jeglicher Art, einschließlich Künstlercafés o.Ä., sind hinsichtlich zu erwartender Lärmbelastung sowie Licht- und Geruchsmissionen inkl. der Darstellung der Öffnungszeiten dezidiert zu beschreiben, wobei herauszustellen ist, wie eine wohnunverträgliche Störung verhindert werden soll.

Geplante Anlagen müssen auch im Übrigen den umweltrechtlichen Vorschriften entsprechen, damit keine wohnunverträglichen Beeinträchtigungen durch entsprechende Anlagen ausgelöst werden.

4.4.2 Zusätzliche Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Qualität

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 stadt-bildprägende Position ein. Auf dem benachbarten Grundstück Ackerstraße 29 wurde im September 2016 ein modernes Gebäude überwiegend für Wohnen fertiggestellt.

Das Gebäude soll ein eigenständiges Erscheinungsbild aufweisen, das sich jedoch zugleich hin-

sichtlich Proportionen, Maßstäblichkeit und Materialwahl in die historisch gewachsene Umgebung einfügt. Dabei ist insbesondere die Architektur der Schinkel'schen Elisabethkirche zu beachten. Eine geschlossene Bauweise über die Gebäude-tiefe des Nachbarn Invalidenstraße 5 (Grenzbebauung zum Grundstück Invalidenstraße 5 hinter dem Vorderhaus) ist nicht zulässig.

Im Sinne der **Erhaltungssatzung** sind außenliegende Treppenhäuser, Außentreppen, Aufbauten, Aufdachterrassen, geschlossen wirkende Fassaden, Erker, Türmchen und die Überbetonung von architektonischen Motiven sowie architektonische Fremdkörper in Bezug auf die nähere Umgebung im vorliegenden Konzeptverfahren unzulässig.

4.4.3 Zusätzliche Anforderungen an den Denkmalschutz

Die Neubebauung ist aus verschiedenen Sichtachsen im Zusammenhang mit Teilbereichen des Denkmalbereiches (Ensembles) Elisabethkirchstraße 1-28, 21, Mietshäuser und Kirche, dem Baudenkmal Invalidenstraße 4-4A und dem Gartendenkmal Pappelplatz (**vgl. Anlage 14**) unmittelbar wahrnehmbar.

Die unmittelbare Umgebung der Denkmalbereiche, soweit sie für deren Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, darf durch das anzubietende Baukonzept, einschließlich der Freiflächen, nicht so verändert werden, dass die Eigenart oder das Erscheinungsbild des Denkmalbereiches wesentlich beeinträchtigt wird (vgl. § 10 DSchG Bln).

Daher sind insbesondere die nachfolgenden denkmalschutzrechtlichen Vorgaben im angebotenen Konzept einzuhalten:

Höhe/Kubatur:

- Maßgebend für die Höhe der Neubebauung ist die vorgegebene Höhe der Traufe des unmittelbar angrenzenden Gebäudes Ackerstraße 29. Diese darf nicht überschritten werden.
- Das Dachgeschoss darf nur als Staffelge-

schoß oder als geneigtes Dach ausgebildet werden.

- Die Höhe und Anordnung eines Staffelgeschosses muss sich an dem unmittelbar angrenzenden Gebäude Ackerstraße 29 orientieren.

Straßenfassade:

- Ausbildung einer durchgehenden ungestörten Traufe.
- Keine Vorbauten, welche die Traufe überschreiten. Diese müssen sich hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit (Auskrugung und Anordnung) an dem vorherrschenden Charakter des unmittelbar umgebenden Denkmalbestandes orientieren (Anordnung ab 1. OG bis unterhalb des obersten Geschosses).
- Starke Rücksprünge sind nicht zulässig.
- Nicht geeignet sind spiegelnde, glänzende Materialien sowie andere untypische Materialien wie u.a. vollflächige Holzfassaden oder Wellblech für die Fassade.
- Die EG-Zone soll erkennbar differenziert zu den Obergeschossen sein, muss jedoch keine Zäsur innerhalb der Fassade bilden (keine gestalterische Zusammenfassung der beiden unteren Geschosse).

