

Bieter bzw. Bieterin:

An

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

1. Erstangebot

Wir bieten den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages des **Grundstücks Brückenstraße 20, 12439 Berlin** nach Maßgabe des von der BIM vorgelegten Erbbaurechtsvertragsentwurfes sowie alle – entsprechend der Ausschreibungsunterlagen – damit im Zusammenhang stehenden Leistungen zu nachfolgend eingesetztem, **monatlichen Erbbauzins (Zuschlagskriterium „Erbbauzinsangebot“)** an:

..... EUR
zwingende Angabe

Hinweis: Der Erbbauzins passt sich 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 Erstangebotes:

1. Angebotsdokument Erbbauzins, **Anlage 3**
2. Angaben gemäß dieser **Anlage 4a und der von uns darin benannten und beigefügten Unterlagen**
3. Erbbaurechtsvertrag der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH nebst Anlagen, Stand: 01.02.2023, **Anlage 5**
4. Eigenerklärung für die Vergabe von Konzessionen, **Anlage 7**
5. Zusätzliche, eigene Anlagen (Nummern von/bis)

Angebotsbindefrist für das Erstangebot:

An unser Angebot halten wir uns bis zum **31.07.2024** gebunden.

2. Angaben zum Bieter/zur Bieterin bzw. zur Bieter:innengemeinschaft

Der hier aufgeführte Bieter /die hier aufgeführte Bieterin bzw. die hier aufgeführte Bieter:innengemeinschaft wird Vertragspartner:in des Erbbaurechtsgebers.

Wir geben unser Erstangebot als

Bieter:in

Bieter:innengemeinschaft

ab (Zutreffendes bitte ankreuzen).

a) Vollständige Bezeichnung des Bieters /der Bieterin bzw. der Bieter:innengemeinschaft:

b) Vertretungsbefugnis des Bieters /der Bieterin bzw. der Bieter:innengemeinschaft:

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

c) Anschrift des Bieters /der Bieterin bzw. der Bieter:innengemeinschaft:

Straße/ggf. Postfach:

PLZ :

Ort:

Land:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

d) Erklärung der Bieter:innengemeinschaft:

Die Bieter:innengemeinschaft erklärt, dass

- im Falle der Zuschlagserteilung auf ihr Erstangebot bzw. Auftragserteilung eine Arbeitsgemeinschaft gebildet wird,
- der oder die bevollmächtigte Vertreter:in und 1. Mitglied der Bieter:innengemeinschaft ist:

-
- die Bieter:innengemeinschaft aus den folgenden weiteren Mitgliedern besteht (anzugeben sind jeweils der vollständige Name der Person bzw. Firma und Adresse):

2. Mitglied

3. Mitglied

4. Mitglied

5. Mitglied

6. Mitglied

...

- die Bieter:innengemeinschaftsmitglieder als Gesamtschuldner:innen haften und die gesamtschuldnerische Haftung auch nach Auflösung der Arbeitsgemeinschaft oder dem Ausscheiden eines oder mehrerer Mitglieder bestehen bleibt und § 160 HGB keine Anwendung findet;
- dass der oder die bevollmächtigte Vertreter:in die Bieter:innengemeinschaft gegenüber der BIM und dem Erbbaurechtsgeber rechtsverbindlich vertritt;
- der oder die bevollmächtigte Vertreter:in berechtigt ist, im Rahmen dieses Konzeptverfahrens uneingeschränkt im Namen aller Mitglieder der Bieter:innengemeinschaft und der Bieter:innengemeinschaft zu handeln.

Ort

Datum

Name und Vorname aller Bieter:innengemeinschaftsmitglieder benennen

Name, Vorname

Name, Vorname

Name, Vorname

Name, Vorname

Name, Vorname

Name, Vorname

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

3. Verpflichtungserklärung und Darstellung der Nutzung zu Wohnzwecken des auf dem Erbbaugrundstück zu errichtenden Gebäudes sowie der Rechts- und Organisationsform des Bieters bzw. der Bieterin

Wir erklären und sichern zu, dass im Falle der Zuschlagserteilung und der Realisierung unseres angebotenen Projektes die Vermietung und/oder Überlassung zu Wohnzwecken an Personen gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 und/oder § 2 Abs. 2 a) des Entwurfs des Erbbaurechtsvertrags (Nutzung zu Wohnzwecken) und Ziffer 4.4.3 des Exposés gewährleistet wird.

Kurze Darstellung der im Falle der Zuschlagserteilung beabsichtigten Vermietung und/oder Überlassung zu Wohnzwecken (z.B. Selbstnutzung, Drittnutzung) an Personen gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 und/oder § 2 Abs. 2 a) des Entwurfs des Erbbaurechtsvertrages sowie Darstellung der (beabsichtigten) Rechts- und Organisationsform nebst aktuellem Registerauszug (sofern vorhanden) und (sofern vorhanden) Freistellungsbescheid vom Finanzamt (Anerkennung der Gemeinnützigkeit).

