

# Konzeptverfahren

kurz und knapp



Die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, besonderen Wohnformen, gemeinschaftlichen Wohnprojekten, nach Arbeitsräumen für die Kreativwirtschaft und sozialen Projekten findet in der Baulandbereitstellung zurzeit wenig Entsprechung. Gemeinwohlorientierte Projekte stehen in der Flächenbeschaffung in Konkurrenz mit Projektentwicklern und Investoren. Der Verkauf luxuriöser Eigentumswohnungen bildet die Basis für die Preise, zu denen Baugrundstücke am Markt gehandelt werden.

Mit dem Konzeptverfahren unterstützt das Land Berlin eine vergünstigte Vergabe von landeseigenen Grundstücken zur Errichtung und Nutzung gemeinwohlorientierter Projekte, zum Beispiel mit dem Fokus auf Mehrgenerationenwohnen, soziale Mischung, Kunst und Kultur oder Nachhaltigkeit. Genossenschaftlich organisierte Gruppen, Baugruppen, Künstler o.ä. erklären sich im Gegenzug in ihren Konzepten bereit, eine Teilaufgabe der Daseinsvorsorge für Berlin zu übernehmen. Durch die Vergabe von Erbbaurechten im Konzeptverfahren können die Grundstücke der Spekulation entzogen werden.

Konzeptverfahren dienen mit dieser Zielsetzung vor allem auch der Unterstützung einer nachhaltigen und sozial gerechten Stadtentwicklung. Die Stärkung des Konzeptverfahrens ist daher ein wesentliches stadtentwicklungspolitisches Ziel, welches die Landesregierung sich in ihrer Koalitionsvereinbarung 2016-2021 festgeschrieben hat. Und es ist ein zukunftsweisendes Instrument für eine offene, kreative und soziale Stadt. Mit dieser wichtigen Aufgabe hat das Land Berlin die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH betraut.

# Inhalt

<b>Seite 4</b>	Einordnung in die Grundstücksvergabeverfahren des Landes Berlin
<b>Seite 6</b>	Exkurs zum Erbbaurecht
<b>Seite 7</b>	Die Zielsetzung: Grundstücksvergabe und Stadtentwicklung
<b>Seite 8</b>	Ein fairer Wettbewerb
<b>Seite 10</b>	Die Bausteine
<b>Seite 12</b>	Ausschreibungskriterien
<b>Seite 13</b>	Die Rolle der BIM
<b>Seite 14</b>	Hinweise, Empfehlungen und wichtige Anlaufstellen

## Einordnung in die Grundstücksvergabeverfahren des Landes Berlin

Konzeptverfahren sind ein Instrument der öffentlichen Hand zur Vergabe von Grundstücken an private Institutionen oder Personen im Wege des Erbbaurechts oder des Verkaufs. Neben dem Konzeptverfahren vergibt eine Kommune ihre Grundstücke auch im Bieterverfahren oder in der Direktvergabe.

### Schon gewusst?

#### CLUSTERUNG

Das Immobilienvermögen des Landes Berlin wird dahingehend geprüft, welche Objekte gegenwärtig oder künftig für Landeszwecke benötigt und welche vermarktet werden können.

Beim Konzeptverfahren handelt es sich um ein Wettbewerbsverfahren. Die Qualität des eingereichten Konzepts, im Regelfall zusammengesetzt aus Bebauungskonzept, Nutzungskonzept und ökologischem Konzept, steht im Vordergrund. Der Preis spielt dabei nur eine untergeordnete Rolle, fließt aber in die Bewertung mit ein. Möglich ist auch die Ausschreibung zu einem Festpreis der in der Regel gutachterlich ermittelt und für die Dauer des Konzeptverfahrens festgeschrieben wird; in diesem Fall zählt allein das eingereichte Konzept.

