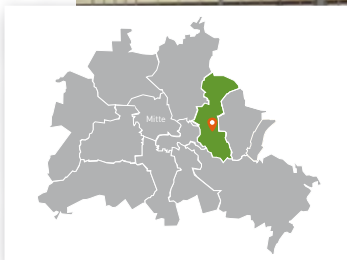


Konzeptverfahren

Exposé und Aufforderung
zur Angebotsabgabe



Baugrundstück nahe Tierpark
im facettenreichen Bezirk Lichtenberg
Alt-Friedrichsfelde hinter 16/17/18 neben 20,
in 10315 Berlin-Lichtenberg | OT Alt-Friedrichsfelde

Inhalt

1	Das Angebot auf einen Blick	4
2	Lage	4
2.1	Makrolage	4
2.2	Mikrolage	5
3	Objekt	6
3.1	Grundstück	6
3.2	Grundbuchbelastungen	6
3.3	Verkehrswert	6
3.4	Bebauung	6
3.5	Erschließung	7
3.6	Altlasten	7
3.7	Baulasten	7
3.8	Denkmalschutz	7
3.9	Naturräumliche Situation	7
3.10	Lärmschutz	7
4	Entwicklungsziele	8
4.1	Planungsrecht	8
4.2	Anforderungen an Städtebau, Architektur, Freiraumplanung	8
4.3	Anforderungen an das Nutzungskonzept	10
4.4	Anforderungen an den Energiestandard	10
4.5	Anforderungen an das ökologische Konzept	10
4.6	Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes	10
5	Verfahren	11
5.1	Ausschreibende Stelle	11
5.2	Verfahrensart, Angebots- und Verfahrenssprache	11
5.3	Vergabeplattform des Landes Berlin & Abruf der Ausschreibungsunterlagen	11
5.4	Bieter	12
5.5	Angebotsfrist	12
5.6	Angebotsform	12
5.7	Einzureichende Unterlagen	13
5.8	Fragen der Bieter	13
5.9	Verfahrensablauf	13

6	Prüfung der Angebote	14
6.1	Eignungskriterien	14
6.2	Wertung der Angebote / Wertungskriterien	14
7	Anhandgabe	17
8	Vertragliche Bedingungen	18
9	Hinweise	19
10	Ansprechpartner	20
11	Besichtigungen	21
12	Anlagen & Checkliste	21

1 Das Angebot auf einen Blick

→ Ansprechpartnerin:

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Kirsten Betzing

E-Mail: Alt-Friedrichsfelde@bim-berlin.de

Tel.-Nr.: + 49 30 90166 1926

Fax: + 49 30 90166 1678

Objekt

Das Grundstück Alt-Friedrichsfelde hinter 16,17, 18 neben 20 liegt im Bezirk 10315 Berlin-Lichtenberg, im Ortsteil Alt-Friedrichsfelde.

Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 338, 13, 22 und 21 der Gemarkung Lichtenberg. Eigentümerin der Flurstücke 13, 22 und 338 ist die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG. Eigentümer des Flurstücks 21 ist das Land Berlin (SODA - Sondervermögen für Daseinsvorsorge und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin). Das Grundstück ist unbebaut.

Verfahren

Das Grundstück wird im Rahmen eines Konzeptverfahrens angeboten.

Perspektiven und Zielsetzung

Zielsetzung ist die Bestellung eines Erbbaurechts an dem ca. 2.247 m² großen Grundstück an Wohnungsbaugenossenschaften, genossenschaftlich organisierte Gruppen, soziale Träger oder einen Zusammenschluss dieser, die dauerhaft ein nicht-gewinnorientiertes, selbstverwaltetes und/oder selbstgenutztes Wohnangebot mit dem Fokus der sozialen Mischung sicherstellen.

Der Zuschlag erfolgt an das wirtschaftlichste Angebot aus Konzept und angebotenen Erbbauzins. Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 90 Jahre. Zum Zeitablauf ist eine Verlängerung möglich.

Bauvorhaben werden nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt, welcher auf die Umgebungsbebauung abstellt. Detaillierte Angaben zum Verfahren finden Sie unter **Ziffer 5** des Exposés.

2 Lage

2.1 Makrolage

Das Grundstück Alt-Friedrichsfelde hinter 16, 17, 18 neben 20 liegt im Bezirk 10315 Berlin-Lichtenberg, im Ortsteil Alt-Friedrichsfelde.

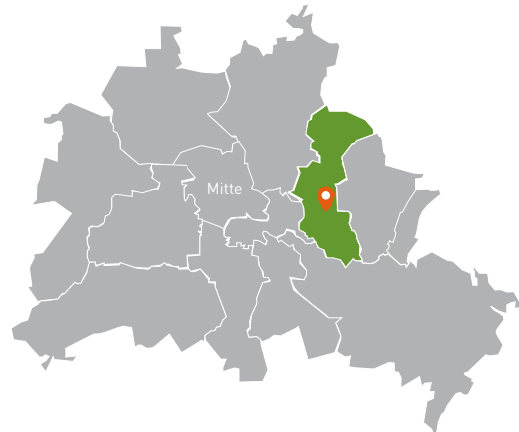


Abbildung 1: Übersichtskarte Berlin
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Kiez und Natur, Tradition und Veränderung: Das alles bietet Lichtenberg. Ein Bezirk im Aufwärtstrend. Mit seinen knapp 290.000 Einwohnern ist Lichtenberg ein Bezirk verschiedener Stadtgebiete und Dörfer, die lange unabhängig voneinander existierten, bevor sie zu einem Stadtteil wurden. So zeigt sich Lichtenberg auch heute mit sehr vielen Gesichtern: Villensiedlungen, Hochhäuser, urbane Zentren, große Grünanlagen, Industrie und Stadtranddörfer - es gibt wenige Bezirke, die so viele Facetten in sich vereinen.