Das angebotene Bebauungskonzept darf auch in sonstiger Weise die unmittelbare Umgebung des Denkmalbereiches, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, nicht so verändern, dass dessen Eigenart oder Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigt wird.

4.4.4 Zusätzliche Anforderungen an die Qualität der Freiflächen

Hinsichtlich der Qualität der Freiflächen sind die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Fahrradstellplätze und Kinderspielplätze einzuhalten. Müllsammelanlagen sowie Aufzüge sollen überwiegend im Gebäude untergebracht werden. PKW-Stellplätze im Hof sind unzulässig.

4.4.5 Zusätzliche Anforderungen an Arbeitsräume zur künstlerischen und/oder kulturellen Nutzung

Gefordert wird die Errichtung und Bereitstellung von Arbeitsräumen zur künstlerischen und/oder kulturellen Nutzung (z.B. Ateliers, Probenräume für Musik etc.) in einer Größenordnung von 50 % der BGF. Lediglich eine Abweichung von maximal 10 % (von 100 %) ist gestattet. Es soll ein integratives, an den Nutzer- und Gemeinschaftsinteressen orientiertes Angebot für künstlerische/kulturelle Produktion, Präsentation und Begegnung geschaffen werden. Die Flächen für Arbeitsräume müssen über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages für diese Nutzungsart zur Verfügung gestellt werden.

4.4.6 Zusätzliche Anforderungen an das integrative Wohnangebot

Gefordert wird ein Wohnangebot in einer Größenordnung von 50 % der BGF. Lediglich eine Abweichung von maximal 10 % (von 100 %) ist gestattet.

Für das Wohnangebot ist für die gesamte Dauer des Erbbaurechts Folgendes sicherzustellen:

Das auf dem Erbbaugrundstück zu errichtende Gebäude ist für die Dauer des Erbbaurechts zu Wohnzwecken an die Gesellschafter:innen, Genoss:innen oder Vereinsmitglieder des Erbbauberechtigten bzw. der Erbbauberechtigten, an Gesellschafter:innen, Genoss:innen oder Vereinsmitglieder eines Mehrheitsgesellschafters des oder der Erbbauberechtigten sowie an diejenigen Personen, zu deren Gunsten Gesellschafter:innen, Genoss:innen oder Vereinsmitglieder des oder der Erbbauberechtigten oder eines Mehrheitsgesellschafters des oder der Erbbauberechtigten eine Eigenbedarfskündigung im Sinne von § 573 BGB aussprechen können, zu vermieten bzw. zu überlassen (Selbstnutzung).

Eine Vermietung/Überlassung zu Wohnzwecken an Personen, die nicht dem vorgenannten Personenkreis angehören, ist zulässig, sofern

- der oder die Erbbauberechtigte ausschließlich und unmittelbar steuerbegünstigte Zwecke im Sinne der §§ 51 bis 68 AO verfolgt oder

- der Mieter bzw. die Mieterin, der Nutzer bzw. die Nutzerin Inhaber:in eines Wohnberechtigungsscheins ist und eine Miete vereinbart wird, die nicht höher ist als die ortsübliche Vergleichsmiete oder die nach den bei Vertragsschluss geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen zulässige Miete.

Die Bieter:innen haben im Angebot (vgl. auch Ziffer 3 des Angebotsformblatts, **Anlage 4a/4b**) nachvollziehbar darzulegen, wie sie die Einhaltung der vorgenannten Anforderungen an das Nutzungsangebot auf der Liegenschaft für die gesamte Dauer des Erbbaurechts sicherstellen und in Ansehung ihrer Rechts- bzw. Organisationsform vertraglich/satzungsmäßig absichern werden.

