Konzeptverfahren
Baugrundstück im Herzen von Adlershof

Exposé und Aufforderung zur Angebotsabgabe

Waldstraße 8 | 12489 Berlin Treptow-Köpenick I Ortsteil Adlershof

Berliner Immobilienmanagement GmbH
bim-berlin.de

Inhalt

1	**Das Angebot auf einen Blick**	**1**
2	**Lage**	**1**
2.1	Makrolage	1
2.2	Mikrolage	2
3	**Objekt**	**2**
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
3.11	Planungsrecht	4
4	**Anforderung an die Bieter und die Angebote**	**4**
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	Hinweise zu den Mindestanforderungen und den zusätzlichen Anforderungen an die Angebote	5
4.3	Mindestanforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote	5
4.3.1	Positiver Erbbauzinssatz	5
4.3.2	Bedingungs- und vorbehaltsfreies Angebot	5
4.4	Zusätzliche Anforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote	6
4.4.1	Zusätzliche Anforderungen an das Wohnangebot	6
4.4.2	Zusätzliche Anforderung an das Gestaltungskonzept	6
4.4.3	Zusätzliche Anforderung an die Verpflichtung zur Erarbeitung, Abstimmung und Finalisierung eines Bebauungskonzepts	7
4.4.4	Zusätzliche Anforderung an die Kindertagesstätte	7
4.4.5	Zusätzliche Anforderung an das Angebot aus den Hilfen zur Erziehung	7
4.4.6	Zusätzliche Anforderung an die Platzfläche mit Sitzgelegenheit	7

5	**Bewertung der endgültigen Angebote**	**8**
5.1	Bewertungsmatrix	8
5.2	Hinweise zu den Zuschlagskriterien	11
5.2.1	Zuschlagskriterium „Flexible Mehrfachnutzung“	11
5.2.2	Zuschlagskriterium „Integration & Gemeinschaftsgefühl“	11
5.2.3	Zuschlagskriterium „Klimafreundliche Bauweise“	12
5.2.4	Zuschlagskriterium „Bezahlbarer Wohnraum“	12
5.2.5	Zuschlagskriterium „Regenwasserbewirtschaftungskonzept	12
5.3	Bewertungsmethode	12
5.3.1	Bewertung der Konzeptkriterien	12
5.3.2	Bewertung des Erbbauzinsangebots	14
5.3.3	Ermittlung der Gesamtpunktzahl	14
6	**Anhandgabe**	**14**
6.1	Vorgaben für das Bebauungskonzept	14
6.1.1	Architektur und Städtebau	15
6.1.2	Freiflächen	15
7	**Vertragliche Bedingungen**	**15**

1 Das Angebot auf einen Blick

Das Grundstück Waldstr. 8, 12489 Berlin liegt im Bezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Adlershof. Es weist eine Größe von 698m² auf und umfasst das Flurstück 298 und einen Teil des Flurstücks 299 der Gemarkung Treptow, Flur 161. Eigentümerin des Grundstücks ist die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG.

An dem Standort soll Wohnraum entwickelt werden, der durch eine Kindertagesstätte sowie durch ein Angebot aus den Hilfen zur Erziehung* ergänzt wird. Auf Basis des Ergebnisses des Konzeptverfahrens wird beabsichtigt, ein Erbbaurecht für das Grundstück zu vergeben. Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste wertbare Angebot aus Konzept und angebotenem Erbbauzins.

Der oder die Erbbauberechtigte wird für die Dauer des Erbbaurechts verpflichtet sein, auf der Liegenschaft ein Bauwerk nach Maßgabe des Gewinnerkonzepts zu errichten und zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 99 Jahre.

Abbildung 1: Grundstücksansicht
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

2 Lage

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

2.1 Makrolage

Das Grundstück Waldstr. 8 liegt im Bezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Adlershof.