Grundsätzlich können Grundstücke, die im Zuge der Clusterung dem Cluster „Entwicklungsperspektive“ zugeordnet werden, im Konzeptverfahren vergeben werden. Die diesem Cluster zugeordneten Grundstücke werden monatlich in den Sitzungen des Steuergausschusses Konzeptverfahren zur Entscheidung vorgestellt. Der Steuergausschuss Konzeptverfahren ist ein aus Mitgliedern der Hauptverwaltungen, der Belegenheitsbezirke und der BIM zusammengesetztes, beratendes Gremium. Die fachlich zuständigen Vertreter der Hauptverwaltungen sowie des Bezirks bilden zudem die Jury, die im Anschluss an die Ausschreibung die eingereichten Konzepte bewertet.



Im Bieterverfahren erfolgt der Zuschlag für das Grundstück an den Bieter mit dem höchsten Preisangebot. Aus diesem Grund findet es bisher ausschließlich bei Verkäufen von Grundstücken Anwendung. Die Direktvergabe hingegen erfolgt gänzlich ohne Wettbewerb zu einem zuvor festgelegten, in der Regel gutachterlich ermittelten, Preis (=Festpreis) an einen ausgewählten Erwerber und ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Die Direktvergabe kommt meist dann in Frage, wenn ein Bieterverfahren keine Aussicht auf Erfolg hat oder konkrete politische, wirtschaftliche oder stadtplanerische Gesichtspunkte dies erfordern, beispielsweise bei größeren Gewerbeansiedlungen oder im Falle der Arrondierung von nicht eigenständig bebaubaren Grundstücken.

#### Status Quo:

Im Sinne der aktuellen Liegenschaftspolitik werden Grundstücksverkäufe und folglich auch Bieterverfahren nur noch im begründeten Ausnahmefall durchgeführt.

## EXKURS zum Erbbaurecht

Grundstücke im Konzeptverfahren werden aktuell ausschließlich als Erbbaurechte ausgeschrieben. Für das Land besteht so die Möglichkeit, auch später noch Einfluss auf die Nutzung des Bodens zu behalten und steuernd eingreifen zu können, sollte es notwendig werden.

Beim Erbbaurecht handelt es sich um ein „grundstücksgleiches Recht“, d. h. es wird vor dem Gesetz wie ein Grundstück behandelt. Der Inhalt des Erbbaurechts gestaltet sich folgendermaßen: Bei der Bestellung des Erbbaurechts erhält der Erbbauberechtigte für eine bestimmte Laufzeit (z. B. 90 Jahre bei Wohnnutzung) das Recht, ein Bauwerk für bestimmte Zwecke zu errichten und zu unterhalten.

Befindet sich bereits ein Bauwerk auf dem Grundstück, so wird dieses an den Erbbauberechtigten verkauft. Zusätzlich können verschiedene weitere Rechte und Pflichten vereinbart werden, welche in den Erbbaurechtsvertrag aufgenommen werden, u. a. Vereinbarungen über

Instandhaltung des Gebäudes, Bauverpflichtung, Nutzungsbindung, Regelungen betreffend den Heimfall (= Rückübertragung des Erbbaurechts an den Eigentümer des Grundstücks) oder auch Versicherungspflichten. Als Gegenleistung wird ein monatlich zu entrichtender Erbbauzins vereinbart, der als wiederkehrende Leistung dinglich im Erbbaugrundbuch gesichert ist.

In den Konzeptverfahren wird der Erbbaurechtsvertragsentwurf des Landes Berlin bereits mit den Ausschreibungsunterlagen veröffentlicht. Er enthält bestimmte Vorgaben, die im Laufe des Verfahrens nicht mehr veränderbar sind, so z. B. die Bauverpflichtung, die Dauer des Erbbaurechts, der Zweck und Umfang, Nutzungsänderungen, Wertsicherungsklauseln, die Belastung des Erbbaurechts mit Grundschulden und Hypotheken, Vertragsstrafen und Heimfallregelungen. Redaktionelle Änderungen sowie die Formulierung konkreter Inhalte aus dem eingereichten Konzept werden im Rahmen der Anhandgabe vorgenommen.