Zur Charakterisierung und Einordnung der Einheiten zum integrativen Wohnangebot ist weiterhin Folgendes zu beachten:

- Die geforderte **Wohnnutzung** setzt grundsätzlich eine auf Dauer (nicht auf begrenzte Zeit) angelegte Häuslichkeit voraus, die durch die Möglichkeit eigenständiger Haushaltsführung und unabhängiger Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises gekennzeichnet ist. Wohnnutzung kennzeichnet sich als Bestandteil der privaten Lebensgestaltung. Dazu gehören u.a. eine funktionsgerechte Küche für die tägliche Zubereitung von Speisen, Abstellräume und generell die weitestgehende Unabhängigkeit von der Inanspruchnahme von Gemeinschaftsräumen und Dienstleistungen.
- Temporäres Wohnen bzw. eine Nutzung der Wohneinheiten auf begrenzte Zeit ist nur zulässig, wenn

a) die Nutzungseinheiten ohne jedes Serviceangebot zu Wohnen geeignet sind (selbständiges Wohnen einschließlich Kochen, Wäschewaschen, Abstellräume, Postadresse, Möglichkeit Gäste zu empfangen, keine regelmäßige Zimmerreinigung, kein regelmäßiger Bettwäsche- und Handtuchwechsel etc.),

b) der reine Wohnanteil innerhalb der Wohneinheiten tatsächlich überwiegt,

c) diese Wohneinheiten für Künstler:innen/Kreative/Kulturschaffende/Stipendiat:innen/Wissenschaftler:innen vorgesehen sind und

d) die Mindestaufenthaltsdauer drei Monate beträgt und die Aufenthaltsdauer seitens des Vermieters bzw. der Vermieterin/des Betreibers bzw. der Betreiberin nicht per se auf drei Monate begrenzt wird.

- Mischnutzungen wie Atelierwohnungen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden, sind zulässig. Es ist jedoch eine klare Abgrenzung und Ausweisung der Fläche für den Arbeitsraum und die Wohnnutzung notwendig (vgl. Ziffer 5 d) Angebotsformblatt, **Anlage 4a/4b**).

4.4.7 Zusätzliche Anforderungen an den Energiestandard

Der maximal zulässige Energieverbrauch der Bebauung ist mindestens gemäß dem aktuell geforderten Standard der angehobenen Neubauanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) herzustellen. Es sind Maßnahmen zur Reduktion des gebäudebezogenen Jahresprimärenergiebedarfs, orientiert an den KfW-Effizienzhausstandards, vorzusehen.

4.5 Weitere Anforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote

Die Erstangebote und die endgültigen Angebote müssen die nachfolgenden weiteren Anforderungen nicht zwingend erfüllen. Jedoch sind die im Zusammenhang mit den weiteren Anforderungen von den Bieter:innen angebotenen Konzepte maßgeblich für die Bewertung der endgültigen Angebote entsprechend den Vorgaben der Bewertungsmatrix.

4.5.1 Weitere Anforderungen an die städtebauliche und an die architektonische Qualität

Die Qualität des städtebaulichen Konzepts sollte unter anderem in der Gestaltung der Baukonfiguration erkennbar sein. Erwartet wird zudem eine der Nutzung angemessene architektonische Gestaltung sowie eine Eigenständigkeit und gestalterische Qualität der Architektur im Kontext ihrer Umgebung, die die gewollte Verbindung zwischen Privatheit und Öffentlichkeit widerspiegelt. Dies kann sich insbesondere durch die Baukörpergliederung, Proportionen, die innere Erschließung, die Fassade und die Materialität ausdrücken.

Die Konzeptidee sollte in der äußeren Gestaltung des Gebäudes erkennbar sein. In diesem Zusammenhang sollte eine Auseinandersetzung mit der umliegenden Bebauung stattfinden und die Gestaltung einen klaren und schlüssigen Gesamteindruck ergeben. Dies kann auf unterschiedliche Weise erreicht werden, z.B. durch ein gut proportioniertes Verhältnis zwischen Wand und Fensteröffnungen, eine differenzierte Fassadengestaltung zur Straßen- und Hofseite, eine differenzierte Materialität oder indem die Ausarbeitung der unterschiedlichen Nutzungsarten an der Fassade ablesbar ist. Hinsichtlich der inneren Erschließung ist unter anderem ein effizientes Verhältnis von Erschließungs- und Nutzfläche erkennbar. Die Grundrisse sind flächensparend organisiert und die einzelnen Bereiche gut nutzbar.

4.5.2 Weitere Anforderungen an die Qualität der Freiflächen

Die Nutzung der Erdgeschosszone sowie deren Bezug zum öffentlichen Raum sind herauszustellen. Es sollte eine klare Adressbildung bzw. Eingangssituation erkennbar sein.

