

# Konzeptverfahren

Exposé und Aufforderung  
zur Angebotsabgabe



Großzügiges Baugrundstück  
mit unverbautem Grünblick  
Heidekampweg 51 in 12437 Berlin Treptow-Köpenick  
Ortsteil Baumschulenweg

# Inhalt

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>Das Projekt auf einen Blick</b>  | <b>1</b> |
| <b>2</b> | <b>Lage</b>   | <b>1</b> |
| 2.1      | Makrolage   | 1        |
| 2.2      | Mikrolage   | 2        |
| <b>3</b> | <b>Objekt</b>   | <b>2</b> |
| 3.1      | Grundstück  | 2        |
| 3.2      | Grundbuchbelastungen  | 3        |
| 3.3      | Verkehrswert  | 3        |
| 3.4      | Bebauung  | 3        |
| 3.5      | Erschließung  | 3        |
| 3.6      | Altlasten   | 3        |
| 3.7      | Baulasten   | 3        |
| 3.8      | Denkmalschutz   | 4        |
| 3.9      | Naturräumliche Situation  | 4        |
| 3.10     | Erhaltungsverordnung, Sanierungsgebiet  | 4        |
| <b>4</b> | <b>Anforderungen an die Bieter:innen und die Angebote</b>                     | <b>4</b> |
| 4.1.     | Eignungskriterien   | 4        |
| 4.1.1    | Nicht-Vorliegen von gesetzlichen Ausschlussgründen                            | 4        |
| 4.1.2    | Darstellung der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit          | 4        |
| 4.2      | Allgemeines zu den Anforderungen an die Angebote                              | 4        |
| 4.3      | Mindestanforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote      | 5        |
| 4.3.1    | Positiver Erbbauzinssatz  | 5        |
| 4.3.2    | Bedingungs- und vorbehaltloses Angebot  | 5        |
| 4.4      | Zusätzliche Anforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote | 5        |
| 4.4.1    | Zusätzliche Anforderungen an die Planung                                      | 5        |
| 4.4.2    | Zusätzliche Anforderungen an das Wohnangebot                                  | 6        |
| 4.4.3    | Zusätzliche Anforderungen an die Wegeverbindung                               | 6        |
| 4.4.4    | Zusätzliche Anforderungen an den Gemeinschaftsgarten                          | 6        |
| 4.4.5    | Zusätzliche Anforderungen an das Gewerberaumangebot                           | 7        |
| <b>5</b> | <b>Bewertung der endgültigen Angebote</b>                                     | <b>8</b> |
| 5.1      | Bewertungsmatrix  | 8        |
| 5.2      | Hinweise zu den Zuschlagskriterien  | 11       |
| 5.2.1    | Zuschlagskriterium „Qualität des städtebaulichen Konzepts“                    | 11       |
| 5.2.2    | Zuschlagskriterium „Qualität des architektonischen Konzepts“                  | 11       |
| 5.2.3    | Zuschlagskriterium „Qualität des Freiflächenkonzepts“                         | 12       |
| 5.2.4    | Zuschlagskriterium „Nutzungsprogramm zur Förderung einer sozialen Mischung“   | 12       |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 5.2.5    | Zuschlagskriterium „Multifunktionaler Begegnungsraum“                | 12        |
| 5.2.6    | Zuschlagskriterium „Bezahlbares Wohnungsangebot“                     | 12        |
| 5.2.7    | Zuschlagskriterium „Klimafreundliche Bauweise“                       | 13        |
| 5.2.8    | Zuschlagskriterium „Regenwasserbewirtschaftungskonzept“              | 13        |
| 5.2.9    | Zuschlagskriterium „Abstellanlagen für Fahrräder und Sonderfahräder“ | 13        |
| 5.3      | Bewertungsmethode  | 13        |
| 5.3.1    | Bewertung der Konzepte (Konzeptkriterien)                            | 13        |
| 5.3.2    | Bewertung des Erbbauzinsangebotes                                    | 14        |
| 5.3.3    | Ermittlung der Gesamtpunktzahl                                       | 14        |
| <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 Heidekampweg 51 in 12437 Berlin liegt im Bezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Baumschulenweg. Es setzt sich aus den Flurstücken 75, 181, 186 und 216 der Gemarkung Treptow, Flur 120 und 123 zusammen und befindet sich im Eigentum der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG.

Hier soll ein Wohnstandort entwickelt werden, der zur Förderung eines gemeinschaftlichen, nachbarschaftlichen Zusammenlebens beiträgt. Dazu soll auf Grundlage des Ergebnisses des vorliegenden Konzeptverfahrens ein Erbbaurecht an dem ca. 5.498 m<sup>2</sup> großen Grundstück vergeben werden. Der Zuschlag erfolgt an das wirtschaftlichste\*, wertbare Angebot aus Konzept und angebotener Erbbauzins.

Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt zunächst 99 Jahre. Zum Zeitablauf ist eine Verlängerung möglich.

Im Vorfeld des Konzeptverfahrens wurde die Nachbarschaft beteiligt und zu wünschenswerten Nutzungen im Quartier befragt. Die Ergebnisse der Beteiligung spiegeln sich zum Teil in den Anforderungen an die Entwicklung des Grundstücks wieder.

Details zur Beteiligung finden Sie unter folgendem Link:

→ <https://mein.berlin.de/projekte/konzeptverfahren-heidekampweg-51/>

\* Das wirtschaftlichste Angebot ist dasjenige, das in der Gesamtbewertung die höchste Gesamtpunktzahl erhält.

## 2 Lage

Die wesentlichen Merkmale des weiteren und näheren Umfelds des Grundstücks sind nachfolgend zusammengefasst.

### 2.1 Makrolage

Das Grundstück Heidekampweg 51 befindet sich im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Baumschulenweg.



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

Treptow-Köpenick ist mit 18,9 % Flächenanteil der größte Bezirk der deutschen Hauptstadt. Hier leben rund 280.360 Einwohner:innen. Landschaftlich zeichnet sich Treptow-Köpenick durch ausgedehnte Waldgebiete und Wasserflächen aus, was wesentlich zur Lebensqualität im Bezirk beiträgt.