## Die Zielsetzung: Grundstücksvergabe und Stadtentwicklung

Im Unterschied zur gewöhnlichen Grundstücksvergabe bieten Konzeptverfahren die Möglichkeit, durch entsprechende Anforderungen nicht nur die Wahl des besten Konzepts zu gewährleisten, sondern durch die Vorgabe und Beurteilung stadtentwicklungspolitisch relevanter Kriterien einen konkreten Einfluss auf Stadtquartiere zu nehmen.

Festzustellen ist: Konzeptverfahren ermöglichen vieles von dem, was wir in der Stadtentwicklung sehen möchten. Sie sind für alle inhaltlichen Themen relevant, für die ein stadtentwicklungspolitisches bzw. gesamtstädtisches Interesse besteht. Ziele der Stadtentwicklung sind auch Ziele in Konzeptverfahren.

Durch den Einsatz dieser Vorgaben wird eine Einflussnahme auf die Stadtentwicklung möglich gemacht, weshalb hier nicht nur von einer reinen Grundstücksvergabe gesprochen werden kann. So eignen sich Konzeptverfahren dafür, Vielfalt in den Stadtquartieren zu schaffen, etwa hinsichtlich:



Städtebau

Bezahlbarem Wohnraum

Nutzungsmischung

Verknüpfen von Wohnen und Arbeiten

hochwertigen Erdgeschosszonen und Quartiersbezug

Stärkung der nachhaltigen Stadtentwicklung

Freiraumgestaltung

Aktivierung vielfältiger Träger

Beteiligung und Selbstorganisation.

### VORTEILE DES ERBBAURECHTS



Sie sind **vollumfänglicher Eigentümer** der von Ihnen errichteten Immobilie auf fremdem Grund und Boden.



Durch die Absicherung des Erbbaurechts im Grundbuch ist die **Beleihbarkeit der Immobilie** hergestellt.



Sie benötigen **keine Investitionsmittel für den Grundstückserwerb** (Erhöhung der Liquidität).

Da Sie somit weniger Kapital aufbringen müssen, ist die Finanzierung Ihres Vorhabens i. d. R. günstiger.

## Ein fairer Wettbewerb

Die Gleichbehandlung aller Teilnehmer ist für uns genauso selbstverständlich wie die transparente Durchführung der Verfahren. Um einen fairen Wettbewerb zu gewährleisten, schreiben wir die Konzeptverfahren je nach deren Anforderungen nach den Vorgaben des Vergaberechts aus.

Entsprechend dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen werden folgende Grundsätze über die Vorgaben des Vergaberechts hinaus gewahrt:

### Der Transparenzgrundsatz:

Ausschreibungen werden allgemein bekannt gemacht, so dass Interessenten Kenntnis davon erlangen können. Der Transparenzgrundsatz durchzieht das gesamte Ausschreibungsverfahren in allen Schritten. Die Transparenz bezieht sich dabei nicht auf die Angebotsinhalte, denn diese unterliegen dem Geheimhaltungsgrundsatz.

### Der Wettbewerbsgrundsatz:

Ausschreibungen werden für alle qualifizierten Interessenten geöffnet. Wettbewerbsbeschränkende Maßnahmen sind zu unterlassen, denn es gilt der faire, lautere und freie Wettbewerb.



Die Konzeptverfahren führen nur dann zur nachhaltigen Umsetzung der Ideen, wenn die Bauherren sich auch zur Umsetzung vertraglich verpflichten. Eine schuldrechtliche Vereinbarung einer Bauverpflichtung mit Nutzungsbindung die durch Vertragsstrafen und ggf. den Heimfall im Erbbaurechtsvertrag gesichert wird, ist dafür unumgänglich.

### Der Gleichheitsgrundsatz:

Alle Interessenten sind gleich zu behandeln. Interessenten dürfen vor anderen Wettbewerbern keine relevanten Informationsvorsprünge haben. Bei allen Interessenten sind gleiche Maßstäbe anzulegen.