2.2 Mikrolage

Das städtebauliche Umfeld von Alt-Friedrichsfelde ist äußerst heterogen geprägt. Entlang der Straße Alt-Friedrichsfelde befinden sich Reste von gründerzeitlicher Wohnbebauung. Südlich vom Grundstück befindet sich eine 11-geschossige Bebauung in Zeilenbauweise, östlich befinden sich 3-geschossige Townhouses. Die nähere Umgebung wird hinsichtlich der Prägung durch vorherrschende Wohnnutzung als faktisches Allgemeines Wohngebiet bezeichnet. In unmittelbarer Nähe des Grundstücks Alt-Friedrichsfelde hinter 18, neben 20 finden sich eine Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs wieder, welche die Nahversorgung sicherstellen.

Außerdem wird Lichtenberg hier seinem Ruf als erster zertifiziert familiengerechter Bezirk mehr als gerecht, denn innerhalb weniger Minuten zu Fuß kann man die unterschiedlichsten Bildungsangebote erreichen, u.a. die Alexander-Puschkin-Oberschule, die Bürgermeister-Ziethen-Grundschule sowie mehrere Kindertagesstätten.



Abbildung 2: Südliche Grundstücksansicht Flurstück 21, 22
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Der Standort bietet mehrere Freizeitgestaltungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel den Tierpark, das Stadion Friedrichsfelde oder die Schwimmhalle in der Sewanstraße, die in kurzer Zeit erreicht werden können.

Der U-Bahnhof Alt-Friedrichsfelde (600m) ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Von hier aus hat man eine schnelle Verbindung, u.a zum Alexanderplatz.

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

Neben der U-Bahnlinie 5 sind auch diverse Straßenbahn- und Buslinien (108 / 194 / 296 / 396) fußläufig erreichbar.

- zur City-West (Kurfürstendamm, Tauentzienstraße)
ca. 33 Minuten mit dem PKW
ca. 47 Minuten mit dem ÖPNV
- zur City-Ost (Alexanderplatz)
ca. 30 Minuten mit dem PKW
ca. 35 Minuten mit dem ÖPNV
- zum Hauptbahnhof
ca. 30 Minuten mit dem PKW
ca. 35 Minuten mit dem ÖPNV
- zum Flughafen BER
ca. 35 Minuten mit dem PKW
ca. 40 Minuten mit dem ÖPNV



Abbildung 3: Schloss Alt-Friedrichsfelde
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

3 Objekt

3.1 Grundstück

Das Grundstück Alt-Friedrichsfelde hinter 16, 17, 18 neben 20 liegt im Bezirk 10315 Berlin-Lichtenberg, im Ortsteil Alt-Friedrichsfelde. Die Gesamtfläche beträgt 2.247 m². Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 338, 13, 22 und 21 der Gemarkung Lichtenberg.

3.2 Grundbuchbelastungen

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Deutsche Telekom AG, Bonn, Stromnetz Berlin GmbH sowie für die Berliner Wasserbetriebe-Anstalt des öffentlichen Rechts, Berlin eingetragen. Die Erbbaurechtsbestellung setzt eine erstrangige Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch des Grundstücks voraus. In diesem Zusammenhang haben die oben genannten Dienstbarkeitsinhaber bereits ihre Bereitschaft erklärt, den erforderlichen Rangrücktritt zu bewilligen, sofern das Recht dann im Erbbaugrundbuch durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert wird. Ferner verlaufen im straßenrandnahen Bereich des Grundstücks Leitungen der Vattenfall Europe Netzservice GmbH und der Berliner Wasserbetriebe, die im Zuge der Erbbaurechtsbestellung grundbuchlich zu sichern sind. Darüber hinaus ist das Grundstück frei von grundbuchlichen Belastungen.

3.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert beträgt zum Zeitpunkt der Ausschreibung: 2.253.000 € - Wertermittlungsstichtag: 05.11.2020

3.4 Bebauung

Die Grundstücke sind unbebaut und mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Die Grundstücke sind nicht eingezäunt. An der westlich gelegenen Durchwegung (Flurstück 21) steht eine Laterne. Es bestehen keine Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse.



Abbildung 5: FS 338

Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH



Abbildung 4: Liegenschaftskarte

Quelle: Geoportal Berlin / ALK Berlin



Abbildung 6: FS 13

Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

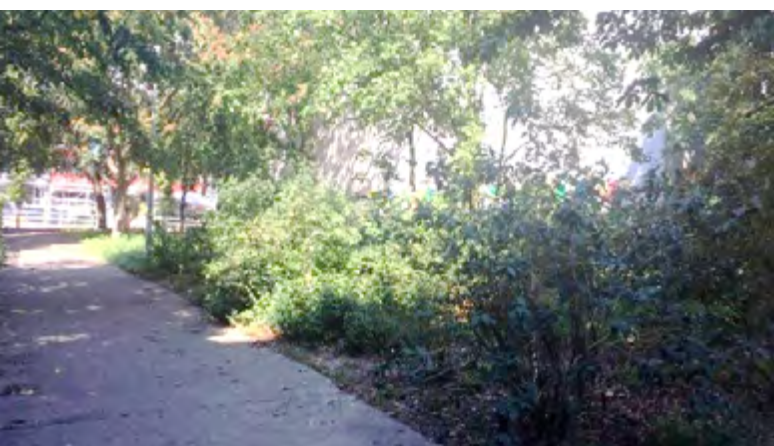


Abbildung 7: FS 21, 22 Blick in Richtung Alt-Friedrichsfelde
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

3.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist direkt an der Straße Alt-Friedrichsfelde und der Paul-Gesche-Straße gelegen. Stellplätze sind im öffentlichen Straßenland vorhanden. Erschließungsbeiträge sind nach aktueller Stellungnahme des Tiefbauamtes nicht mehr zu entrichten.