Der Ortsteil Baumschulenweg liegt im Nordwesten Treptow-Köpenicks und grenzt an den Bezirk Neukölln. Der Nordosten des Ortsteils gilt als ein dicht bebauter Wohngebiet, während sich der Südwesten durch eine lockere Bebauung auszeichnet. Das Zentrum bildet die Baumschulenstraße. Hier befinden sich zahlreiche Cafés und Restaurants sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten. Der direkte Zugang zum Plänterwald und zur Königsheide, der Uferweg entlang der Spree und des Britzer Verbindungskanals wie auch weitere attraktive grüne Bereiche am Heidekampgraben sorgen für einen Ausgleich zur Wohnbebauung. Über den S-Bahnhof Baumschulenweg und diverse Buslinien wird eine öffentliche Nahverkehrsverbindung in andere Teile Berlins und in das Umland sichergestellt.



## 2.2 Mikrolage

Das Grundstück Heidekampweg 51 liegt im Nordosten des Ortsteils Baumschulenweg. Es ist Teil eines ruhigen Wohngebiets und grenzt unmittelbar an den Grünzug Heidekampgraben. Die Nähe zu der vielfältig nutzbaren Grünanlage birgt die Möglichkeit einer wohnungsnahen Erholung im Freien, was zugleich zu einem gesunden Wohnumfeld beiträgt. Ergänzt durch verschiedene Gemeinbedarfs- bzw. Freizeiteinrichtungen wie Kindertagesstätten, Bildungsinstitutionen, Kultur- und Sportstätten bietet das Wohngebiet ein hohes Maß an Lebensqualität. Das Ortszentrum Baumschulenstraße, das fußläufig erreichbar ist, gewährleistet mit seinen zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs eine umfangreiche Nahversorgung.



Abbildung 2: Grünzug Heidekampgraben  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Die S-Bahnhöfe Baumschulenweg sowie Köllnische Heide sind vom Heidekampweg 51 in wenigen Gehminuten erreichbar und garantieren mit diversen S-Bahnlinien (u.a. S8, S9, S45, S46, S47 und S85) eine hervorragende öffentliche Nahverkehrsanbindung. Zudem befinden sich diverse Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus sind die Bundesstraße B96a und die Autobahnanbindung A113, die eine schnelle Erreichbarkeit des Großflughafens BER ermöglichen, nahegelegenen.

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

- zum Hauptbahnhof  
ca. 35 Min. mit dem PKW  
ca. 40 Min. mit dem ÖPNV
- zum Alexanderplatz  
ca. 40 Min. mit dem PKW  
ca. 35 Min. mit dem ÖPNV
- zum Flughafen BER  
ca. 20 Min. mit dem PKW  
ca. 45 Min. mit dem ÖPNV

## 3 Objekt

Die wesentlichen Merkmale des Grundstücks sind nachfolgend zusammengefasst.

### 3.1 Grundstück

Das 5.498 m<sup>2</sup> große Grundstück, gelegen am Heidekampweg 51, umfasst die Flurstücke 75, 181, 186 und 216 der Gemarkung Treptow, Flur 120 und 123.

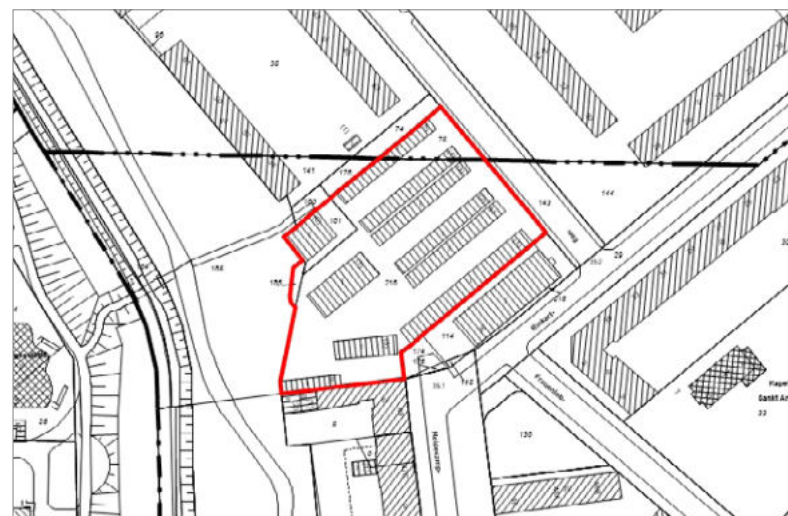


Abbildung 3: Flurkarte  
Quelle: Geoportal Berlin/ALK Berlin

### 3.2 Grundbuchbelastungen

In Abteilung II des Grundbuchs Blatt 26227N ist jeweils eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, lastend an dem Flurstück 179 (Vorgängerflurstück von Flurstück 216) für die Berliner Wasserbetriebe sowie die GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft eingetragen. Die Erbbaurechtsbestellung setzt eine erstrangige Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch des Grundstücks voraus. Die vorgenannten Versorgungsunternehmen haben der Eigentümerin gegenüber bereits ihre Bereitschaft zum Rücktritt hinter das noch einzutragende Erbbaurecht erklärt.

### 3.3 Verkehrswert

Der geschätzte Verkehrswert beträgt zum Zeitpunkt der Ausschreibung:

**per Wertermittlungstichtag: 25.09.2023**  
**ca. 1.690.000 €.**

### 3.4 Bebauung

Das Grundstück ist derzeit mit einem Garagenkomplex und zwei eingeschossigen Gebäuden bebaut. Der Abriss der Bestandsgebäude liegt in der Verantwortung des künftigen Erbbaurechtsnehmers bzw. der künftigen Erbbaurechtsnehmerin. Es besteht ein Mietverhältnis mit der Waretex GmbH (Textilreinigung), welche in einem der eingeschossigen Bestandsgebäude angesiedelt ist und eine Wäscherei betreibt. Darüber hinaus bestehen keine Mietverhältnisse.