### Der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz:

Entscheidend ist nicht der niedrigste angebotene Erbbauzins, sondern das insgesamt wirtschaftlichste Angebot aus Bau-, Nutzungs- und Nachhaltigkeitskonzept.



# 1

## Ideenfindung durch Beteiligungs-Workshops

Wie Berlin schätzt auch die BIM das Engagement und die Ideen der Stadtgesellschaft. Bei Grundstücken in besonders herausragender Lage oder von besonderem öffentlichen Interesse führt die BIM daher vor den Konzeptverfahren Workshops zur Ideenfindung mit der Stadtgesellschaft, den Belegenheitsbezirken und den zuständigen Senatsverwaltungen durch. Die Ideen fließen in die Überlegungen zur Gestaltung der Ausschreibung für die Grundstücksvergabe mit ein. So werden neben den Vorstellungen der Verwaltungen zum Beispiel auch die Wünsche der Nachbarschaft berücksichtigt.

# 2

## Konzeptverfahren

Für die Durchführung der Konzeptverfahren kommen verschiedene Verfahrensmodelle in Betracht. Sofern die Anforderungen an die Konzepte in allen Einzelheiten beschrieben werden können, kann die Ausschreibung einstufig erfolgen. In diesem Fall geben die Bieter ihre Angebote ab, die im Anschluss an eine Präsentation mit Kolloquium von einer Fachjury bewertet werden. Nach Angebotsabgabe können die Angebote nicht mehr geändert oder verhandelt werden.

Können die Anforderungen hingegen nicht vollends definiert werden, erfolgt die Ausschreibung zwei- bis dreistufig. Dieses Modell lässt mehrere Verhandlungsphasen der Angebote zu. Die Bewertung der Angebote durch die Fachjury erfolgt im Anschluss an jede Angebotsphase.

Da zwei – bis dreistufige Verfahren für Bieter mit höherem zeitlichen und finanziellen Aufwand verbunden sind, werden diese nur im Ausnahmefall bei besonders komplexen Grundstücksangelegenheiten angewendet.



# 3

## Anhandgabe

Unabhängig von der Wahl des Ausschreibungsmodells wird im Anschluss an die Bewertung der Konzepte dem jeweiligen Bestbieter das Grundstück an die Hand gegeben – die sogenannte Anhandgabephase. In dieser Zeit ist die Finanzierung sicherzustellen, der Vertrag mit der BIM zu finalisieren und die Zustimmung von Aufsichtsrat, Senat und Abgeordnetenhaus durch die BIM einzuholen. In der Anhandgabephase wird der Bestbieter auch bei der Fortentwicklung des Planungsstandes in Bauberatungsterminen begleitet. Am Ende der Anhandgabe steht die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages an, womit das Konzeptverfahren abgeschlossen wird.

## Ausschreibungskriterien

Die inhaltlichen Themen werden der BIM durch den Steuerungsausschuss Konzeptverfahren auf der Grundlage der Expertise der jeweiligen Fachverwaltungen vorgegeben. Hier spielen u. a. das Planungsrecht, Erhaltungsgebiete oder der Denkmalschutz eine maßgebliche Rolle bei der Auswahl. Die daraus zu entwickelnde Bewertungsmatrix nebst Kriterienkatalog wird Bestandteil des Exposés und in der Regel aus folgenden Hauptkategorien aufgestellt:



### Gestaltungskonzept – Anforderungen an Städtebau, Architektur, Freiraum

z. B. Architektur und Gestaltungsqualität, städtebauliche Qualität, Qualität der Freiraumgestaltung, Umgang mit dem Lärmschutz, Integration in das Quartier



### Anforderungen an die Nutzung

z. B. Wohnraumförderung, Mietpreis- und Belegungsbindung, preisgedämpfter Wohnungsbau, Angebote zur sozialen Durchmischung, Zielgruppen/Organisationen, Gemeinschaftsorientierung, Angebote für Kunst und Kultur



### Ökologisches Konzept – Anforderungen an die Nachhaltigkeit

z. B. Mobilitätskonzept sowie Energieeinsparungen und Energieeffizienz von Gebäuden, Klimaanpassungen, ökologisches Bauen



Ein weiteres Ausschreibungskriterium ist der **Erbbauzins**, welcher in den Wettbewerb gestellt wird und derzeit mit 10 % in die Bewertung einfließt. Der große Vorteil daran ist, dass die Zahlungslast bei hohen Bodenwerten durch ein niedriges Angebot reduziert werden kann.