Medientechnische Erschließung

Das Grundstück ist medientechnisch ortsüblich erschlossen. In beiden Straßen liegen die ortsüblichen Medien vollständig an. Im Zusammenhang mit der künftigen Bebauung sind die Grundstücksanschlüsse durch den Erbbauberechtigten herzustellen.

3.6 Altlasten

Das Grundstück Alt-Friedrichsfelde hinter 16, 17, 18 neben 20 ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert.

3.7 Baulasten

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

3.8 Denkmalschutz

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

3.9 Naturräumliche Situation

Auf dem Grundstück befinden sich Bäume, die den Vorschriften der Baumschutzverordnung unterliegen können. Bei Vorhandensein von geschütztem Baumbestand sind die Vorgaben der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) zu beachten. Es ist ggf. mit Ausgleichszahlungen oder Ersatzpflanzungen zu rechnen.

3.10 Lärmschutz

Das Grundstück liegt direkt an der stark frequentierten Bundesstraße Alt-Friedrichsfelde. Gemäß der vom Stadtentwicklungsamt Berlin veröffentlichten strategischen Lärmkarte Gesamtlärmindex 2012 Tag-Abend-Nacht (FIS-Broker) wirkt auf das gesamte Grundstück insbesondere im straßennahen Bereich eine erhöhte Lärmbelastung.

Gemäß § 2 Verkehrslärmschutzverordnung ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgerausche bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet:

	Tag	Nacht
Reine und allg. Wohngebiete	bis 59 dB(A)	bis 49 dB(A)
Mischgebiete	bis 64 dB(A)	bis 54 dB(A)
Gewerbegebiete	bis 69 dB(A)	bis 59 dB(A)

4 Entwicklungsziele

4.1 Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, für den ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach § 30 BauGB nicht vorliegt. Vorhaben werden nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt, welcher auf die Umgebungsbebauung abstellt. Nach der Vorschrift des § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 31. Oktober 2019 (ABl. S. 7148), weist den Bereich des Grundstücks als Wohnbaufläche W (GFZ bis 1,5) aus.

Das Grundstück befindet sich weder in einem städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsgebiet, noch befindet es sich im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB.

4.2 Anforderungen an Städtebau, Architektur, Freiraumplanung

Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität

Mindestanforderung ist, dass das vorgelegte Baukonzept den Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise folgt.

Das städtebauliche Umfeld von Alt-Friedrichsfelde ist heterogen geprägt. Nördlich wird das Grundstück von dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern aus der Gründerzeit flankiert. In den Erdgeschossen befinden sich teilweise nicht störende gewerbliche Nutzungen. Südlich an das Grundstück grenzen 11-geschossige Wohngebäude, während sich in östlicher Nachbarschaft

zum Grundstück dreigeschossige moderne Townhäuser anschließen.

Die Maßstäblichkeit der Bebauung soll sich behutsam in die Baustruktur des unmittelbaren Umfelds einfügen. Dieses ist geprägt durch dreigeschossige Mehrparteienhäuser in Alt-Friedrichsfelde 17, 18 und 20. Dabei ist an die geschlossene Bauweise des Nachbargrundstücks Alt-Friedrichsfelde 20 anzubauen. Geplante Bauvorhaben müssen sich an der Bestandsbebauung des näheren Umfelds orientieren.

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes befindet sich das Grundstück innerhalb eines Wohngebietes. Das Wohngebiet ist heterogen. Die Bebauung ist geprägt durch einerseits 3-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossebenen, andererseits durch die östlich stehenden vorwiegend 4-geschossigen Townhäuser. Die 11-geschossige Wohnzeile aus der industriellen DDR-Produktion südlich der Paul-Gesche-Straße entspringt einer anderen Städtebauphilosophie und bildet damit kein Vorbild für eine Bebauung der ausgeschriebenen Flurstücke.

Hinsichtlich des Nutzungsmaßes kann eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung mit unmittelbarem Anschluss an die Nachbargebäude Alt-Friedrichsfelde 18 westlich und Alt-Friedrichsfelde 20 östlich, mit Aufnahme der Trauf- und Firsthöhe sowie der vorgefundenen Gebäudetiefe, aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Darüber hinaus gehende Planungen sind im Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Lichtenberg abzustimmen.

Des Weiteren könnte an den Seitenflügel des Nachbargebäudes Alt-Friedrichsfelde 20 angebaut werden. Die Höhe dieses Seitenflügels darf nicht überschritten werden.

Eine vollständig geschlossene Baulücke ist die einzige Möglichkeit, den ruhigen Blockinnenbereich von der verkehrsreichen Straße Alt-Friedrichsfelde lärmäßig abzuschirmen. Deshalb sollte einem potentiellen Erwerber dringend empfohlen werden, das schmale Flurstück 336, das sich im Eigentum der Liegenschaft Alt-Friedrichsfelde 18–18 B befindet, hinzu zu erwerben. Eine geschlossene Bebauung südlich der Straße Alt-Friedrichsfelde allein über die Breite der Flurstücke 21 und 22 ist zwar planungsrechtlich ableitbar und zulässig, die dann entstehende Lücke mit dem Flurstück 336 würde über einen sehr langen Zeitraum Fragen aller Passanten aufwerfen und dem Lärmschutzgedanken widersprechen.

An der Paul-Gesche-Straße, im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 20 und 21, könnten viergeschossige Townhäuser in geschlossener Bauweise am Blockrand entstehen, die ihr Vorbild in entsprechenden Bauten an der östlichen Kante der gleichen Straße finden.

Das mit zu betrachtende Flurstück 338 ist wegen der zu geringen Grundstückstiefe nördlich der Paul-Gesche-Straße nicht mit einer Hauptnutzung bebaubar. Hier ließe sich das notwendige Freiraumkonzept für die notwendigen Nebenanlagen konzentrieren.