Unserer Darstellung fügen wir folgende Nachweise bei (Registerauszug, Freistellungsbescheid, o.ä.)

Hierzu verweisen wir auf die folgende(n)

Anlage(n) Nr.: ; Seiten

Die BIM behält sich vor, im Rahmen der Aufklärung weitere Unterlagen nachzufordern.

4. Darstellung der Finanzierung

Unserem Erstangebot liegt folgendes Finanzierungskonzept zu Grunde:

- a) Kostenschätzung nach DIN 276
- b) Darstellung der Projektkosten
- c) Projektkosten gesamt
- d) Darstellung der Miethöhen

a) Kostenschätzung nach DIN 276 unter Verwendung der folgenden Tabelle:

Kostengruppe	Baukosten	Anteil (%)	Kosten je m² BGF
100: Grundstück (mind. 8 % des Verkehrswertes sind für Erwerbsnebenkosten (siehe Ziffer 4 b Angebotsformblatt Erstangebot), zu kalkulieren)			
200: Vorbereitende Maßnahmen			
300: Bauwerk - Baukonstruktionen			
400: Bauwerk – Technische Anlagen			
500: Außenanlagen und Freiflächen			
600: Ausstattung und Kunstwerke			
700: Baunebenkosten			
800: Finanzierung			
Gesamtkosten ca.:			

b) Darstellung der Projektkosten unter Verwendung der folgenden Tabelle:

	Erläuterungen	Betrag in Euro
Verkehrswert		1.100.000
Erbbauzins pro Jahr	Bitte beachten Sie, dass der Erbbauzins auch während der Bauzeit gezahlt werden muss.	
Gesamtkosten	nach DIN 276, gemäß Ziffer 4 a) Angebotsformblatt Erstangebot	
davon Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten)	Die Erwerbsnebenkosten werden mit ca. 8 % des Verkehrswertes kalkuliert.	88.000
Sonstige Kosten	z.B. Gründungskosten für die gewählte Rechtsform, Kosten für Projektsteuerer falls vorhanden und sonstige entstehende, bereits jetzt vorhersehbaren Kosten	
Projektkosten gesamt ca. :	Die Gesamtkosten, die für den Entwicklungszeitraum des Projekts bis Fertigstellung aufzuwenden sind.	

c) Die Projektkosten gesamt gegliedert nach geplantem Einsatz von:

	Erläuterungen	Betrag in Euro	Anteil an Projektkosten (in %)
Eigenmitteln (mind. 20% der Projektkosten)	Das zur Verfügung gestellte Eigenkapital.		
Fördermitteln (sofern beansprucht)			
– davon Wohnungsneubau-förderung	WFB 2022		
– davon „Fördermodell 1“ des Landes Berlin	vgl. Ziffer 4.1 der WFB 2022		
– davon „Fördermodell 2“ des Landes Berlin	vgl. Ziffer 4.2 der WFB 2022		
– davon Genossenschaftsförderung (Neubau)	Projektauftrag Genossenschaftsförderung		
– davon sonstige Fördermittel			
Fremdmitteln	Der Betrag, der nach Abzug der Eigen- und Fördermittel durch eine Bank finanziert wird.		

d) Darstellung der Miethöhen unter Verwendung der folgenden Tabelle:

	Erläuterungen	Betrag in Euro
durchschnittliche Miete je m ² freifinanzierte Wohnfläche		
Monatliche Miethöhe je m ² Wohnfläche, Fördermodell 1 (Ziffer 4.1 der WFB 2022)	Das Fördermodell 1 sieht eine Miete von maximal 6,60 €/m ² Wohnfläche (WBS-Einkommensgrenze 140 %) vor. Die anfängliche Miethöhe erhöht sich um je 10 Cent/m ² je m ² Wohnfläche in jedem weiteren Kalenderjahr der vorgesehenen mittleren Bezugsfähigkeit (Beispiel: Mittlere Bezugsfähigkeit in 2023 entspricht anfänglicher Miethöhe von 6,70 € je m ² Wohnfläche). Die maximale Mietsteigerung beträgt 0,20 € je m ² Wohnfläche alle zwei Jahre.	
Monatliche Miethöhe je m ² Wohnfläche, Fördermodell 2 (Ziffer 4.2 der WFB 2022)	Das Fördermodell 2 sieht eine Miete von 9,00 €/m ² Wohnfläche (WBS Einkommensgrenze 180 %) vor. Die maximale Mietsteigerung beträgt 0,20 € je m ² Wohnfläche alle zwei Jahre.	
durchschnittliche Miete je m ² gewerblich genutzter Fläche (z.B. Kita, Kultur etc.)		