Abbildung 4: Grundstücksansicht  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH



Abbildung 5: Bestandsgebäude Wäscherei  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Auf dem Flurstück 216 befindet sich unterirdisch ein Rohrende der Deutsche Telekom Technik GmbH. Sollte seitens des künftigen Erbbaurechtsnehmers bzw. der künftigen Erbbaurechtsnehmerin ein Rückbau gewünscht sein, wird um eine Kontaktaufnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH gebeten (vgl. **Anlagenkonvolut zu Anlage 5 Entwurf Erbbaurechtsvertrag**). Darüber hinaus verlaufen auf dem Flurstück 216 unterirdisch Leitungen der Berliner Wasserbetriebe, die zu beachten sind (vgl. Anlage 10).

### 3.5 Erschließung

#### Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist über die Straße Heidekampweg erschlossen. Erschließungsbeiträge sind nach aktueller Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes nicht zu entrichten.

#### Medientechnische Erschließung

Das Grundstück ist medientechnisch ortsüblich erschlossen.

### 3.6 Altlasten

Das Grundstück Heidekampweg 51 ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

### 3.7 Baulasten

Es sind derzeit keine Baulasten im Baulastenverzeichnis des Bezirks Treptow-Köpenick zu Lasten des Grundstücks eingetragen.

### 3.8 Denkmalschutz

Das Grundstück ist gemäß § 4 Abs.1 DSchG Bln nicht in die Denkmalliste Berlin eingetragen und berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange.

### 3.9 Naturräumliche Situation

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

### 3.10 Erhaltungsverordnung, Sanierungsgebiet

Das Grundstück befindet sich weder im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung noch in einem Sanierungsgebiet.

## 4 Anforderungen an die Bieter:innen 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 Heidekampweg 51 zu berücksichtigen sind.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass sofern in dem Exposé der Begriff „Angebot/Angebote“ verwendet wird, dieser sowohl das Erstangebot als auch das endgültige Angebot umfasst.

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

### 4.1 Eignungskriterien

Bieter:innen müssen die nachfolgenden Eignungs-

kriterien einhalten. Die Nichteinhaltung der Eignungskriterien führt zum Angebotsausschluss.

#### 4.1.1 Nicht-Vorliegen von gesetzlichen Ausschlussgründen

Die Bieter:innen haben durch Einreichen der Eigenenerklärung für die Vergabe von Konzessionen (vgl. **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 ist die „Erklärung der Bieter:innen zur Finanzierung des Vorhabens“ abzugeben. Die Erklärung befindet sich jeweils unter Ziffer 4 der Angebotsformblätter „Erstangebot“ (vgl. **Anlage 4a**) und „Endgültiges Angebot“ (vgl. **Anlage 4b**).

### 4.2 Hinweise 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. Zwischen den beiden Angebotsrunden findet eine sog. Optimierungsrunde statt (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 und zusätzlichen 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 Ziffer 4.3 des Exposés entnommen werden.

### **Zusätzliche Anforderungen**

Die Erstangebote müssen die zusätzlichen Anforderungen noch nicht zwingend erfüllen. Hintergrund ist, dass die Bieter:innen nach der Durchführung der Optimierungsrunde (vgl. Ziffer 4.6 der Bewerbungsbedingungen, **Anlage 2**) ihre Erstangebote überarbeiten können. Die Optimierungsrunde dient unter anderem dazu, mit den Bieter:innen zu erörtern, ob ihre Erstangebote bereits die zusätzlichen Anforderungen erfüllen. Es wird daher angeraten, die zusätzlichen Anforderungen bereits bei der Erstellung der Erstangebote sorgfältig zu beachten.

Die endgültigen Angebote müssen die zusätzlichen Anforderungen zwingend erfüllen. Die Bieter:innen können ihre endgültigen Angebote nach Ablauf der Angebotsfrist in der endgültigen Angebotsrunde nicht mehr überarbeiten. Endgültige Angebote, die die zusätzlichen Anforderungen nicht erfüllen, werden ausgeschlossen.

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

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

### **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**

##### **§ 34 BauGB**

Der Heidekampweg 51 befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, für den ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach § 30 BauGB nicht vorliegt. Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet hier § 34 BauGB, welcher auf die Umgebungsbebauung abstellt.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

In der beurteilungsrelevanten näheren Umgebung des Grundstücks Heidekampweg 51 ist eine Bebauung zu Wohnzwecken vorherrschend. Charakteristisch sind viergeschossige Zeilenbauten in offener Bauweise.

Eine künftige Bebauung ist demzufolge in offener Bauweise zu errichten. Es sind höchstens vier Vollgeschosse, plus Staffelgeschoss zulässig. Die straßenseitige Gebäudekante des Bestandgebäudes Heidekampweg 63 – 69 und die zum Grünzug Heidekampgraben gewandte Gebäudekante des Bestandsgebäudes 55 – 61 sowie die des Bestandsgebäudes auf dem Heidekampweg 49 bilden die Baugrenzen bzw. die überbaubare Grundstücksfläche.



#### 4.4.2 Zusätzliche Anforderungen an das Wohnangebot

Für die gesamte Dauer des Erbbaurechts ist Folgendes sicherzustellen:

Das auf dem Grundstück 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 oder eines Mehrheitsgesellschafters 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. 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 die Wegeverbindung

Über das Grundstück ist ein 15 Meter breiter, öffentlicher Grünzug einschließlich eines gemeinsamen Geh- und Radweges (3m Breite) anzulegen und dauerhaft für die Nutzung durch die Allgemeinheit zu sichern. Der Grünzug soll den Heidekampweg mit dem öffentlichen Park am Heidekampgraben und dem Mauerweg verbinden. Er soll darüber hinaus Platz für die Umsetzung verschiedener Nutzungen und Elemente bieten.