Das ebenfalls aufgerufene Flurstück 13 kann in gleicher Weise wie der südliche Bereich der Flurstücke 21 und 22 mit viergeschossigen Townhäusern in geschlossener Bauweise am Blockrand gebaut werden. Dabei ist zu beachten, dass das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 444 Abstandsflächen auslöst, die die Bebaubarkeit mit Townhäusern auf dem Flurstück 13 südlich des Bestandsgebäudes einschränken.

Der Abstand der Bebauung von der Straßenbegrenzungslinie sollte sich analog des Nachbargebäudes an der straßenseitigen Bebauung orientieren, um eine einheitliche Bauflucht zu definieren.



Abbildung 8: Townhäuser östl. Bebauung Paul-Gesche-Straße
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Zur Klärung, ob das geplante Konzept grundsätzlich genehmigungsfähig erscheint, wird den Interessenten dringend empfohlen, bereits vor Angebotsabgabe eine Bauberatung beim zuständigen Stadtplanungsamt des Bezirkes wahrzunehmen.

→ **Ansprechpartner
im Fachbereich Stadtplanung:**
Clemens Radke

E-Mail: Clemens.Radke@lichtenberg.berlin.de
Tel.-Nr.: +49 30 90296 6431

(bitte die Öffnungszeiten beachten)

Architektonische Qualität

Vorstellbar ist eine 3- bis 4-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Neubebauung soll sich respektvoll mit der umliegenden Bebauung auseinandersetzen, wobei eine Gestaltung der Fassaden sowohl in Anlehnung an die vorhandenen Strukturen als auch in einer klaren, modernen Gestaltung denkbar ist. 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, Fahrradstellplätze, Müllabstellflächen etc.) einzuschränken.

4.3 Anforderungen an das Nutzungskonzept

Bezahlbarer Wohnraum und soziale Mischung

Gewünscht sind Konzepte, die bezahlbaren Wohnraum vorsehen und Angebote zur sozialen Mischung schaffen.

Es ist ein Anteil von mindestens 30 % der wohnungsbezogenen Geschossfläche für förderfähige Wohnungen (gemäß den zum Zeitpunkt der Bekanntmachung geltenden Kriterien der ersten Förderalternative der Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019, veröffentlicht im ABl. Nr. 36/2019 S. 5411) vorzusehen und für diese Wohneinheiten eine Bindungsfrist über 30 Jahre zu sichern. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Änderung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen bis zum Zeitpunkt der Antragstellung der Förderung auch die dann jeweils aktuell gültige Fassung angewendet werden kann. Die Wertung der Angebote bleibt hiervon unberührt.

Die Schaffung und Erhaltung von sozial gemischten Bewohnerstrukturen ist diesem Konzeptverfahren als Ziel gesetzt. Die soziale Mischung wird in diesem Fall als das Zusammenbringen verschiedener Alters- und Bevölkerungsgruppen, sozialer Schichten und ethnischer Zugehörigkeiten verstanden. Die Durchmischung der Wohnbestände mit unterschiedlichen Zielgruppen stellt eine zentrale Voraussetzung für eine heterogene und nachhaltig funktionierende Wohnstruktur dar.

Es werden daher Konzepte gewünscht, die ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Integration dieser verschiedenen Gruppen schaffen.

Im Zuge dessen können sowohl unterschiedliche Grundrisstypen und Wohnungsgrößen, besondere Wohnkonzepte, Gemeinschafts- und Sozialräume innerhalb des Hauses als auch ansprechende Freiräume zur gemeinschaftlichen Nutzung außerhalb des Hauses geschaffen werden. Eine räumliche Konzentration von bestimmten (sozialen) Angeboten innerhalb des Vorhabens ist hingegen nicht erstrebenswert.

Die Verfügbarkeit von wohnverträglichen Angeboten für die Öffentlichkeit trägt ebenso zur Sicherung der sozialen Mischung innerhalb der Nachbarschaft bei.

Die Angebote zur sozialen Mischung sind im Konzept darzulegen. Sie können sich in den Grundrissen der Wohneinheiten, Gemeinschaftsflächen und/oder Sozialräumen, der Verfasstheit der Bieter oder den bereits gebundenen Mitgliedern widerspiegeln.

4.4 Anforderungen an den Energiestandard

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

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

4.5 Anforderungen an das ökologische Konzept

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

Es sind Maßnahmen zur Reduktion des gebäudebezogenen Jahresprimärenergiebedarfs, orientiert an den KfW-Effizienzhausstandards, zu berücksichtigen. Reduktion des motorisierten Individualverkehrs, zum Beispiel durch die Herstellung von Angeboten zur Nutzung von alternativen Fortbewegungsmitteln zum eigenen PKW und/oder Anzahl und Qualität der Fahrradstellplätze.

4.6 Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes

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

5 Verfahren

5.1 Ausschreibende Stelle

Ausschreibende Stelle des Verfahrens ist die

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Keibelstraße 36
10178 Berlin.

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

Auf Seiten der ausschreibenden Stelle sind der Steuerungsausschuss Konzeptverfahren sowie die für dieses Konzeptverfahren zusammengesetzte Jury als beratende Gremien angesiedelt. Der Steuerungsausschuss Konzeptverfahren setzt sich aus Mitgliedern der Hauptverwaltungen, der Belegenheitsbezirke und der BIM zusammen. Die fachlich zuständigen Vertreter der Hauptverwaltungen sowie des Bezirks bilden die Jury.

Die ausschreibende Stelle behält sich vor, im Rahmen der vorzunehmenden Prüfungen und Entscheidungen weitere externe Beratung mit einzubeziehen.

5.2 Verfahrensart, Angebots- und Verfahrenssprache

Das Konzeptverfahren wird als EU-weites offenes Verfahren gemäß den vergaberechtlichen Vorschriften durchgeführt, insbesondere gemäß des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), der Vergabeverordnung (VgV) und Teil A Abschnitt 2 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A-EU).