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, Kinderspielflächen, Fahrradstellplätze, Müllabstellflächen etc.) einzuschränken oder die erforderliche Wohnruhe zu gefährden.

4.5.3 Weitere Anforderungen an das integrative Wohnangebot

Gewünscht sind Wohnkonzepte, die künstlerische Produktion und Präsentation sowie Wohnen auf geeignete Weise verknüpfen. Die verschiedenen Wohnbedürfnisse und Nutzungen können sich sowohl in den Grundrissen der Wohneinheiten, den Wohnungsgrößen als auch in besonderen Wohnkonzepten widerspiegeln.

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

Im Zusammenhang mit städtebaulichen Belangen sollten auf dem Grundstück Gemeinschafts- und/oder Sozialräume für gemeinsame Aktivitäten realisiert werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass das Angebot an Gemeinschaftsflächen im Verhältnis zur Anzahl und zum Alter der Bewohner:innen angemessen ist.

*Die sogenannte Clusterwohnung ist eine Kreuzung zwischen einer Wohngemeinschaft und einer Kleinwohnung: Jeder Bewohner bzw. jede Bewohnerin hat sein bzw. ihr 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.

4.5.4 Weitere Anforderungen an das kulturelle Angebot

Gewünscht sind Konzepte, die ein differenziertes Angebot an Räumen für künstlerische Produktion, Präsentation und Begegnungen ermöglichen. Dies spiegelt sich unter anderem in den Gestaltungsmerkmalen und Raumausstattungen (z.B. De-

ckenhöhen, Belichtung, Schallschutz, Anschlüsse für Ausgussbecken, Bodenbeschaffenheit, Deckentraglast, Belüftung, Türhöhen usw.) wider.

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

Lediglich zur Information: Die Berliner Kulturverwaltung unterstützt im Rahmen ihres Arbeitsraumprogramms durch Mietförderung die Vergabe von Arbeitsräumen an professionelle Künstler:innen, die einen Wohnsitz in Berlin haben und die Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Eine Übersicht mit den spezifischen Ausstattungsmerkmalen für Arbeitsräume des Arbeitsraumprogramms finden Sie in **Anlage 13**. 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/>

sowie auf der Internetseite der Kulturraum Berlin GmbH unter

→ <https://kulturraeume.berlin/>

Ferner wird erwartet, dass innerhalb der Kulturflächen das Nutzungskonzept durch aktivierende Angebote für die Nachbarschaft ergänzt wird. Die Angebotspalette soll sich an ein möglichst breites Nutzerspektrum richten. Gewünscht sind spezielle Angebote für Jugendliche (z.B. Kiezwerkstatt) und die Nutzung einer oder mehrerer Gewerbeeinheiten durch einen oder mehrere soziale Träger. Die Diversität des gesamten kulturellen 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.

4.5.5 Weitere Anforderungen an den Energiestandard

Positiv bewertet wird der KfW-Standard 40+. Für den KfW-Standard 40 werden bei der Bewertung keine zusätzlichen Punkte vergeben.

Der Bieter bzw. die Bieterin verpflichtet sich, den angebotenen und als Zuschlagskriterium bewerteten KfW-Energieeffizienzhausstandard oder einen diesem entsprechenden, bei Antragstellung gültigen Standard, auch umzusetzen, wenn eine entsprechende KfW-Förderung nicht gewährt wird.

Über die Fördermöglichkeiten der KfW können sich Bieter:innen beim Infocenter der KfW

→ **Tel. 0800 5 39 90 02**

oder über die Website des BMWK

→ <https://www.bmwk.de>

erkundigen.

Eine Übersicht aller gelisteten Energieberater:innen finden die Bieter:innen unter:

→ <https://www.energie-effizienz-experten.de>

4.5.6 Weitere Anforderungen an das Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Die Versiegelung von Oberflächen hat negative Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf: Der oberirdische Abfluss wird erhöht und führt zu einer Verminderung von Grundwasserneubildung und Verdunstung.

Um dem entgegenzuwirken, werden Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung erforderlich. Eine Dach- und Fassadenbegrünung bewirkt zum einen eine Verminderung des Niederschlagsabflusses durch eine erhöhte Verdunstung, zum anderen kann Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden.