Abbildung 2: Übersicht Berliner Bezirke
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Der im Südosten von Berlin gelegene Bezirk ist mit 18,9 % Flächenanteil der größte Bezirk der deutschen Hauptstadt. Hier leben in etwa 297.000 Einwohner:innen. Landschaftlich ist Treptow-Köpenick vor allem durch seine ausgedehnten Waldgebiete und Wasserflächen geprägt, was wesentlich zur Lebensqualität im Bezirk beiträgt.

Der Ortsteil Adlershof ist Standort des Wissenschafts- und Technologieparks Berlin Adlershof, in dem rund 1.200 Unternehmen sowie Forschungseinrichtungen der Humboldt-Universität und weitere Institute angesiedelt sind. Der Ortsteil entwickelt sich dynamisch und bietet moderne Wohnquartiere, Schulen, Kitas sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Grünflächen wie der Landschaftspark Johannisthal schaffen Raum für

*Hilfen zur Erziehung sind Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch, auf die Eltern einen individuellen Rechtsanspruch haben, wenn die Hilfen für die jungen Menschen geeignet und notwendig sind. Weitere Informationen dazu befinden sich auf der Homepage der **Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie:** https://www.berlin.de/sen/jugend/familie-und-kinder/hilfe-zur-erziehung/

Erholung. Dank einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zum Flughafen BER und zur Autobahn A113 ist Adlershof verkehrstechnisch bestens erschlossen.

2.2 Mikrolage

Das Grundstück Waldstraße 8 befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet, das durch eine geschlossene Blockrandbebauung geprägt ist. Die unmittelbare Nachbarschaft bietet eine ruhige und grüne Wohnatmosphäre mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, unter anderem durch nahegelegene Tram- und Buslinien sowie durch den S-Bahnhof Adlershof. Die fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen macht die Umgebung besonders attraktiv für Familien. Die Nähe zum Teltowkanal sowie zu Parkanlagen ermöglicht vielfältige Freizeitaktivitäten im Grünen.

Abbildung 3: Grundschule am Wald
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

3 Objekt

Die wesentlichen Merkmale des Objekts sind nachfolgend zusammengefasst.

3.1 Grundstück

Das ca. 698m² große Grundstück umfasst das im Folgenden dargestellte Flurstück 298 mit einer Größe von 654m² sowie eine Teilfläche des Flurstücks 299 mit einer Größe von 44m², welches auf der nachstehenden Abbildung mit den Buchstaben A-B-C-D gekennzeichnet ist (vgl. Abb. 5)

Abbildung 4: Blick auf die Waldstraße (Blickrichtung Südosten)
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Abbildung 5: Flurkarte
Quelle: Geoportal Berlin/ALKIS Berlin

3.2 Grundbuchbelastungen

In Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 7368N und 7337N, ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gastechnisches Anlagenrecht bestehend aus Niederdruckleitungen und Reglerstationen), lastend auf den Flurstücken 298 und 299, für die GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft Berlin eingetragen. Die Erbbaurechtsbestellung setzt eine erstrangige Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch des Grundstücks voraus. In diesem Zusammenhang hat die GASAG bereits ihre Bereitschaft erklärt, den erforderlichen Rangrücktritt zu bewilligen, sofern das Recht dann im Erbbaugrundbuch durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert wird. Darüber hinaus ist das Grundstück frei von grundbuchlichen Belastungen.

3.3 Verkehrswert

Der geschätzte Verkehrswert beträgt zum Zeitpunkt der Ausschreibung:

per Wertermittlungsstichtag: 06.11.2025
ca. 2.540.000 Euro

3.4 Bebauung

Das Grundstück ist derzeit mit einem Garagenkomplex bebaut. Der Abriss der Bestandsgebäude liegt in der Verantwortung des künftigen Erbbaurechtsnehmers bzw. der künftigen Erbbaurechtsnehmerin. Das Grundstück wird vertrags- und nutzungsfrei übergeben.

3.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist an der Waldstraße und der Hoffmannstraße gelegen, über die auch die Erschließung erfolgt. Stellplätze sind im öffentlichen Straßenland vorhanden. Erschließungsbeiträge sind nach aktueller Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes nicht zu entrichten.