Abbildung 5: Berliner Mauerweg  
Quelle: Land Berlin

#### 4.4.4 Zusätzliche Anforderungen an den Gemeinschaftsgarten

Das Konzept soll eine Gemeinschaftsgrünfläche vorsehen, die sowohl den Bewohner:innen des Wohnprojekts als auch der Nachbarschaft für selbstorganisierte, nachbarschaftliche Gartenprojekte zur Verfügung steht. Die Gemeinschaftsgrünfläche soll in einer möglichst sonnigen, hindernisfrei und gefahrlos erreichbaren Lage angeordnet sein und eine niederschwellige Zugänglichkeit für alle Nutzenden gewährleisten. Die konkrete Nutzungsausgestaltung der Fläche ist im Weiteren von den künftigen Nutzenden (Bewohner:innen/Nachbar:innen/Initiativen aus der Nachbarschaft) gemeinsam zu planen.

#### **4.4.5 Zusätzliche Anforderungen an das Gewerberaumangebot**

Auf dem Gelände befindet sich aktuell, am Standort Heidekampweg 55, eine gewerbliche Nutzung (Textilreinigung Waretex), die im Konzept eingebunden werden soll. Das Bestandsgebäude des Gewerbebetriebs soll energetisch saniert werden. Alternativ soll eine Integration der gewerblichen Nutzung in einen Neubau stattfinden. Bei der Integration in einen Neubau soll eine langwierige Unterbrechung der gewerblichen Nutzung (bspw. durch die Planung von zwei Bauabschnitten) vermieden werden. Das aktuelle Gewerbeunternehmen ist in die Standortgemeinschaft einzubinden bzw. als Mieter vorzusehen.

Die Räumlichkeiten sind für die Dauer des Erbbaurechts für gewerbliche Nutzungen aus dem Bereich Handwerk oder Kleingewerbe vorzuhalten. Sofern ein Mieterwechsel notwendig wird, soll das Gewerberaumangebot demnach insbesondere Betrieben aus den zuvor genannten Bereichen zur Verfügung gestellt werden. Die Nutzung als ausschließliche Büroräumlichkeiten wird explizit ausgeschlossen. Eine untergeordnete, dem Gewerbe dienende Büroräumlichkeit mit einem Flächenanteil, der 20 % der Nutzfläche nicht übersteigt, ist zulässig.

Die Erreichbarkeit des Gewerbebestandsorts für Kleintransporter (3,5 t) ist ausreichend nachzuweisen und mindestens ein entsprechender Stellplatz ist vorzusehen.

## 5 Bewertung der endgültigen Angebote

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

Zuschlagskriterien (Konzeptkriterien, Erbbauzinsangebot) ermittelt. Diese sind in der nachstehenden Bewertungsmatrix aufgeführt. Die Gesamtbewertung ergibt sich aus der Summe der jeweiligen Einzelbewertungen. Das wirtschaftlichste Angebot ist dasjenige, das die höchste Gesamtpunktzahl erhält.

### 5.1 Bewertungsmatrix

| Zuschlagskriterien   | Bewertungsstufen  |                           |           |                      |              |                               |            |                              |             |                             |          |
|--|---|---------------------------|-----------|----------------------|--------------|-------------------------------|------------|------------------------------|-------------|-----------------------------|----------|
| <b>A. Qualität der Konzepte (Konzeptkriterien)</b>   | <b>0 – 90 Punkte</b>  |                           |           |                      |              |                               |            |                              |             |                             |          |
| <b>I. Städtebau, Architektur, Freiflächen (Bebauungskonzept) (gemäß nachstehender Unterkriterien)</b>  | <b>0 - 35 Punkte</b>  |                           |           |                      |              |                               |            |                              |             |                             |          |
| <b>a) Qualität des städtebaulichen Konzepts</b>  | <b>0 – 10 Punkte</b>  |                           |           |                      |              |                               |            |                              |             |                             |          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Form, Dimension und Anordnung der Baukörper, Freiflächen und äußeren Erschließungswege</li> <li>- Einfügen in die ortsbauliche Eigenart und Übergänge zw. bestehenden und geplanten Strukturen</li> <li>- Eigenständigkeit der Baukörper bei gleichzeitiger Verträglichkeit mit der Umgebung</li> <li>- Funktionalität der äußeren Erschließungsstruktur</li> <li>- Bezug der Erdgeschosszone zum öffentlichen Raum</li> <li>- klare Adressbildung</li> </ul> | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Sehr gute Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">10 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Gute Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">7,5 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Befriedigende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">5 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Ausreichende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">2,5 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Ungenügende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">0 Punkte</td> </tr> </table>      | Sehr gute Konzeptqualität | 10 Punkte | Gute Konzeptqualität | 7,5 Punkte   | Befriedigende Konzeptqualität | 5 Punkte   | Ausreichende Konzeptqualität | 2,5 Punkte  | Ungenügende Konzeptqualität | 0 Punkte |
| Sehr gute Konzeptqualität  | 10 Punkte   |                           |           |                      |              |                               |            |                              |             |                             |          |
| Gute Konzeptqualität   | 7,5 Punkte  |                           |           |                      |              |                               |            |                              |             |                             |          |
| Befriedigende Konzeptqualität  | 5 Punkte  |                           |           |                      |              |                               |            |                              |             |                             |          |
| Ausreichende Konzeptqualität   | 2,5 Punkte  |                           |           |                      |              |                               |            |                              |             |                             |          |
| Ungenügende Konzeptqualität  | 0 Punkte  |                           |           |                      |              |                               |            |                              |             |                             |          |
| <b>b) Qualität des Architekturkonzepts</b>   | <b>0 – 15 Punkte</b>  |                           |           |                      |              |                               |            |                              |             |                             |          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baukörpergliederung</li> <li>- Proportionen</li> <li>- Funktionsfähigkeit der inneren Erschließung</li> <li>- Fassadengestaltung</li> <li>- Materialität</li> <li>- Differenziertheit der Grundrisstypen (Wohnungsgrößen und -typologien)</li> <li>- gemeinschaftsfördernde Architektur</li> </ul>  | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">Sehr gute Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">15 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Gute Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">11,25 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Befriedigende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">7,5 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Ausreichende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">3,75 Punkte</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Ungenügende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">0 Punkte</td> </tr> </table> | Sehr gute Konzeptqualität | 15 Punkte | Gute Konzeptqualität | 11,25 Punkte | Befriedigende Konzeptqualität | 7,5 Punkte | Ausreichende Konzeptqualität | 3,75 Punkte | Ungenügende Konzeptqualität | 0 Punkte |
| Sehr gute Konzeptqualität  | 15 Punkte   |                           |           |                      |              |                               |            |                              |             |                             |          |
| Gute Konzeptqualität   | 11,25 Punkte  |                           |           |                      |              |                               |            |                              |             |                             |          |
| Befriedigende Konzeptqualität  | 7,5 Punkte  |                           |           |                      |              |                               |            |                              |             |                             |          |
| Ausreichende Konzeptqualität   | 3,75 Punkte   |                           |           |                      |              |                               |            |                              |             |                             |          |
| Ungenügende Konzeptqualität  | 0 Punkte  |                           |           |                      |              |                               |            |                              |             |                             |          |