Im Sinne der Klimafolgenanpassung sind Konzepte wünschenswert, die eine Regenwasserverdunstung und -versickerung vor Ort vorsehen und somit den natürlichen Wasserkreislauf erhalten sowie den Trinkwasserverbrauch und das Abwasservorkommen im Quartier reduzieren. Die Ver-

dunstung des vom Gebäudegrün aufgenommenen Regenwassers kann zu einer lokalen Abkühlung beitragen. Außerdem werden Biotope gefördert, was zu einem positiven Lebensgefühl in der Stadt beiträgt.

Positiv bewertet werden daher Konzepte zur Regenwasserbewirtschaftung inklusive Gebäudebegrünung (vgl. Ziffer 5 III. b)). Ein Konzept, das alle Maßnahmen ausweist, wird mit fünf Punkten bewertet. Ein Konzept, das entweder eine Fassaden- oder eine Dachbegrünung inkl. Sammlung von Regenwasser zur Bewässerung vorsieht, wird mit 2,5 Punkten bewertet. Ein Konzept, das weder eine Dach- noch eine Fassadenbegrünung ausweist, erhält keine zusätzlichen Punkte.

5 Bewertungsmatrix und Zuschlagskriterien

Ziel des Konzeptverfahrens ist der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit Bauverpflichtung sowie Nutzungsbindung mit demjenigen Bieter bzw. derjenigen Bieterin, der bzw. die das wirtschaftlichste Angebot abgegeben hat. Die BIM wird unter den wertbaren Angeboten das wirtschaftlichste

anhand der nachstehend näher erläuterten und in der Bewertungsmatrix aufgeführten Zuschlagskriterien ermitteln. Die Gesamtbewertung ergibt sich aus der Summe der jeweiligen Einzelbewertungen. Das wirtschaftlichste Angebot ist dasjenige, das die höchste Gesamtpunktzahl erhält.

Zuschlags-/Wertungskriterien zur Wertung der Angebote	Maximale Punkte										
A. Konzept (Konzeptkriterien)	0 – 90 Punkte										
I. Städtebau, Architektur, Freiflächen (gemäß nachstehender Unterkriterien)	0 - 40 Punkte										
a) Qualität des städtebaulichen und architektonischen Konzepts	0 - 20 Punkte										
<ul style="list-style-type: none"> - Qualität des städtebaulichen Konzepts und der Baukörperkonfiguration - Eigenständigkeit und Qualität der architektonischen Gestaltung, insbesondere in Bezug auf Baukörpergliederung, Proportionen, innere Erschließung, Fassade und Materialität sowie im Kontext ihrer Umgebung - der Nutzung angemessene architektonische Gestaltung 	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Sehr gute Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">20 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Gute Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">15 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Befriedigende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">10 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Ausreichende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">5 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Ungenügende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">0 Punkte</td> </tr> </table>	Sehr gute Konzeptqualität	20 Punkte	Gute Konzeptqualität	15 Punkte	Befriedigende Konzeptqualität	10 Punkte	Ausreichende Konzeptqualität	5 Punkte	Ungenügende Konzeptqualität	0 Punkte
Sehr gute Konzeptqualität	20 Punkte										
Gute Konzeptqualität	15 Punkte										
Befriedigende Konzeptqualität	10 Punkte										
Ausreichende Konzeptqualität	5 Punkte										
Ungenügende Konzeptqualität	0 Punkte										
b) Qualität des Freiflächenkonzepts	0 - 20 Punkte										
<ul style="list-style-type: none"> - Verflechtung der Nutzungen, insbesondere des Erdgeschosses mit dem öffentlichen Raum - Qualität der Blockdurchwegung und Abgrenzung von öffentlichen und privaten Bereichen - gestalterische Qualität und Nutzbarkeit der Freiflächen der privaten und gemeinschaftlichen Flächen unter Berücksichtigung notwendiger Flächen wie z.B. Kinderspielplätze, Fahrradstellplätze, Müllabstellflächen 	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Sehr gute Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">20 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Gute Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">15 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Befriedigende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">10 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Ausreichende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">5 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Ungenügende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">0 Punkte</td> </tr> </table>	Sehr gute Konzeptqualität	20 Punkte	Gute Konzeptqualität	15 Punkte	Befriedigende Konzeptqualität	10 Punkte	Ausreichende Konzeptqualität	5 Punkte	Ungenügende Konzeptqualität	0 Punkte
Sehr gute Konzeptqualität	20 Punkte										
Gute Konzeptqualität	15 Punkte										
Befriedigende Konzeptqualität	10 Punkte										
Ausreichende Konzeptqualität	5 Punkte										
Ungenügende Konzeptqualität	0 Punkte										