Die Vergabebekanntmachung ist zu finden unter der Vergabenummer **AltFriedrichsfelde20** auf:

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

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

5.3 Vergabepattform des Landes Berlin & Abruf der Ausschreibungsunterlagen

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

Die Angebote sind ausschließlich über die Vergabepattform abzugeben.

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

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

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

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

5.4 Bieter

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

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

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

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

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

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

5.5 Angebotsfrist

Das Angebot ist bis zum Ablauf der Angebotsfrist **am 11.05.2021 um 9:00 Uhr**

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

hochzuladen. Nicht rechtzeitig abgegebene Angebote werden ausgeschlossen.

Hinweis:

Nach Ablauf der Angebotsfrist sind Änderungen an den Angeboten unzulässig.

5.6 Angebotsform

Die Angebote sind elektronisch

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

Weitere Informationen zur Angebotsabgabe auf:

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

Bei elektronischer Angebotsübermittlung in Textform ist die Person des Erklärenden zu benennen. Pläne sind maßstabsgetreu einzureichen. Die Abgabe von Angeboten in anderer Form, insbesondere per E-Mail oder schriftlich in Papierform, ist nicht zugelassen.

Angebote, die nicht wie gefordert in elektronischer Form auf der Vergabepattform des Landes Berlin eingereicht werden, sind auszuschließen.

Nicht eindeutige Eintragungen des Bieters, Änderungen des Bieters an den Ausschreibungsunterlagen sowie unvollständig eingereichte Unterlagen können zum Ausschluss des Angebotes führen.

5.7 Einzureichende Unterlagen

Die mit dem Angebot einzureichenden Unterlagen (**Checkliste**) sind unter **Ziffer 12** aufgeführt.

Das Angebot soll in sich schlüssig und nachvollziehbar aufgebaut werden. Es ist die Formvorlage (**Anlage 1**) zu verwenden.

Nebenangebote sind nicht zugelassen.

Sämtliche Angebotsunterlagen sollen paginiert eingereicht werden.

Die BIM behält sich vor, entsprechende Nachweise und Unterlagen, auch zur Prüfung der Verfügbarkeit des Eigenkapitals und der Finanzierungszusage Dritter, nachzufordern.

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

5.8 Fragen der Bieter

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

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

5.9 Verfahrensablauf

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

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

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

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

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

Die Sitzung der Jury zur Präsentation und Erörterung des Konzeptes findet voraussichtlich am 09.07.2021 statt.

Zur Wahrung des Geheimwettbewerbs werden die Bieter mit einer separaten Einladung über den konkreten Zeitpunkt und die Dauer Ihrer Präsentation und des Kolloquiums in Kenntnis gesetzt.

Im Anschluss an die Konzeptpräsentation und das Kolloquium wird die Jury die Wertung der Angebote nach der Bewertungsmatrix (**vgl. Ziffer 6.2**) vornehmen.

Der von der Jury erstellte Bewertungsvorschlag wird in einer anschließenden Sitzung des Steuerungsausschusses vorgestellt. Im Anschluss daran wird die BIM die Bieter schriftlich über das Ergebnis informieren.

6 Prüfung der Angebote

6.1 Eignungskriterien

Zum Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit

Die Höhe der Gesamtinvestitionskosten muss vollständig durch Finanzierungsnachweise aus Eigenkapital, Fördermitteln und Fremdkapital gedeckt sein (vgl. Formvorlage „**Angebot Konzeptverfahren**“ Ziffer 4 (**Anlage 1**)).

Der Eigenkapitalanteil muss mindestens 20 % der Gesamtinvestitionskosten betragen und durch Vorlage von Kontoauszügen, Depotauszügen etc. nachgewiesen werden.

Bei Verwendung von Fördermitteln bedarf es der Darlegung des Fördermittelprogramms und der Fördermittelhöhe.

Das Fremdkapital muss durch Finanzierungsbeurteilungserklärungen nachgewiesen werden.

Hinweis bei Errichtung von geförderten Wohnungen:

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

Die Kapitaldienstfähigkeit (Deckung der laufenden Aufwendungen für Kapital- und Bewirtschaftungskosten durch Mieterträge) muss unter Berücksichtigung der Finanzierungsmittel und deren Konditionen gewährleistet sein. Insbesondere bei einer möglichen Aufteilung nach WEG muss die Kapitaldienstfähigkeit für die einzelnen Wohnungen auch unter Berücksichtigung der miet- und belegungsgebundenen Gegebenheiten vorhanden sein. Um dies zu erreichen, ist ggf. der vorgegebene Eigenkapitalanteil von 20% zu erhöhen.

Im Falle der Bildung von Wohnungseigentum sollte für die geförderten Wohnungen lediglich ein gemeinsames Wohnungsgrundbuchblatt angelegt werden. Für Rücksprachen steht die IBB zur Verfügung.

Bei den vorgenannten Eignungskriterien handelt es sich um Mindestanforderungen.

Die Nichteinhaltung dieser Mindestanforderungen führt zum Ausschluss des Angebotes.

6.2 Wertung der Angebote/Zuschlagskriterien Mindestanforderungen

- Das vorgelegte Bebauungskonzept folgt den Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.
- Bieter müssen ein dauerhaftes, nicht-gewinnorientiertes, selbstverwaltetes und/oder selbstgenutztes Wohnangebot vertraglich/satzungsmäßig sicherstellen. Ausnahmen von der Selbstnutzung bestehen bei dem mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnangebot.
- Es wird ein Anteil von mindestens 30 % der wohnbezogenen Geschossfläche für förderfähige Wohnungen (gemäß den zum Zeitpunkt der Bekanntmachung geltenden Kriterien der ersten Förderalternative der Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019, veröffentlicht im ABL. Nr. 36/2019 S. 5411) vorgesehen und für diese Wohneinheiten eine Bindungsfrist über 30 Jahre gesichert.
- Es ist ein positiver Erbbauzins anzubieten (vgl. Ziffer 6.2 des Exposés).
- Der Zeit-Maßnahmen-Plan muss plausibel sein.