|  |  |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
|--|--|---|-----------|----------------------|------------|-------------------------------|----------|------------------------------|------------|-----------------------------|----------|
| <b>c) Qualität des Freiflächenkonzepts</b>   | <b>0 – 10 Punkte</b>   |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- gestalterische Einheit aus Form, Dimension und Anordnung der Freiflächen</li> <li>- Verhältnis bzw. Beziehung zw. Freiflächen und Bauwerken</li> <li>- Übergänge zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen</li> <li>- Begegnungs- und Bewegungsmöglichkeiten, Verweilmöglichkeiten und Gelegenheiten für Einzelaktivitäten</li> <li>- Qualität der Wegeverbindung</li> </ul> | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Sehr gute Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right;">10 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Gute Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right;">7,5 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Befriedigende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right;">5 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Ausreichende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right;">2,5 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Ungenügende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right;">0 Punkte</td> </tr> </table> | Sehr gute Konzeptqualität   | 10 Punkte | Gute Konzeptqualität | 7,5 Punkte | Befriedigende Konzeptqualität | 5 Punkte | Ausreichende Konzeptqualität | 2,5 Punkte | Ungenügende Konzeptqualität | 0 Punkte |
| Sehr gute Konzeptqualität  | 10 Punkte  |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| Gute Konzeptqualität   | 7,5 Punkte   |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| Befriedigende Konzeptqualität  | 5 Punkte   |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| Ausreichende Konzeptqualität   | 2,5 Punkte   |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| Ungenügende Konzeptqualität  | 0 Punkte   |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| <b>II. Nutzungskonzept<br/>(gemäß nachstehender Unterkriterien)</b>  | <b>0 – 35 Punkte</b>   |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| <b>a) Nutzungsprogramm zur Förderung einer sozialen Mischung</b>   | <b>0 – 10 Punkte</b>   |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsangebote zur Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen</li> <li>- besondere Wohnformen und Gemeinschaftsflächen</li> <li>- ausgewogenes Verhältnis und Anordnung der Nutzungsarten</li> <li>- Verfügbarkeit von wohnverträglichen anderen Nutzungsangeboten als Wohnnutzung für die Nachbarschaft</li> </ul>  | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Sehr gute Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right;">10 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Gute Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right;">7,5 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Befriedigende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right;">5 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Ausreichende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right;">2,5 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Ungenügende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right;">0 Punkte</td> </tr> </table> | Sehr gute Konzeptqualität   | 10 Punkte | Gute Konzeptqualität | 7,5 Punkte | Befriedigende Konzeptqualität | 5 Punkte | Ausreichende Konzeptqualität | 2,5 Punkte | Ungenügende Konzeptqualität | 0 Punkte |
| Sehr gute Konzeptqualität  | 10 Punkte  |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| Gute Konzeptqualität   | 7,5 Punkte   |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| Befriedigende Konzeptqualität  | 5 Punkte   |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| Ausreichende Konzeptqualität   | 2,5 Punkte   |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| Ungenügende Konzeptqualität  | 0 Punkte   |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| <b>b) Multifunktionaler Begegnungsraum</b>   | <b>0 – 10 Punkte</b>   |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| <p>Nutzungsangebot in der Erdgeschosszone, das Gelegenheiten für alltägliche nachbarschaftliche Begegnungen und Kommunikation wie auch für gemeinsame Aktivitäten und Veranstaltungen bietet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsflexibilität</li> <li>- Einbindung von Kooperationspartner:innen für mögliche Nutzungsangebote</li> </ul>   | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Sehr gute Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right;">10 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Gute Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right;">7,5 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Befriedigende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right;">5 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Ausreichende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right;">2,5 Punkte</td> </tr> <tr> <td>Ungenügende Konzeptqualität</td> <td style="text-align: right;">0 Punkte</td> </tr> </table> | Sehr gute Konzeptqualität   | 10 Punkte | Gute Konzeptqualität | 7,5 Punkte | Befriedigende Konzeptqualität | 5 Punkte | Ausreichende Konzeptqualität | 2,5 Punkte | Ungenügende Konzeptqualität | 0 Punkte |
| Sehr gute Konzeptqualität  | 10 Punkte  |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| Gute Konzeptqualität   | 7,5 Punkte   |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| Befriedigende Konzeptqualität  | 5 Punkte   |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| Ausreichende Konzeptqualität   | 2,5 Punkte   |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| Ungenügende Konzeptqualität  | 0 Punkte   |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| <b>c) Bezahlbares Wohnungsangebot</b>  | <b>0 – 15 Punkte</b>   |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| <p>Anteil der Gesamtwohnfläche für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen, die gemäß der Kriterien der ersten Förderalternative der Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 förderfähig sind.</p>   | <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%; text-align: center;">                     Wohnfläche der geförderten Wohnungen<br/>                     ----- * 15<br/>                     höchstes Angebot an<br/>                     Wohnfläche der geförderten Wohnungen                 </td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> </table>   | Wohnfläche der geförderten Wohnungen<br>----- * 15<br>höchstes Angebot an<br>Wohnfläche der geförderten Wohnungen |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |
| Wohnfläche der geförderten Wohnungen<br>----- * 15<br>höchstes Angebot an<br>Wohnfläche der geförderten Wohnungen  |  |   |           |                      |            |                               |          |                              |            |                             |          |