II. Nutzungskonzept (gemäß nachstehender Unterkriterien)	0 – 40 Punkte											
a) Differenziertes Angebot für künstlerische Produktion, Präsentation und Begegnungen	0 - 20 Punkte											
<p>Angebote, die ein differenziertes Angebot an Räumen für künstlerische Produktion, Präsentation und Begegnungen ermöglichen. Das spiegelt sich unter anderem wider in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - einem vielfältigen Flächenangebot - Gestaltungsmerkmalen und Raumausstattungen - geeigneten Angeboten bzw. temporärer Öffnung des Hauses für die Nachbarschaft - der Eignung des für die Gemeinschaft vorgesehenen, im Gebäude gelegenen Aufenthaltsbereichs in Bezug auf die vorgesehene(n) Nutzung(en) - der Erschließungssituation im Publikumsverkehr 		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Sehr gute Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">20 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Gute Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">15 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Befriedigende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">10 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Ausreichende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">5 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Ungenügende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">0 Punkte</td> </tr> </table>	Sehr gute Konzeptqualität	20 Punkte	Gute Konzeptqualität	15 Punkte	Befriedigende Konzeptqualität	10 Punkte	Ausreichende Konzeptqualität	5 Punkte	Ungenügende Konzeptqualität	0 Punkte
Sehr gute Konzeptqualität	20 Punkte											
Gute Konzeptqualität	15 Punkte											
Befriedigende Konzeptqualität	10 Punkte											
Ausreichende Konzeptqualität	5 Punkte											
Ungenügende Konzeptqualität	0 Punkte											
b) Integratives Wohnangebot	0 - 20 Punkte											
<p>Wohnkonzepte, die künstlerische Produktion und Präsentation sowie Wohnen auf geeignete Weise verknüpfen.</p>		<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Sehr gute Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">20 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Gute Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">15 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Befriedigende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">10 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Ausreichende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">5 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Ungenügende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">0 Punkte</td> </tr> </table>	Sehr gute Konzeptqualität	20 Punkte	Gute Konzeptqualität	15 Punkte	Befriedigende Konzeptqualität	10 Punkte	Ausreichende Konzeptqualität	5 Punkte	Ungenügende Konzeptqualität	0 Punkte
Sehr gute Konzeptqualität	20 Punkte											
Gute Konzeptqualität	15 Punkte											
Befriedigende Konzeptqualität	10 Punkte											
Ausreichende Konzeptqualität	5 Punkte											
Ungenügende Konzeptqualität	0 Punkte											
III. Nachhaltigkeitskonzept (gemäß nachstehender Unterkriterien)	0 – 10 Punkte											
a) Energiestandard	0 - 5 Punkte											
<p>Reduktion des gebäudebezogenen Jahresprimärenergiebedarfs, orientiert an den KfW-Effizienzhausstandards</p>	<p>besser als KfW 40 KfW 40</p>	<p>5 Punkte 0 Punkte</p>										
b) Regenwasserbewirtschaftungskonzept	0 - 5 Punkte											
<p>Das Konzept weist folgende Maßnahmen aus:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Retentionsflächen auf den Dächern b. Dachbegrünung (z.B. mit Sukkulenten) c. Fassadenbegrünung d. Sammlung von Regenwasser zur Bewässerung der Dach- und/oder Fassadenbegrünung 	<p>Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung inklusive Gebäudebegrünung (Dach und Fassade)</p> <p>Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung inklusive Gebäudebegrünung (Fassade oder Dach)</p> <p>Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung ohne Gebäudebegrünung</p>	<p>5 Punkte</p> <p>2,5 Punkte</p> <p>0 Punkte</p>										
Ergebnis Teil A.		0 - 90 Punkte										

B. Erbbauzinsangebot (Preiskriterium)**0 – 10 Punkte**

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

Für die Konzeptkriterien I – II 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 Kon-

zeptkriterium 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 zusätzlichen Anforderungen hinausgehenden Angaben in den Unterlagen und daher **ungenügend**.

