

# Konzeptverfahren

Exposé und Aufforderung  
zur Angebotsabgabe



Top-Lage im Stadtteilzentrum Niederschöneweide:  
Baugrundstück im Sanierungsgebiet an der Spree  
Brückenstraße 20 in 12439 Berlin Treptow-Köpenick  
Ortsteil Niederschöneweide

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Das Projekt auf einen Blick</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage</b>	<b>3</b>
2.1	Makrolage	3
2.2	Mikrolage	4
<b>3</b>	<b>Objekt</b>	<b>4</b>
3.1	Grundstück	4
3.2	Grundbuchbelastungen	4
3.3	Verkehrswert	4
3.4	Bebauung	5
3.5	Erschließung	5
3.6	Altlasten	5
3.7	Baulasten	6
3.8	Denkmalschutz	6
3.9	Naturräumliche Situation	6
3.10	Erhaltungsverordnung, Sanierungsgebiet	6
3.11	Lärmschutz	6
<b>4</b>	<b>Anforderungen an die Bieter und die Angebote</b>	<b>6</b>
4.1.	Eignungskriterien	6
4.1.1	Nicht-Vorliegen von gesetzlichen Ausschlussgründen	6
4.1.2	Darstellung der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit	6
4.2	Allgemeines zu den Anforderungen an die Angebote	7
4.3	Mindestanforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote	8
4.3.1	Positiver Erbbauzinssatz	8
4.3.2	Bedingungs- und vorbehaltloses Angebot	8
4.4	Zusätzliche Anforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote	8
4.4.1	Zusätzliche Anforderungen an die Planung	8
4.4.2	Zusätzliche Anforderungen an das Wohnangebot	9
4.4.3	Zusätzliche Anforderungen an den Energiestandard	10
4.5	Weitere Anforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote	10
4.5.1	Weitere Anforderungen an die städtebauliche Qualität	10
4.5.2	Weitere Anforderungen an die architektonische Qualität	10
4.5.3	Weitere Anforderungen an die soziale Mischung	10
4.5.4	Weitere Anforderungen an die Energieeffizienz	11
4.5.5	Weitere Anforderungen an das Regenwasserbewirtschaftungskonzept	11
4.5.6	Höhe des Erbbauzinssatzes	12
<b>5</b>	<b>Bewertungsmatrix und Zuschlagskriterien</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Anhandgabe</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Vertragliche Bedingungen</b>	<b>15</b>

## 1 Das Projekt auf einen Blick

Das Grundstück Brückenstr. 20 in 12439 liegt im Bezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Niederschöneweide. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 23 der Gemarkung Treptow. Eigentümerin ist die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG. Das Grundstück ist mit einem Garagenkomplex bebaut. Der Abriss der Garagen durch die BIM ist geplant. Die Kosten des Abrisses werden von der BIM getragen.

Das Grundstück wird im Rahmen eines Konzeptverfahrens angeboten.

Dazu soll auf Grundlage des Ergebnisses des vorliegenden Konzeptverfahrens ein Erbbaurecht an dem ca. 829 m<sup>2</sup> großen Grundstück vergeben werden. Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste wertbare Angebot aus Konzept und angebotem Erbbauzins.

Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 99 Jahre. Zum Zeitablauf ist eine Verlängerung möglich. Bauvorhaben werden nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan XV-64bb beurteilt.

## 2 Lage

### 2.1 Makrolage

Das Grundstück Brückenstr. 20 befindet sich im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Niederschöneweide.



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

Im Bezirk Treptow-Köpenick leben ca. 280.357 Einwohner. Treptow-Köpenick ist mit 18,9 % Flächenanteil Berlins flächengrößter Bezirk. Aufgrund seines hohen Anteils an Wald- und Wasserflächen bietet Treptow-Köpenick ein hohes Maß an Lebensqualität. Im Ortsteil Niederschöneweide selbst leben 13.559 Einwohner auf einer Fläche von 3,5 km<sup>2</sup>. Zu Beginn des Industriezeitalters besetzten die heute noch vorzufindenden Industrieanlagen die vielen Wassergrundstücke in Niederschöneweide. Doch heutzutage wird das Wasser wieder verstärkt als Nutzbringer für Wirtschaft und Wohnqualität begriffen. Bewohner und Besucher des Ortsteils sollen die Spree und ihre Umgebung erleben und als Erholungsraum nutzen können. Alte Industrieflächen werden zudem vom Einzelhandel genutzt. Ein Großteil der alten Wohnhäuser wurden bereits saniert, neue kommen dazu. Das Zentrum rund um den Bahnhof Schöneweide spiegelt ein urbanes Stadtquartier wieder. Niederschöneweide ist hervorragend mit öffentlichem Nahverkehr erschlossen. Die S-Bahn stellt eine rasche Verbindung zur östlichen und westlichen Innenstadt bzw. in Richtung des Flughafens BER und in die Ausflugsgebiete im Süden her.