Die Nichteinhaltung dieser Mindestanforderungen führt zum Ausschluss des Angebotes.

Zuschlagskriterien

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

Die ausschreibende Stelle wird das wirtschaftlichste Angebot anhand der nachstehend in der Bewertungsmatrix aufgeführten und näher dargelegten Zuschlagskriterien bezuschlagen.

Die Gesamtbewertung des Angebots ergibt sich aus der Summe der jeweiligen Einzelbewertungen. Das wirtschaftlichste Angebot ist dasjenige, das danach die höchste Summe aus (gewichteten) Punkten erhält.

Zuschlagkriterium „Konzept“ (Konzeptkriterien I – IV)

Für die Konzeptkriterien I – IV erfolgt folgende Erläuterung:

Sehr gute Konzeptqualität:

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

Gute Konzeptqualität:

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

Befriedigende Konzeptqualität:

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

Ausreichende Konzeptqualität:

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

Ungenügende Konzeptqualität:

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

Zuschlagskriterium „Erbbauzinsangebot“

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

Ermittlung der Gesamtpunktzahl

Insgesamt, also unter Berücksichtigung der **Konzeptkriterien I – IV** (Zuschlagskriterium „Konzept“) und des Erbbauzinsangebotes (Zuschlagskriterium „Erbbauzinsangebot“), können maximal 100 Punkte erreicht werden. Die ermittelte Gesamtpunktzahl wird auf die zweite Nachkommastelle mathematisch auf- oder abgerundet (d. h. ist die dritte Nachkommastelle kleiner fünf (5) wird abgerundet, ist die dritte Nachkommastelle größer/gleich fünf (5) wird aufgerundet). Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

Zuschlags-/Wertungskriterien zur Wertung der Angebote	Maximale Punkte
A. Konzept (Konzeptkriterien)	0 – 90 Punkte
I. Städtebau, Architektur, Freiflächen (gemäß nachstehender Unterkriterien)	0 - 40 Punkte
1.) <ul style="list-style-type: none"> • Einfügen des städtebaulichen Konzepts in die unmittelbare Umgebung • Qualität des städtebaulichen Konzeptes • Qualität des Freiraumkonzeptes und des Umgangs mit der Erdgeschosszone unter Berücksichtigung notwendiger Flächen wie z.B. Fahrradstellplätze, Müllabstellflächen • Umgang mit Lärmemissionen 	Sehr gute Konzeptqualität – 20 Punkte Gute Konzeptqualität – 15 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 10 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 5 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte
2.) Qualität des architektonischen Konzeptes und der Fassadengestaltungen zu den Straßen Alt-Friedrichsfelde und Paul-Gesche-Str.	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 – 30 Punkte
Angebote zur sozialen Mischung, die sich in den Grundrissen der Wohn/Gewerbeeinheiten, Gemeinschaftsflächen und/oder Sozialräumen, der Verfasstheit der Bieter oder den bereits gebundenen Mitgliedern widerspiegeln können	Sehr gute Konzeptqualität – 30 Punkte Gute Konzeptqualität – 22,5 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 15 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 7,5 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte
III. Ökologisches Konzept	0 – 10 Punkte
1. Reduktion des gebäudebezogenen Jahresprimärenergiebedarfs, orientiert an den KfW-Effizienzhausstandards	KfW 40+: 7 Punkte KfW 40: 5 Punkte KfW 55: 3 Punkte KfW 70: 0 Punkte
2. Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (z. B. Stellplatzschlüssel, Angebot zur Nutzung von alternativen Angeboten zum eigenen Pkw, Anzahl der Fahrradstellplätze)	Sehr gute Konzeptqualität – 3 Punkte Gute Konzeptqualität – 2,25 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 1,5 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 0,75 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte
IV. Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes in Bezug auf den Zeit-Maßnahmen-Plan, das Finanzierungskonzept, das Bebauungs- und Nutzungskonzept sowie das ökologische Konzept	0 – 10 Punkte
	Sehr gute Konzeptqualität – 10 Punkte Gute Konzeptqualität – 7,5 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 5 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 2,5 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte

Ergebnis Teil A. 0 - 90 Punkte

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

7 Anhandgabe

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

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

Innerhalb des vom Erbbaurechtsgeber noch festzulegenden Exklusivitätszeitraumes (Anhandgabe) verpflichtet sich der Bestbieter als Voraussetzung des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrags **die Finanzierung der Gesamtinvestition seines Bauvorhabens abschließend zu klären und der BIM anhand von Kapitalnachweisen über die Gesamtinvestitionskosten nachzuweisen.**

Die Kapitalnachweise müssen sodann den folgenden Anforderungen genügen:

hinsichtlich der Fremdfinanzierungsquote:

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

hinsichtlich Fördermittelquote:

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

hinsichtlich Eigenkapitalquote:

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

Bitte auch hierzu den Hinweis zur Errichtung von geförderten Wohnungen unter **Ziffer 6.1** des Exposés beachten.

Erfüllt der Bestbieter die oben genannten Voraussetzungen nicht, wird der Erbbaurechtsgeber vom Abschluss des Erbbaurechtsvertrages mit diesem Abstand nehmen. Der Bestbieter erhält für den Zeitraum der Exklusivität (Anhandgabe) eine Bauvorbereitungsvollmacht, einschließlich einer Vollmacht zur Boden- und Altlastenuntersuchung.

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

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

Nach Bestellung des Erbbaurechtes an dem Grundstück ist der Erbbauberechtigte verpflichtet, in eigener Verantwortung alle öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Realisierung und die Nutzung zu schaffen.

Die BIM übernimmt keine Gewähr für die Erteilung etwaig erforderlich werdender Genehmigungen.