Zuschlagskriterium „Erbbauzinsangebot“

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

Ermittlung der Gesamtpunktzahl

Insgesamt, also unter Berücksichtigung der **Konzeptkriterien I – II** (Zuschlagskriterium „Konzept“), des **Nachhaltigkeitskonzepts** (Konzeptkriterium III) 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.

6 Anhandgabe

Dem Bieter bzw. der Bieterin mit dem nach Maßgabe der Zuschlagskriterien wirtschaftlichsten Angebot (Bestbieter:in) wird in einer sog. **Exklusivitätserklärung** mitgeteilt, dass beabsichtigt ist, auf Grundlage seines bzw. ihres endgültigen Angebotes den notariellen Erbbaurechtsvertrag mit ihm bzw. ihr abzuschließen. Damit beginnt die Anhandgabe des Grundstücks. Einzelheiten zur Anhandgabe sind der **Exklusivitätserklärung (Anlage 6)** sowie den **Bewerbungsbedingungen** (vgl. Ziffer 4.12 der Bewerbungsbedingungen, **Anlage 2**) zu entnehmen..

Die Exklusivitätserklärung enthält Voraussetzungen für den Abschluss des Erbbaurechtsvertrages, die der bzw. die Bestbieter:in innerhalb der in der Exklusivitätserklärung genannten Fristen erfüllen muss. Es handelt sich insbesondere um folgende Voraussetzungen:

- Finalisierung des Entwurfs des Erbbaurechtsvertrages,
- Schließen der Baugruppe oder Bindung der für das o.g. Grundstück vorgesehenen Mitglieder der Genossenschaft,
- Gründung der Gesellschaft/Stiftung bzw. des Vereins in der entsprechenden Rechtsform der bzw. des späteren Erbbauberechtigten,
- Sicherstellung und Nachweis der Finanzierung des Vorhabens,
- Prüfung nach dem Geldwäschegesetz (GwG).

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

7 Vertragliche Bedingungen

Anlage zu diesen Vergabeunterlagen ist der Entwurf des Erbbaurechtsvertrages (**Anlage 5**). Der **nicht verhandelbare** Vertrag wird unter anderem Regelungen zu Folgendem enthalten:

Dauer des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Erbbaugrundbuch und endet 60 Jahre nach dem Tag der Beurkundung. Die Vertragsparteien werden sich in dem Erbbaurechtsvertrag verpflichten, 5 Jahre vor Zeitablauf des Erbbaurechtes in Verhandlungen zu einer möglichen Verlängerung oder Erneuerung des Erbbaurechtes zu treten. Es besteht damit jedoch kein Anspruch des oder der Erbbauberechtigten auf Verlängerung des Erbbaurechtes.

Bau-/Realisierungsverpflichtung

Der bzw. die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Bauvorhaben innerhalb einer bestimmten Frist nach Maßgabe des bezuschlagten Bebauungs- und Nutzungskonzeptes sowie Anforderungen des Energiestandards fertigzustellen und in Betrieb zu nehmen (Realisierungszeitraum). Der Realisierungszeitraum wird im Erbbaurechtsvertrag wie folgt festgeschrieben:

„Der bzw. die Erbbauberechtigte hat das Bauvorhaben bis spätestens 40 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. Erhalt des behördlichen Schreibens zur Baufreiheit gemäß § 71 BauO Bln (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.

Zweck und Umfang des Erbbaurechts

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

Gefordert wird zum einem die Errichtung und Bereitstellung von Arbeitsräumen zur künstlerischen und/oder kulturellen Nutzung (vgl. Ziffer 4.4.5) und zum anderen ein Wohnangebot (vgl. Ziffer 4.4.6) in einer Größenordnung von jeweils 50 % der BGF. Es ist jeweils lediglich eine Abweichung von maximal 10 % (von 100 %) gestattet.