| Zuschlagskriterien  | Bewertungsstufen  |
|---|---|
| <b>III. Nachhaltigkeitskonzept<br/>(gemäß nachstehender Unterkriterien)</b>   | <b>0 – 20 Punkte</b>  |
| <b>a) Klimafreundliche Bauweise</b>   | <b>0 – 10 Punkte</b>  |
| Errichtung klimafreundlicher Wohngebäude (energieeffizientes und nachhaltiges Bauen) orientiert an den bestehenden KfW-Förderstufen   | <p>„Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG“ 10 Punkte</p> <p>„Klimafreundliches Wohngebäude“ 5 Punkte</p> <p>Weder „Klimafreundliches Wohngebäude“ noch „Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG“ 0 Punkte</p>   |
| <b>b) Regenwasserbewirtschaftungskonzept</b>  | <b>0 – 5 Punkte</b>   |
| Das Konzept weist folgende Maßnahmen aus:<br>a. Retentionsflächen auf den Dächern<br>b. Dachbegrünung (z.B. mit Sukkulenten)<br>c. Fassadenbegrünung<br>d. Sammlung von Regenwasser zur Bewässerung der Dach- und /oder Fassadenbegrünung | <p>Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung inkl. Gebäudebegrünung (Dach <u>und</u> Fassade) 5 Punkte</p> <p>Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung inklusive Gebäudebegrünung (Fassade <u>oder</u> Dach) 2,5 Punkte</p> <p>Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung ohne Gebäudebegrünung 0 Punkte</p>   |
| <b>c) Abstellanlagen für Fahrräder &amp; Sonderfahräder</b>   | <b>0 – 5 Punkte</b>   |
| Anzahl der Abstellanlagen   | <p>1 Fahrradstellplatz für bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, je bis zu 25 m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche plus 2 Stellplätze und 1 Stellplatz für Sonderfahräder pro 20 Wohneinheiten 5 Punkte</p> <p>1 Fahrradstellplatz für bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Je bis zu 25 m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche plus 2 Stellplätze und 1 Stellplatz für Sonderfahräder 2,5 Punkte</p> <p>1 Fahrradstellplatz für bis zu 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Je bis zu 25 m<sup>2</sup> mehr Wohnfläche plus 1 Stellplatz und 1 Stellplatz für Sonderfahräder 0 Punkte</p> |
| <b>Ergebnis Teil A.</b>   | <b>0 - 90 Punkte</b>  |

|                             |   |                       |
|-----------------------------|---|-----------------------|
| <b>B. Erbbauzinsangebot</b> |   | <b>0 – 10 Punkte</b>  |
| Höhe des Erbbauzinsangebots | $\frac{\text{Angebot an mtl. Erbbauzins in EUR}}{\text{höchstes Angebot an mtl. Erbbauzins in EUR}} * 10$ |                       |
| <b>Ergebnis Teil B.</b>     |   | <b>0 - 10 Punkte</b>  |
| <b>Gesamtpunktzahl</b>      |   | <b>0 – 100 Punkte</b> |

### 5.2 Hinweise zu den Zuschlagskriterien

Die nachfolgenden Hinweise zu den Zuschlagskriterien bzw. den einzelnen Unterkriterien dienen zur Erläuterung für die Bieter:innen. Die Jury berücksichtigt diese Hinweise im Rahmen ihrer Bewertung des jeweiligen Zuschlagskriteriums.

Die Bieter:innen haben bei der Erstellung ihrer Konzepte die Anforderungen der Ausschreibungsunterlagen zu beachten. Insbesondere ist das Angebotsformblatt zu verwenden.

Die konzeptionellen Darstellungen der Bieter:innen können die nachfolgenden Aspekte berücksichtigen, wobei die Aufzählung nicht abschließend ist.

#### 5.2.1 Zuschlagskriterium „Qualität des städtebaulichen Konzepts“

Das städtebauliche Konzept sollte ein stimmiges Gesamtbild hinsichtlich der Form, Dimension und Anordnung der wesentlichen städtebaulichen Bausteine Baukörper, Freiflächen und äußere Erschließungswege ergeben. Zugleich sollte es sich in die bauliche Eigenart der näheren Umgebung einfügen, wobei die Übergänge zwischen bestehenden und geplanten Strukturen bewusst gestaltet sein sollten. Die Qualität des städtebaulichen Konzepts ergibt sich zudem aus der Form der Baukörper, welche eine Eigenständigkeit bei gleichzeitiger Verträglichkeit mit der Umgebung aufweisen sollte, der Funktionalität der äußeren Erschließungsstruktur sowie dem Bezug der Erdgeschosszone zum öffentlichen Raum. Hinsichtlich

der Erschließungssituation ist eine klare Adressbildung bzw. Eingangssituation wünschenswert.

#### 5.2.2 Zuschlagskriterium „Qualität des architektonischen Konzepts“

Die Qualität der architektonischen Gestaltung drückt sich insbesondere in der Baukörpergliederung, in den Proportionen, der Funktionsfähigkeit der inneren Erschließung, der Fassadengestaltung und der Materialität aus. In diesem Zusammenhang sollte eine Auseinandersetzung mit der umliegenden Bebauung stattfinden und die Gestaltung einen klaren und schlüssigen Gesamteindruck ergeben. Dies kann auf verschiedene Wege erreicht werden, z.B. durch eine differenzierte Fassadengestaltung zur Straßen- und Hofseite, eine differenzierte Materialität oder indem unterschiedliche Nutzungsarten des Gebäudes auch an der Fassade ablesbar sind.