Anhand dieser Kriterien erfolgt die Bewertung der abgegebenen Angebote durch die Fachjury, weshalb transparente Ausschreibungskriterien zwingende Voraussetzung in den Konzeptverfahren sind.

## Die Rolle der BIM

Wir sind die ausschreibende Stelle der Konzeptverfahren.

Dazu gehört unter anderem die Herstellung der Vermarktungsfähigkeit der Grundstücke, die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen, eine breite Öffentlichkeitsarbeit, die Organisation der Jurysitzungen sowie die Sicherung der wettbewerbskonformen Durchführung der Verfahren und die Beurkundung der Verträge.

In diesem Zusammenhang sind wir auch erster Ansprechpartner für Interessenten bei Fragen zu den Grundstücksverhältnissen, zum Bewerbungsprozess und zum Erbbaurechtsvertrag.

Darüber hinaus richten wir aber auch Beteiligungs-Workshops aus und verstehen uns als Berater für die Verwaltungen.



Zur Evaluierung der Konzeptverfahren führen wir Feedbackgespräche mit allen Teilnehmern und transportieren die Erfahrungen und Erkenntnisse in die Verwaltungen und die Politik. Auf dieser Grundlage arbeiten wir stetig an der Verbesserung unserer Prozesse.

Interessenten können sich bei uns über aktuelle Ausschreibungen, die sich beispielsweise auch noch in der Vorbereitung befinden können, informieren und in unsere Interessentendatenbank aufnehmen lassen. Denn wir informieren unsere registrierten Interessenten unverzüglich über startende Konzeptverfahren. Außerdem berichten wir über den aktuellen Stand der Verfahren im News-Ticker auf der Homepage der BIM:  
<https://www.bim-berlin.de/Konzeptverfahren>

## Hinweise, Empfehlungen und wichtige Anlaufstellen

Darüber hinaus kann es sinnvoll sein, im Rahmen der Konzepterstellung die grundsätzliche **Genehmigungsfähigkeit** des Bauvorhabens zu klären. Hierfür besteht die Möglichkeit bei den zuständigen Stadtplanungsämtern der Bezirksämter eine Bauberatung wahrzunehmen.

Konzeptverfahren wird regelmäßig die Verpflichtung zur Umsetzung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gefordert, was bedeutet, dass für mindestens 30 % der wohnbezogenen Geschossfläche Wohnungen entsprechend den **Wohnungsbauförderbestimmungen** des Landes Berlin zu errichten sind. Dies unterstützt die IBB Investitionsbank des Landes Berlin mit Fördermitteln. Informationen hierzu liefert Ihnen die Wohnungsbauleitstelle:  
<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/>

Auch für Genossenschaften stehen im Rahmen der **Genossenschaftsförderung** Fördermöglichkeiten bei der IBB zur Verfügung. Informationen hierzu finden Sie unter:  
<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/genossenschaftsfoerderung/>



Künstlerinnen und Künstler können sich über das **Arbeitsraumprogramm** der Berliner Kulturverwaltung informieren, denn auch für Ateliers gibt es Förderprogramme:  
<https://www.berlin.de/sen/kultur/foerderung/foerderprogramme/arbeitsraeume/>



In Sachen Konzeptverfahren steht Ihnen auf  
Seiten der BIM ein kompetentes Team zur Seite,  
welches Sie jederzeit ansprechen können.

**BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH**

Keibelstraße 36, 10178 Berlin

Tel.: +49 30 90166 1660

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