Niederschöneweide und seine Qualitäten sind: die Lage an der Spree mit ihren Erholungsgebieten, verschiedene Arten von Wohnungsangeboten, wichtige Standorte von Wissenschaft und Forschung sowie eine ausgezeichnete Anbindung an den neuen Berlin-Brandenburg Großflughafen BER.

Weitere Informationen zum Ortsteil Niederschöneweide finden Sie unter:

→ <https://www.berlin.de/special/stadtteile/treptow/915021-5170850-niederschoene-weide.html>

→ <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/de/niederschoeneweide/index.shtml>

## 2.2 Mikrolage

In unmittelbarer Nähe des Grundstücks Brückenstr. 20 befinden sich die Grundschule an der alten Feuerwache, die Elisabeth-Schulen Berlin sowie mehrere Kitas. Die Nahversorgung ist durch eine Vielzahl an Geschäften sowie das Einkaufszentrum Schöneweide gesichert. Die Haupteinkaufsstraße Schnellerstraße ist in 600 m sehr gut zu Fuß erreichbar. Zur Erholung bietet der Standort viele Möglichkeiten, zum Beispiel die fußläufig erreichbare Spree-Promenade. Die Straßenbahnlinien 27, 60 sowie 67 verlaufen direkt vor dem Grundstück und bieten so, neben der Autobahnanbindung B96a und A113, auch eine öffentliche Personennahverkehrsanbindung.

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

- zur City-West (Kurfürstendamm, Taubentzenstraße)  
ca. 30 Minuten mit dem PKW  
ca. 45 Minuten mit dem ÖPNV
- zur City-Ost (Alexanderplatz)  
ca. 30 Minuten mit dem PKW  
ca. 35 Minuten mit dem ÖPNV
- zum Hauptbahnhof  
ca. 35 Minuten mit dem PKW  
ca. 35 Minuten mit dem ÖPNV
- zum Flughafen BER  
ca. 20 Minuten mit dem PKW  
ca. 35 Minuten mit dem ÖPNV



Abbildung 2: Straßenansicht Brückenstraße  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

## 3 Objekt

### 3.1 Grundstück

Das ca. 829 m<sup>2</sup> große Grundstück, gelegen an der Brückenstraße, umfasst das im Folgenden dargestellte Flurstück 23 der Gemarkung Treptow, Flur 132:



Abbildung 3: Luftbild  
Quelle: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin



Abbildung 4: Liegenschaftskarte  
Quelle: Geoportal Berlin / ALKIS Berlin

### 3.2 Grundbuchbelastungen

Das Grundstück ist frei von grundbuchlichen Belastungen.

### 3.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert beträgt zum Zeitpunkt der Ausschreibung:

**Wertermittlungstichtag: 13.12.2022**  
**ca. 1.100.000 €.**

### 3.4 Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Garagenkomplex (mit ca. 10 Stellplätzen) bebaut, straßenseitig eingezäunt und mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. An der westlichen Seite wird das Grundstück mittels einer baufälligen Stützmauer abgefangen, welche den Absatz zum tiefer liegenden Grundstück (Schnellerstraße 131) bildet und sich auch auf diesem befindet. Unter Umständen muss diese Stützmauer vor Beginn der Baumaßnahmen erneuert werden. Es bestehen keine Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnisse.



Abbildung 5: Garagenkomplex  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH



Abbildung 6: Rückansicht mit Stützmauer  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

### 3.5 Erschließung

#### Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist verkehrlich gut erschlossen. Es ist direkt an der Brückenstraße gelegen, über die auch die Erschließung erfolgt. Die BVG plant unmittelbar vor dem Grundstück den Bau einer barrierefreien Tram-Haltestelle der Linien 27, 60 sowie 67. Es wird voraussichtlich ein barrierefreier Haltestellenkap (Gehwegvorstreckung) entstehen. Die Straßenbahnschienen verlaufen dann direkt vor dem Haltestellenkap, so dass ein Parken im öffentlichen Straßenland nicht mehr möglich sein wird. Das Bauvorhaben des Haltestellenkaps wird nicht vor Bebauung der Liegenschaft Brückenstraße 20 erfolgen. Der Bauplan der BVG zur Haltestelle sowie zwei Musterfotos sind in **Anlage 12** zu finden. Stellplätze sind im öffentlichen Straßenland vorhanden. Erschließungsbeiträge sind nach aktueller Stellungnahme des Tiefbauamtes nicht zu entrichten.