Um Wohnraum für unterschiedliche Haushaltsformen und Lebensphasen zu schaffen, werden Konzepte, die unterschiedliche Grundrisstypen im Sinne von differenzierten Wohnungsgrößen und -typologien anbieten, positiv bewertet.

Zudem ist eine gemeinschaftsfördernde Architektur, die Begegnungen, Austausch und Kommunikation ermöglicht, wünschenswert. Erstrebenswert sind sorgfältig durchdachte Erschließungswege mit Begegnungs- und Aufenthaltsnischen unterschiedlicher Art, die spontane und geplante Kontaktaufnahmen begünstigen (z.B. Laubengänge).

### **5.2.3 Zuschlagskriterium „Qualität des Freiflächenkonzepts“**

Die Freiflächen- und Grünflächen sollten als gestalterische Einheit aus Form, Dimension und Anordnung entwickelt werden. Die Freiflächen und Bauwerke sollten im Einklang miteinander stehen und funktional aufeinander abgestimmt sein. Eine klare Ablesbarkeit der Übergänge zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen ist wünschenswert. Das Konzept sollte den nötigen Freiraum für Begegnungs- und Bewegungsmöglichkeiten für die Bewohner:innen vorsehen und zugleich naturnahe Aufenthaltsorte mit Nischen zum Verweilen und Gelegenheiten für Einzelaktivitäten anbieten. Das Flächenangebot für den Gemeinschaftsgarten ist sinnvoll zu integrieren.

### **5.2.4 Zuschlagskriterium „Nutzungsprogramm zur Förderung einer sozialen Mischung“**

Das Nutzungsprogramm des Raum- und (Frei-) Flächenangebots sollte zu einer sozialen Mischung beitragen. Es werden daher Konzepte gewünscht, die ein vielfältiges Angebot zur Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen schaffen. Dies kann sich in besonderen Wohnformen (wie z.B. Mehrgenerationenwohnen, Wohnformen mit inklusivem Ansatz, Wohn-Pflege-Gemeinschaften für Menschen mit Assistenz- und Pflegebedarf, Wohngruppen für Ältere...) oder auch Gemeinschaftsflächen widerspiegeln. Unterschiedliche Nutzungsarten sollten dabei sinnvoll angeordnet sein und in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Eine räumliche Konzentration von bestimmten (sozialen) Angeboten innerhalb des Vorhabens ist hingegen nicht erstrebenswert. Die Verfügbarkeit von wohnverträglichen anderen Nutzungsangeboten für die Nachbarschaft (welche keiner Wohnnutzung und nicht dem multifunktionalen Begegnungsraum entsprechen, vgl. Ziffer 5.2.5) trägt ebenso zur Förderung der sozialen Mischung bei.

### **5.2.5 Zuschlagskriterium „Multifunktionaler Begegnungsraum“**

Positiv bewertet wird ein Raumangebot in der Erdgeschosszone, das Gelegenheiten für alltägliche nachbarschaftliche (informelle) Begegnungen und Kommunikation wie auch für gemeinsame Aktivitäten und Veranstaltungen bietet. Es steht tagsüber mehrheitlich öffentlich zugänglich gleichermaßen den Bewohnenden des Wohnprojektes wie auch Menschen aus der näheren Nachbarschaft zur Verfügung. Zugleich kann es je nach Belegung und Nachfrage für private Anlässe (bspw. Frühstückstreff/Stammtisch/Arbeitsgruppe) oder Veranstaltungen aus dem Stadtteil genutzt werden. Entsprechende Räumlichkeiten sollen als Möglichkeitsräume, welche verschieden bespielt werden können, verstanden werden. Sie sollten möglichst nutzungs offen geplant werden, damit eine größtmögliche Nutzungsflexibilität vorhanden ist. Dabei ist die Bindung entsprechender Kooperationspartner:innen zur Umsetzung möglicher Nutzungsangebote, insbesondere die Bindung lokaler Akteure (Nachbarn bzw. Nachbarinnen/Initiativen/Vereine etc.), wünschenswert. Die konkrete Nutzungsausgestaltung der Fläche ist im Weiteren von den künftigen Nutzenden (Bewohner:innen/Nachbar:innen/Initiativen aus der Nachbarschaft) gemeinsam zu planen.

### **5.2.6 Zuschlagskriterium „Bezahlbares Wohnungsangebot“**

Gewünscht sind Konzepte, die bezahlbaren Wohnraum vorsehen. In diesem Zusammenhang können die Bieter:innen förderfähigen Wohnraum anbieten. Dabei haben die geförderten Wohnungen den aktuell gültigen Kriterien der ersten Förderalternative der Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung zu entsprechen.

### 5.2.7 Zuschlagskriterium „Klimafreundliche Bauweise“

Positiv bewertet wird ein Neubau, der den Forderungen der KfW-Förderung „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude [297, 298]“ entspricht.

Der Bieter bzw. die Bieterin verpflichtet sich, das in dem Zusammenhang abgegebene und als Zuschlagskriterium bewertete Angebot auch umzusetzen, wenn eine entsprechende KfW-Förderung nicht gewährt wird.

### 5.2.8 Zuschlagskriterium „Regenwasserbewirtschaftungskonzept“

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.

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

### 5.2.9 Zuschlagskriterium „Abstellanlagen für Fahrräder und Sonderfahrräder“

Das Fahrrad leistet als sogenanntes Zero-Emission-Fahrzeug einen wichtigen Beitrag zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und gegen die Klimaerwärmung. Zur Förderung des Radverkehrs ist das Vorhandensein ausreichender und guter Abstellanlagen eine wichtige Voraussetzung.

Demnach sind Konzepte gewünscht, die die Errichtung von Fahrradabstellanlagen gemäß den *Ausführungsvorschriften zu § 49 Absatz 1 und 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) über Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit*

*schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder (AV Stellplätze vom 16. Juni 2021)* vorsehen.