8 Vertragliche Bedingungen

Anlage zu diesen Ausschreibungsunterlagen ist der Entwurf des Erbbaurechtsvertrages (**vgl. Anlage 2**). Der Vertrag wird unter anderem die folgenden Regelungen enthalten, die nicht verhandelbar sind. Mit Abgabe des Angebots erklärt sich der Bieter mit den Regelungen des Erbbaurechtsvertragsentwurfes einverstanden.

Bauverpflichtung

Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Bauvorhaben im Sinne des Bebauungskonzeptes, des Nutzungskonzeptes und des Energiestandards innerhalb einer bestimmten Frist fertigzustellen (Realisierungszeitraum). Der Realisierungszeitraum wird im Erbbaurechtsvertrag festgeschrieben. Spätestens mit Ablauf des Realisierungszeitraumes hat die Inbetriebnahme des geplanten Vorhabens zu erfolgen.

Dauer des Erbbaurechts mit Verlängerungsoption

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Erbbaugrundbuch und endet 90 Jahre nach dem Tag der Beurkundung. Eine Verlängerung des Erbbaurechts nach Zeitablauf ist möglich.

Zweck und Umfang des Erbbaurechts

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

- die für die Wohnnutzung vorgesehenen Einheiten über die Dauer des Erbbaurechtes an seine Mitglieder zu Wohnzwecken zu vermieten/selbst zu nutzen;
- Wohneinheiten, die den Berliner Förderbedingungen entsprechen und mit WBS-Bindung versehen sind, 30 Jahre entsprechend zu vermieten;
- ggf. für gewerbliche Nutzung vorgesehene Einheiten über die Dauer des Erbbaurechts entsprechend des Nutzungskonzeptes zu vermieten/selbst zu nutzen.

Nutzungsänderung

Eine Änderung der Nutzung ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Erbbaurechtsgebers möglich. Der Erbbaurechtsgeber wird die Zustimmung zur Nutzung nicht versagen, wenn sie wirtschaftlich geboten oder sinnvoll ist und mit den Zielen des Konzeptverfahrens vereinbar ist. Führt die Nutzungsänderung zu einer Wertsteigerung des Erbbaurechts kann die Zustimmung von der Zahlung eines Geldbetrages in Höhe der Wertsteigerung oder einer vom Eigentümer festzulegenden Erhöhung des Erbbauzinses abhängig gemacht werden (**vgl. Anlage 2**).

Wertsicherung

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

Weiterveräußerung

Die Weiterveräußerung des Erbbaurechts oder Teilen hiervon ist dem Erbbauberechtigten nur unter der Voraussetzung gestattet, dass dessen Erwerber sämtliche Vertragspflichten des Erbbauberechtigten aus dem Erbbaurechtsvertrag übernimmt und aufgrund seiner wirtschaftlichen und finanziellen sowie technischen Leistungsfähigkeit ausreichend Sicherheit für deren Erfüllung bietet. Die Weiterveräußerung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Erbbaurechtsgebers.

Belastung des Erbbaurechts

Die Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten oder Dauerwohnrechten bedürfen der vorherigen Zustimmung des Eigentümers. Einer Belastung des Grundbuchs bis maximal 80 % der Baukosten nach DIN 276 wird in der Regel zugestimmt.

Gremienvorbehalt

Der Erbbaurechtsvertrag bedarf der Zustimmung der auf Seiten des Erbbaurechtsgebers angesetzten Gremien, einschließlich des Abgeordnetenhauses.

Wesentliche Vertragsverletzungen des Erbbauberechtigten

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

9 Hinweise

Vergütung

Kosten für die Beteiligung am Konzeptverfahren und die Ausarbeitung von Angeboten werden nicht erstattet.

Nachforderung bzw. Ausschluss

Die BIM wird fehlende geforderte Nachweise oder Erklärungen, soweit gesetzlich zulässig, nachfordern. Das Fehlen nachgeforderter Nachweise und Erklärungen führt zum Ausschluss des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft. Die Bieter bzw. Bietergemeinschaften haben daher sorgfältig darauf zu achten, dass ihre Angebote vollständig sind und alle erforderlichen Angaben, Nachweise und Erklärungen enthalten.

Wettbewerbsbeschränkende Abreden

Wettbewerbsbeschränkende Abreden führen zum Ausschluss des Angebotes. Mehrere Angebote eines Bieters bzw. einer Bietergemeinschaft sind in der Regel unzulässig und deshalb aus wettbewerbsrechtlichen Gründen auszuschließen. Gleiches kann für den mehrfachen (bieterübergreifenden) Einsatz desselben Nachunternehmers gelten, sofern dieser für mehrere Bieter bzw. Bietergemeinschaften wesentliche Leistungsbestandteile übernehmen soll und hierdurch von wesentlichen Angebotsbestandteilen mehrerer Bieter bzw. Bietergemeinschaften Kenntnis erlangt. Die BIM behält sich daher vor, nachvollziehbare Darlegungen und Nachweise darüber einzufordern, welche besonderen Vorkehrungen getroffen wurden, um die Einhaltung der Wettbewerbsregeln, insbesondere die Wahrung des

Geheimwettbewerbs, zu gewährleisten. Sicher- gestellt sein muss, dass keine wettbewerbsbe- schränkenden Abreden vorliegen und die Angebote unabhängig voneinander, in Unkenntnis der An- gebote, Angebotsgrundlagen und -bedingungen sowie Angebotskalkulationen der anderen Bieter erstellt werden.

Verpflichtung zur Aufklärung von Unklarheiten

Der Bieter hat sich unmittelbar nach Erhalt der Verfahrensunterlagen über deren Vollständigkeit zu versichern. Enthalten die Verfahrensunterla- gen nach Auffassung des Bieters Unvollständig- keiten oder Unklarheiten, so hat der Bieter der BIM unverzüglich, spätestens jedoch bis zum Ab- lauf der Angebotsfrist, darauf hinzuweisen.