#### Medientechnische Erschließung

Das Grundstück ist medientechnisch ortsüblich erschlossen.

#### Fernwärme

Eine Fernwärmeleitung liegt in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft, so dass eine Fernwärmeversorgung bei einer Neubebauung erfolgen könnte (Fernwärme Leitungsplan **Anlage 11**).

### 3.6 Altlasten

Das Grundstück Brückenstraße 20 ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert. Es ist jedoch nicht sicher auszuschließen, dass das Grundstück von metallhaltigen Staubablagerungen der umliegenden Industrieareale belastet ist. Es kann demnach zu Schadstoffkonzentrationen in den oberen Bodenbereichen kommen. Bei baulichen Eingriffen bzw. einer geplanten Wohnbebauung ist bei erhöhten Schadstoffgehalten im Boden gegebenenfalls ein Bodenaustausch erforderlich. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sollte die zuständige Senatsverwaltung kontaktiert werden.

### 3.7 Baulasten

Zu Lasten des Grundstücks sind im Baulastenverzeichnis des Bezirks Treptow-Köpenick 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 sind Ausgleichszahlungen oder Ersatzpflanzungen vorzunehmen (gem. Bebauungsplan XV-64bb vom 24.03.2015 je 500 m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum).

### 3.10 Erhaltungsverordnung, Sanierungsgebiet

Das Gesamtgrundstück lag im Sanierungsgebiet Treptow-Niederschöneweide (vgl. Sanierungssatzung vom 18.11.1994). Zur Stärkung des Stadtteilzentrums sollte im Block 3 des Sanierungsgebietes großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden. Die meisten Ziele wurden bereits erreicht, so dass eine Aufhebung Ende 2021 erfolgte. Zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart und der überlieferten Stadtgestalt sowie zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der bestehenden Wohnnutzung ist für die Durchführung von baulichen Maßnahmen eine Genehmigung der Stadtplanung einzuholen. Ausgleichsbeträge nach §§ 154 f. BauGB sind nicht zu zahlen.

### 3.11 Lärmschutz

Es sind hohe Lärmimmissionen durch den angrenzenden Schienenverkehr vorhanden. Der festgesetzte Bebauungsplan XV-64bb vom 24.03.2015 gibt hierzu vor, dass eine straßenabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie schallgedämmte Dauerlüftungseinrichtungen in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorgenommen werden sollen.

## 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 Brückenstraße 20 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 Kosten 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 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 2023) oder der Genossenschaftsförderung

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

#### Anforderungen Neubauförderung (WFB 2023):

- Neuschaffung von Wohnraum
- Beachtung der Wohnflächengrenzen
- Eigenkapitalanforderung: grundsätzlich 20 %
- Förderhöhe bemisst sich am Bodenwert zum Zeitpunkt der Bewilligung
- Mindesttilgung: 1,5 %
- 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 ins-

besondere 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 abzu prüfen.

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 Brückenstraße 20 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-64bb (**Anlage 10**) in einem Mischgebiet. 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 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 auf dem im Bereich MI 1 gelegenen Grundstück:

- in einem Mischgebiet sollen Wohnen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu etwa gleichen Teilen vorhanden sein (qualitativ und quantitativ) – hier bezogen auf das Mischgebiet MI 1,
- die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten,
- zwingend sind 4 Vollgeschosse,
- die GRZ beträgt 0,4

### **Einhaltung des Lärmschutzes**

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.

Die Bebauung hat sich behutsam in die Baustruktur des unmittelbaren Umfelds hinsichtlich Proportionen, Maßstäblichkeit und Materialwahl einzufügen. Dieses ist geprägt durch eine heterogene Baustruktur straßenseitig gelegener Wohngebäude von viergeschossigen Mehrparteienhäusern. Dabei ist an die geschlossene Bauweise der Nachbargrundstücke anzubauen. Geplante Bauvorhaben müssen sich an der Bestandsbebauung des näheren Umfelds orientieren.

An der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind entsprechende Abstandsflächen zu berücksichtigen. Ansonsten sind gemäß Bebauungsplan die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Auch bei der Fassadengestaltung sind eventuelle Vorgaben des geltenden Bebauungsplans zu beachten.