Positiv bewertet werden Abstellanlagen, die über die in der Ausführungsvorschrift vorgesehene Anzahl an Fahrradstellplätzen und Stellplätzen für Spezialräder (bspw. Lastenräder, Fahrräder mit Kinderanhänger oder Dreiräder für Senior:innen) hinaus, weitere Stellplätze anbieten.

## 5.3 Bewertungsmethode

Im Folgenden wird die Methode zu der Bewertung der Zuschlagskriterien erläutert sowie die Verfahrensweise zur Ermittlung der Gesamtpunktzahl dargestellt.

### 5.3.1 Bewertung der Konzepte (Konzeptkriterien)

Die Bieter:innen haben ein Bebauungskonzept (Konzeptkriterium I), ein Nutzungskonzept (Konzeptkriterium II) sowie ein Nachhaltigkeitskonzept (Konzeptkriterium III) als Teil ihrer Angebote abzugeben. Darin haben die Bieter:innen ihre Vorstellungen zur Bebauung und Nutzung des Grundstückes darzustellen. Dabei sind die Anforderungen der Ausschreibungsunterlagen, insbesondere des Exposés und des Angebotsformblattes zu beachten.

Die Konzepte (Konzeptkriterien I, II und III) werden von der Jury (vgl. Ziffer 1.4 der Bewerbungsbedingungen, **Anlage 2**) wie folgt bewertet:

- Die qualitative Bewertung der angebotenen Konzepte (Konzeptkriterien I, II und III) erfolgt anhand der jeweiligen Unterkriterien gemäß der vorstehenden Bewertungsmatrix unter Anwendung der nachfolgenden Bewertungsstufen von „sehr gute Konzeptqualität“ bis „ungenügende Konzeptqualität“. Dabei betrachtet die Jury in einem ersten Schritt sowohl das jeweilige Konzept als solches, als auch in einem zweiten Schritt die Relation der Bewertung der jeweiligen Konzepte untereinander wie folgt:



#### **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 hinausgehenden Angaben in den Unterlagen und daher **ungenügend**.

- Die zu erreichenden Punkte für die jeweilige Bewertungsstufe sind je Unterkriterium der vorstehenden Bewertungsmatrix zu entnehmen.
- Die Konzeptkriterien werden mit insgesamt 90 % gewichtet und können dementsprechend maximal 90 Punkte erhalten. Die einzelnen Gewichtungen sind der vorstehenden Bewertungsmatrix zu entnehmen.

#### **5.3.2 Bewertung des Erbbauzinsangebotes**

Die Bieter:innen haben unter Ziffer 1 des Angebotsformblattes (vgl. **Anlage 4a / 4b**) einen monatlichen Erbbauzins anzubieten. Dieses Erbbauzinsangebot wird im Rahmen des Zuschlagskriteriums „Erbbauzinsangebot“ bewertet.

Die Bewertung erfolgt rechnerisch, anhand der vorgegebenen Formel gemäß der vorstehenden Bewertungsmatrix. Dieses Zuschlagskriterium erfährt keine Bewertung durch die Jury.

Das Zuschlagskriterium „Erbbauzinsangebot“ wird mit insgesamt 10 % gewichtet und kann dementsprechend maximal 10 Punkte erhalten.

#### **5.3.3 Ermittlung der Gesamtpunktzahl**

Insgesamt, unter Berücksichtigung aller Zuschlagskriterien (Konzeptkriterien I – III und Erbbauzinsangebot), können maximal 100 Punkte erreicht werden.

Die Gesamtpunktzahl ergibt sich aus der Summe der jeweiligen Einzelbewertungen. Das wirtschaftlichste endgültige Angebot ist dasjenige, das die höchste Gesamtpunktzahl erhält.

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 (vgl. **Anlage 6**) sowie den Bewerbungsbedingungen (vgl. Ziffer 4.12 der Bewerbungsbedingungen, **Anlage 2**) zu entnehmen.

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

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

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

## 7 Vertragliche Bedingungen

Anlage zu diesen Vergabeunterlagen ist der Entwurf des Erbbaurechtsvertrages (vgl. **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 Eintragung. 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-, Nutzungs- und Nachhaltigkeitskonzepts 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 oder die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das auf dem Erbbaugrundstück zu errichtende Gebäude für die Dauer des Erbbaurechts im

Sinne des Nutzungskonzepts 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/die nach den bei Vertragsschluss geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen zulässige Miete.

Ein untergeordneter Anteil der entstehenden Fläche, insbesondere Flächen im Erdgeschoss können als für alle Hausbewohner:innen zugängliche Räumlichkeiten (z.B. Gemeinschaftsraum) und für soziale/kulturelle Angebote, die sich an die Bewohner:innen des gesamten Quartiers richten (z.B. Begegnungsstätte, Beratungsangebote durch gemeinnützige Vereine, pädagogische Angebote wie Hausaufgabenhilfe), für dem Wohnumfeld dienendes Gewerbe, insbesondere die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, genutzt werden.

### **Nutzungsänderung**

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

Des Erbbaurechtsgebers 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 von dem Eigentümer bzw. 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 Erbbaurechtsvertrag übernimmt und aufgrund seiner bzw. ihrer wirtschaftlichen und finanziellen sowie technischen Leistungsfähigkeit ausreichend Sicherheit für deren Erfüllung bietet. Die Weiterveräußerung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Erbbaurechtsgebers 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 in Höhe von 80 % der Gesamtkosten nach DIN 276 wird in der Regel zugestimmt.

#### **Gremienvorbehalt**

Der Erbbaurechtsvertrag bedarf der Zustimmung der auf Seiten des Erbbaurechtsgebers bzw. der Erbbaurechtsgeberin angesetzten Gremien, einschließlich des Abgeordnetenhauses. Der Prozess der Gremienzustimmung erfolgt erst nach dem notariellen Vertragsabschluss. Daher wird der Vertrag aufschiebend bedingt beurkundet.

#### **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)