Für das Wohnangebot ist der oder die Erbbauberechtigte verpflichtet, das auf dem Erbbaugrundstück zu errichtende Gebäude für die Dauer des Erbbaurechts zu Wohnzwecken durch Vermietung/Überlassung an seine Gesellschafter/Genossen/Vereinsmitglieder, an Gesellschafter/Genossen/Vereinsmitglieder eines Mehrheitsgesellschafters des oder der Erbbauberechtigten sowie an diejenigen Personen, zu deren Gunsten ein Gesellschafter/Genosse/Vereinsmitglied des oder der Erbbauberechtigten oder eines Mehrheitsgesellschafters des oder der Erbbauberechtigten eine Eigenbedarfskündigung im Sinne von § 573 BGB aussprechen könnte, zu nutzen.

Eine Vermietung / Überlassung zu Wohnzwecken an Personen, die nicht dem vorgenannten Personenkreis angehören, ist zulässig, sofern

- der oder die Erbbauberechtigte ausschließlich und unmittelbar steuerbegünstigte Zwecke im Sinne der §§ 51 bis 68 AO verfolgt oder
- der Mieter bzw. die Mieterin/der Nutzer bzw. die Nutzerin Inhaber:in eines Wohnberechtigungsscheins ist und eine Miete vereinbart wird, die nicht höher ist als die ortsübliche Vergleichsmiete/die nach den bei Vertragsabschluss geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen zulässige Miete.

Die für künstlerische und/oder kulturelle Nutzungen vorgesehenen Einheiten sind über die Dauer des Erbbaurechts entsprechend des Nutzungskonzepts zu vermieten/selbst zu nutzen.

Nutzungsänderung

Eine Änderung der Nutzung ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Erbbaurechtsgebers möglich.

Der Erbbaurechtsgeber wird die Zustimmung zur Nutzung nicht versagen, wenn sie wirtschaftlich geboten oder sinnvoll ist und mit den Zielen des Konzeptverfahrens vereinbar ist.

Führt die Nutzungsänderung zu einer Wertsteigerung des Erbbaurechts, kann die Zustimmung

von der Zahlung eines Geldbetrages in Höhe der Wertsteigerung oder einer vom Eigentümer festzulegenden Erhöhung des Erbbauzinses abhängig gemacht werden.

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 bzw. der Erbbaurechtsnehmerin nur unter der Voraussetzung gestattet, dass dessen bzw. deren Erwerber:innen sämtliche Vertragspflichten des oder der Erbbauberechtigten aus dem Erbbaurechtsvertrag übernimmt und aufgrund seiner bzw. ihrer wirtschaftlichen und finanziellen sowie technischen Leistungsfähigkeit ausreichend Sicherheit für deren Erfüllung bietet. Die Weiterveräußerung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Erbbaurechtsgebers, der diese in seiner Eigenschaft als Erbbaurechtsgeber insbesondere nur dann erteilen darf, wenn die Weiterveräußerung im Einzelfall ohne erneutes wettbewerbliches Verfahren zulässig ist.

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 Gesamtkosten nach DIN 276 wird in der Regel zugestimmt.

Gremienvorbehalt

Der Erbbaurechtsvertrag bedarf der Zustimmung der auf Seiten des Erbbaurechtsgebers oder angesetzten Gremien, einschließlich des Abgeordnetenhauses. Der Prozess der Gremienzustimmung erfolgt erst nach dem notariellen Vertragsabschluss. Daher wird der Vertrag auf-

schiebend bedingt beurkundet (vgl. § 26 des Entwurfes des Erbbaurechtsvertrages, **Anlage 5**).

Wesentliche Vertragsverletzungen des oder der Erbbauberechtigten

Im Falle wesentlicher Vertragsverletzungen des bzw. der Erbbauberechtigten wird dieser bzw. diese mit einer Vertragsstrafe belegt. Die wesentlichen Pflichten sind im Erbbaurechtsvertrag geregelt. Wesentliche Vertragsverletzungen lösen ggf. den Heimfallanspruch des Erbbaurechtsgebers aus.



BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Keibelstraße 36, 10178 Berlin

Tel.: +49 30 90166 1660

info@bim-berlin.de

www.bim-berlin.de