### **Zu planungsrechtlichen Ausnahmen und Befreiungen**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in der vorliegenden Ausschreibung Abweichungen der angebotenen Bebauungs- und Nutzungskon-

zepte 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 Erstante 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 Bauungs- und Nutzungskonzeptes später in den baurechtlichen Genehmigungsverfahren scheitert oder erheblich verzögert wird.

### **4.4.2 Zusätzliche Anforderungen an das Wohnangebot**

**Für die gesamte Dauer des Erbbaurechts ist Folgendes sicherzustellen:**

Das auf dem Erbbaugrundstück zu errichtende Gebäude soll 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 eine Eigenbedarfskündigung im Sinne von § 573 BGB aussprechen können, vermietet bzw. überlassen werden (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 zulässigen 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.

#### 4.4.3 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.

#### 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 Qualität

Das städtebauliche Umfeld in der Brückenstraße ist heterogen geprägt. Dabei handelt es sich um Gebäude, die überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt sind. Vereinzelt befinden sich in den Erdgeschossen nicht störende gewerbliche Nutzungen.

Bewertet wird zum einen die Qualität des städtebaulichen Konzepts im Hinblick auf die Kubatur, die äußere Erschließungssituation, den Bezug der Erdgeschosszone zum öffentlichen Raum und dessen Eingliederung in die bauliche Eigenart der näheren Umgebung. Idealerweise spiegelt sich die Konzeptidee in der äußeren Gestaltung des Gebäudes wider.

Zum anderen wird die Qualität der privaten Freiflächen bewertet.

#### 4.5.2 Weitere Anforderungen an die architektonische Qualität

Die Bebauung soll sich hinsichtlich des architektonischen Erscheinungsbildes und der Fassadengestaltung maßvoll in die umliegende Bebauung einfügen.

Die Neubebauung soll sich dabei respektvoll mit der umliegenden Bebauung auseinandersetzen.

#### 4.5.3 Weitere Anforderungen an die soziale Mischung

Die Schaffung und Erhaltung von sozial gemischten Bewohnerstrukturen ist diesem Konzeptverfahren als Ziel gesetzt. Die Förderung einer sozialen 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 als auch besondere Wohnkonzepte geschaffen werden, in denen sich die verschiedenen Wohnbedürfnisse und Nutzungen widerspiegeln. Die Schaffung von Gemeinschaftsflächen und Sozialräumen innerhalb des Hauses sowie ansprechender Freiflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung außerhalb des Hauses sind ebenfalls wünschenswert. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass das Angebot an Gemeinschaftsflächen im Verhältnis zur Anzahl und zum Alter der Bewohner:innen angemessen ist. Die unterschiedlichen Nutzungsarten sollten in einem ausgewogenen Verhältnis stehen und sinnvoll angeordnet sein. 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. Dabei wird insbesondere die Einbindung der Nachbarschaft durch differenzierte Nutzungsangebote besonders positiv gewertet. Sofern Partner:innen gebunden werden sollen, ist eine lokale Bindung und ein überzeugendes Engagement der Akteure / der Akteurinnen für den Kiez sowie eine differenzierte Struktur der Partner:innen wünschenswert.

#### **4.5.4 Weitere Anforderungen an die Energieeffizienz**

Positiv bewertet wird ein Gebäude, welches die Anforderungen der KfW-Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude“ oder der KfW-Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG“ erfüllt.

Der Bieter bzw. die Bieterin verpflichtet sich, das angebotene und als Zuschlagskriterium bewertete klimafreundliche Wohngebäude nach den oben genannten KfW-Förderstufen oder einem diesen

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 erkundigen:

→ <https://www.bmwk.de/>

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

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

#### **4.5.5 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 Verdunstung 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

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.

#### 4.5.6 Höhe des Erbbauzinssatzes

**Berechnungsformel:**

$$\frac{\text{Angebot an mtl. Erbbauzins in EUR}}{\text{höchstes Angebot an mtl. Erbbauzins in EUR}} * 10$$