Umgang mit Daten des Bieters/Vernichtung von Unterlagen

Der Bieter erklärt sich damit einverstanden, dass die von ihm mitgeteilten personenbezogenen Da- ten für das Konzeptverfahren verarbeitet und ge- speichert werden können. Der Bieter verpflichtet sich ferner, die ihm überlassenen Vertragsunter- lagen für den Fall, dass ihm der Auftrag nicht er- teilt wird, eigenverantwortlich und fachgerecht zu entsorgen bzw. digitale Unterlagen zu löschen. Die Unterlagen dürfen Dritten nur im Zusammen- hang mit einer geordneten Angebotsbearbeitung überlassen werden, wobei eingeschaltete Dritte zu verpflichten sind, diese Unterlagen nach Been- digung des Konzeptverfahrens ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Kosten für die Entsorgung wer- den nicht erstattet. Im Übrigen wird auf die Daten- schutzhinweise gemäß **Anlage 10** verwiesen.

Aufhebung des Verfahrens

Die BIM behält sich vor, das Verfahren aufzuhe- ben, wenn beihilfen- oder haushaltsrechtliche Hinderungsgründe bestehen und erkennbar ist, dass keine Lösung gefunden werden kann. Zudem steht der Vertragsschluss unter Gremienvorbe- halt. Auch im Falle der Verfahrenseinstellung werden Kosten für die Beteiligung am Konzept- verfahren oder die Ausarbeitung von Angeboten nicht erstattet.

Gewährleistungsausschluss

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verfahrensunterlagen unbeabsichtigt eventuell un- zutreffende und/oder unvollständige Angaben ent- halten können. Die BIM übernimmt hierfür – unbe- schadet rechtlicher Regelungen – keine Garantie oder Gewährleistung. Die Bieter bzw. Bieterge- meinschaften müssen sich über die bestehenden Gegebenheiten sowie über die zu erbringenden Leistungen vielmehr selbst ein Bild verschaffen und die erhaltenen Informationen entsprechend überprüfen. Die Bieter bzw. Bietergemeinschaf- ten sind dazu aufgefordert, etwaige Unklarheiten, Lücken oder Widersprüche unverzüglich gegen- über der BIM schriftlich anzuzeigen.

Geschlechtergerechte Sprache

Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird nicht ausdrücklich in geschlechtsspezifischen Perso- nenbezeichnungen differenziert. Die gewählte männliche Form schließt eine adäquate weibliche Form gleichberechtigt ein.

Nachprüfungsstelle

Prüfstelle zur Nachprüfung behaupteter Verstöße gegen Vergabebestimmungen:

Vergabekammer des Landes Berlin

**Martin-Luther-Straße 105
10825 Berlin**

10 Ansprechpartner

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Kirsten Betzing
Alexanderstraße 3
D - 10178 Berlin

Tel.: + 49 30 90166 1926

Fax: + 49 30 90166 1678

E-Mail: Alt-Friedrichsfelde@bim-berlin.de

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

11 Besichtigungen

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

Interessenten werden gebeten, sich über die Grundstückssituation mit dem zur Verfügung gestellten Kartenmaterial und den Auskünften der BIM vertraut zu machen.

12 Anlagen & Checkliste

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

- Angebotsdokument im Excel-Format
- Formvorlage „Angebot Konzeptverfahren“, **Anlage 1**
- Entwurf Erbbaurechtsvertragsentwurf nebst Anlagen, **Anlage 2**
- Eigenerklärung für die Vergabe von Bauleistungen, **Anlage 3**
- BVB zur Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen, **Anlage 4**
- BVB zum Mindeststundenentgelt (Teil B), **Anlage 5**
- Erklärung Auskunftersuchen, **Anlage 6**
- BVB zur Frauenförderung (Teil B), **Anlage 7**
- BVB über Kontrollen und Sanktionen nach dem BerlAVG (Teil C), **Anlage 8**
- BVB zur Verhinderung der Benachteiligungen (Teil B), **Anlage 9**
- Datenschutzhinweis, **Anlage 10**
- Verpflichtungserklärung Datenschutz, **Anlage 11**
- Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000, **Anlage 12**
- Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019, **Anlage 13**
- Entwurf Exklusivitätsvereinbarung, **Anlage 14**

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

- Angebotsdokument im Excel-Format
- Vollständig ausgefüllte Formvorlage „Angebot Konzeptverfahren“, **Anlage 1**
- Eigenerklärung für die Vergabe von Bauleistungen, **Anlage 3**
- BVB zur Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen (Teil B), **Anlage 4**
- BVB zum Mindeststundenentgelt (Teil B), **Anlage 5**
- Erklärung Auskunftersuchen, **Anlage 6**
- BVB zur Frauenförderung (Teil B), **Anlage 7**
- BVB über Kontrollen und Sanktionen nach dem BerlAVG (Teil C), **Anlage 8**
- BVB zur Verhinderung der Benachteiligungen (Teil B), **Anlage 9**
- Verpflichtungserklärung Datenschutz, **Anlage 11**
- die vom Bieter in der Formvorlage „Angebot Konzeptverfahren“ aufgeführten Erklärungen, Nachweise und sonstige Anlagen, insbesondere
 - Eigenkapital-/Finanzierungsnachweise (gemäß Ziffer 4 der Formvorlage)
 - Lageplan (gemäß Ziffer 5.1 der Formvorlage)
 - Schematische Darstellung der Grundrisse (gemäß Ziffer 5.1 der Formvorlage)
 - Ansichten der Fassaden (gemäß Ziffer 5.1 der Formvorlage)
 - Baubeschreibung (gemäß Ziffer 5.1 der Formvorlage)
 - Nutzungskonzept (gemäß Ziffer 6 der Formvorlage)
 - Freiraumkonzept (gemäß Ziffer 5 der Formvorlage)
 - Ökologisches Konzept (gemäß Ziffer 7 b der Formvorlage)



BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Keibelstraße 36, 10178 Berlin

Tel.: +49 30 90166 1660

info@bim-berlin.de

www.bim-berlin.de