5. Angaben und Unterlagen zu „Städtebau/Architektur/Freiraumplanung“ (Konzeptkriterium I)

Das vorgelegte Bebauungskonzept folgt den Vorgaben des festgelegten B-Plans und widerspricht diesen nicht. Für den Fall einer Zuschlagserteilung werden wir auf dem Grundstück ein Gebäude errichten, welches 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:

a) Technische Zeichnungen und Beschreibungen entsprechend der folgenden Übersicht:

(zwingend einzureichende Unterlagen)	Maßstab	Anlage Nr.	Seiten ___ bis ___
Lageplan: - mit Dachaufsicht - Darstellung des Baukörpers/der Baukörper - Darstellung der Gesamtsituation - Darstellung der verkehrlichen Erschließung - Darstellung des groben Freiflächenkonzepts	1:500		
Schematische Darstellung der Grundrisse mit Nutzungseinheiten (Wohneinheiten sowie ggf. sonstige Nutzungseinheiten) und Erschließung	1:200		
Ansichten der Fassaden zur Brückenstraße 20	1:200		
Baubeschreibung mit Erläuterung des Entwurfskonzepts sowie mit allen maßgeblichen Hinweisen, die nicht aus den Zeichnungen ersichtlich sind (max. 2 DIN A4-Seiten)			

b) Darstellung der Wohnfläche unter Verwendung der folgenden Tabelle:

Grundstücksfläche	Erläuterungen	Fläche in m ²
Grundstücksgröße		ca. 829
Wohnfläche gesamt (gem. § 2 WoFIV)	Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner:innen bestimmt sind. Im Regelfall handelt es sich um ca. 70 % der BGF.	
– davon ca. Wohnfläche, freifinanziert*		
sofern Fördermittel in Anspruch genommen werden: – davon ca. Wohnfläche, gefördert	Angegeben wird hier die Wohnfläche, welche im Rahmen der Wohnungsneubauförderung des Landes Berlin förderfähig ist. Es sind das Fördermodell 1 und 2 zu unterscheiden.	
• Fördermodell 1 der Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 2022)	vgl. Ziffer 4.1 der WFB 2022	
• Fördermodell 2 der Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 2022)	vgl. Ziffer 4.2 der WFB 2022	

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

c) Darstellung der vorläufigen städtebaulichen Kennziffern unter Verwendung der folgenden Tabelle:

	Erläuterungen	
Bruttogrundfläche (BGF, gem. DIN 277), in m ²	Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks inklusive aller Umfassungswände. Hierbei handelt es sich nicht um die Wohnfläche.	
Anzahl der Vollgeschosse (gem. § 2 Abs. 12 BauO Bln)	Vollgeschosse sind Geschosse, deren Oberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.	
Grundfläche (gem. § 19 BauNVO, in m ²)	Die Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.	
Geschossflächenzahl (GFZ, gem. § 20 BauNVO)	Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.	
Grundflächenzahl (GRZ, gem. § 19 BauNVO)	Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche der Grundstücksfläche überbaut oder versiegelt werden dürfen.	

d) Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (aufgegliedert nach Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, sonstige Nutzung) unter Verwendung der folgenden Tabelle:

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

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

Wir verweisen zur Darstellung der BFG auf die folgende(n)

Anlage(n) Nr.: ; Seiten

6. Angaben und Erklärungen zum Nutzungskonzept (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 einhält und den nachfolgend aufgeführten bzw. anliegend zwecks Konkretisierung beigefügten Angaben und Darstellungen entspricht:

- Beschreibung der Angebote zur Förderung einer **sozialen Mischung**, die sich in den Grundrissen der Wohneinheiten, Gemeinschaftsflächen, Freiflächen und/oder Sozialräumen widerspiegeln, Einbindung der Nachbarschaft durch differenzierte Nutzungsangebote sowie von Partnern zur Umsetzung der Angebote (vgl. Ziff. 4.5.3 des Exposés).

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

Anlage(n) Nr.: ; Seiten

7. Angaben und Erklärungen zum Nachhaltigkeitskonzept (Konzeptkriterium III)

Wir erklären hiermit,

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

a) Energiestandard

KfW Effizienzhaus 40 Plus
KfW Effizienzhaus 40

b) Regenwasserbewirtschaftungskonzept, das folgende Maßnahmen ausweist (vgl. Ziffer 4.5.5 des Exposés):

Retentionsflächen auf den Dächern
Dachbegrünung (z.B. mit Sukkulenten)
Fassadenbegrünung
Sammlung von Regenwasser zur Bewässerung der Dach- und/oder Fassadenbegrünung

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

Anlage(n) Nr.: ; Seiten

Nach Zuschlagserteilung und Bestellung des Erbbaurechts an dem Grundstück hat der Bieter bzw. die Bieterin 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 falsche Erklärung im Erstangebot unseren Ausschluss von diesem Konzeptverfahren zur Folge haben können.

Die nachstehende Benennung der Person des Erklärenden gilt für alle Bestandteile des Erstangebotes, dazu gehören auch die in dieser **Anlage 4a Angebotsformblatt Erstangebot** Konzeptverfahren Brückenstraße 20 aufgeführten Anlagen und Vergabeunterlagen.

.....	, den
Ort	Datum
.....	
(Name und Vorname des Erklärenden)	

Wird bei der Abgabe in Textform die Person des Erklärenden nicht benannt, ist das Erstangebot nicht formgerecht abgegeben und wird grundsätzlich ausgeschlossen.