## 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	
<b>A. Konzept (Konzeptkriterien)</b>	<b>0 – 90 Punkte</b>	
<b>I. Städtebau, Architektur, Freiflächen (gemäß nachstehender Unterkriterien)</b>	<b>0 - 36 Punkte</b>	
a) Qualität des städtebaulichen Konzepts im Hinblick auf Kubatur, die äußere Erschließungssituation, den Bezug der Erdgeschosszone zum öffentlichen Raum sowie die Qualität der privaten Freiflächen.	Sehr gute Konzeptqualität Gute Konzeptqualität Befriedigende Konzeptqualität Ausreichende Konzeptqualität Ungenügende Konzeptqualität	16 Punkte 12 Punkte 8 Punkte 4 Punkte 0 Punkte
b) Qualität des architektonischen Erscheinungsbildes und der Fassadengestaltung.	Sehr gute Konzeptqualität Gute Konzeptqualität Befriedigende Konzeptqualität Ausreichende Konzeptqualität Ungenügende Konzeptqualität	20 Punkte 15 Punkte 10 Punkte 5 Punkte 0 Punkte
<b>II. Nutzungskonzept (gemäß nachstehender Unterkriterien)</b>	<b>0 – 44 Punkte</b>	
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.	Sehr gute Konzeptqualität Gute Konzeptqualität Befriedigende Konzeptqualität Ausreichende Konzeptqualität Ungenügende Konzeptqualität	44 Punkte 33 Punkte 22 Punkte 11 Punkte 0 Punkte
<b>III. Nachhaltigkeitskonzept (gemäß nachstehender Unterkriterien)</b>	<b>0 – 10 Punkte</b>	
<b>a) Energieeffizienz</b>	<b>0 – 5 Punkte</b>	
Errichtung klimafreundliches Wohngebäude (energieeffizientes und nachhaltiges Bauen) orientiert an den bestehenden KfW-Förderstufen.	„Klimafreundliches Wohngebäude - mit oder ohne QNG“ Weder „Klimafreundliches Wohngebäude - mit oder ohne QNG“	5 Punkte 0 Punkte

b) Regenwasserbewirtschaftungskonzept	0 – 5 Punkte
Das Konzept weist folgende Maßnahmen aus: a. Retentionsflächen auf den Dächern b. Dachbegrünung (z.B. mit Sukkulenten) c. Fassadenbegrünung d. Sammlung von Regenwasser zur Bewässerung der Dach- und/oder Fassadenbegrünung	Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung inkl. Gebäudebegrünung (Dach und Fassade) <span style="float: right;">5 Punkte</span>
	Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung inkl. Gebäudebegrünung (Fassade oder Dach) <span style="float: right;">2,5 Punkte</span>
	Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung ohne Gebäudebegrünung <span style="float: right;">0 Punkte</span>

<b>Ergebnis Teil A.</b>	<b>0 - 90 Punkte</b>
-------------------------	----------------------

B. Erbbauzinsangebot (Preiskriterium)	0 – 10 Punkte
Berechnungsformel: $\frac{\text{Angebot an mtl. Erbbauzins in EUR}}{\text{höchstes Angebot an mtl. Erbbauzins in EUR}} * 10$	

<b>Ergebnis Teil B.</b>	<b>0 - 10 Punkte</b>
-------------------------	----------------------

<b>Gesamtpunktzahl</b>	<b>0 – 100 Punkte</b>
------------------------	-----------------------

**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 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 zusätzlichen Anforderungen hinaus-

gehenden 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**) 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 bzw. die Erbbaurechtsgeberin 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 99 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:

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/die Mieterin/Nutzer/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.

Ein untergeordneter Anteil der entstehenden Fläche, insbesondere Flächen im Erdgeschoss können als für alle Hausbewohner zugängliche Räumlichkeiten (z.B. Gemeinschaftsraum) und für soziale/kulturelle Angebote, die sich an die Bewohner:innen der gesamten Nachbarschaft richten (z.B. Begegnungsstätte, Beratungsangebote durch gemeinnützige Vereine, pädagogische Angebote wie Hausaufgabenhilfe) genutzt werden.

### **Nutzungsänderung**

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

Der Erbbaurechtsgeber bzw. die Erbbaurechtsgeberin 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 bzw. von der Eigentümerin 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 Erbbauvertragsvertrag 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 bzw. der Erbbaurechtsgeberin, der bzw. die diese in seiner bzw. ihrer Eigenschaft als Erbbaurechtsgeber bzw. Erbbaurechtsgeberin 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 bzw. der Eigentümerin. 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 der Erbbaurechtsgeberin angesetzten Gremien, einschließlich des Abgeordnetenhauses. Der Prozess der Gremienzustimmung erfolgt erst nach dem notariellen Vertragsabschluss. Daher wird der Vertrag aufschiebend 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 bzw. der Erbbaurechtsgeberin aus.



**BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH**

Keibelstraße 36, 10178 Berlin

Tel.: +49 30 90166 1660

info@bim-berlin.de

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