Abbildung 6: Blick auf die Hoffmannstraße
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Medientechnische Erschließung

Das Grundstück ist medientechnisch ortsüblich erschlossen. Demnach ist das Grundstück an die in der Umgebung üblichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekomunikation, Gas) angeschlossen.

3.6 Altlasten

Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert. Nach den vorliegenden Akten ergeben sich keine Hinweise zu altlastrelevanten Nutzungen und zu Havarien mit wassergefährdenden Stoffen.

3.7 Baulasten

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

3.8 Denkmalschutz

Das Grundstück befindet sich nicht in der Denkmalliste des Landes Berlin und unterliegt nicht dem Denkmalschutzgesetz (DSchG Bln). Es berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Auf dem Grundstück befinden sich keine archäologischen Fundstellen und es gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet.

3.9 Naturräumliche Situation

Auf dem Grundstück befinden sich ggf. Bäume, die den Vorschriften der Baumschutzverordnung unterliegen können. Bei Vorhandensein von geschütztem Baumbestand sind die Vorgaben der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) zu beachten. Es ist ggf. mit Ausgleichszahlungen oder Ersatzpflanzungen zu rechnen (vgl. Anlage 10 und 11).

3.10 Erhaltungsverordnung, Sanierungsgebiet

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

3.11 Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, für den rechtsverbindliche Bebauungsplanregelungen nach § 30 BauGB nicht vorhanden sind. Die Beurteilung eines Vorhabens erfolgt auf Grundlage der Vorschriften des §34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

4 Anforderungen an die Bieter:innen und die Angebote

Nachfolgend werden die jeweiligen Anforderungen aufgeführt, die die Bieter:innen betreffen und die bei der Erstellung der Angebote für das Konzeptverfahren Waldstr. 8 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 (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 ist die „Erklärung der Bieter:innen zur Finanzierung des Vorhabens“ abzugeben. Die Erklärung befindet sich jeweils unter Ziffer 3 der Angebotsformblätter „Erstangebot“ (Anlage 4a) und „Endgültiges Angebot“ (Anlage 4b).

4.2 Hinweise zu den Mindestanforderungen und den zusätzlichen 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 konzeptionelle, 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 Angebote können der 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 der Ziffer 4.4 des Exposés entnommen werden.

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

Nachfolgend werden die jeweiligen Anforderungen 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 vorbehaltsfreies Angebot

Das Angebot ist bedingungs- und vorbehaltsfrei 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 das Wohnangebot

Für die gesamte Dauer des Erbbaurechts ist Folgendes sicherzustellen:

Das auf dem Erbbaugrundstück zu errichtende Gebäude ist für die Dauer des Erbbaurechts 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 Erbbauberechtigen oder eines Mehrheitsgesellschafters des oder der Erbbauberechtigten eine Eigenbedarfskündigung im Sinne von § 573 BGB aussprechen können, zu vermieten bzw. zu überlassen (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 zulässige Miete.

Die Bieter:innen haben im Angebot (vgl. Ziffer 4a 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.

Alle Beteiligten des oder der Erbbauberechtigten müssen zumindest eine der zwei genannten Voraussetzungen der zusätzlichen Anforderung erfüllen. Es ist nicht ausreichend, wenn nur ein Bietergemeinschafts-/Baugruppenmitglied die zusätzliche Anforderung erfüllt.

4.4.2 Zusätzliche Anforderung an das Gestaltungskonzept

Es ist ein Gestaltungskonzept einzureichen, das eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens gemäß §§ 63 ff. BauO Bln im weiteren Realisierungsprozess erwarten lässt. Das Gestaltungskonzept muss die folgenden Planungsunterlagen mit den aufgeführten Maßstäben enthalten:

Lageplan (genordet) im Maßstab 1:500
Dem Lageplan soll zu entnehmen sein, wo sich der bzw. die Baukörper und die Gemeinschaftsflächen im Außenbereich auf dem Grundstück befinden.

Schematische Darstellung der Grundrisse im Maßstab 1:500
Dargestellt werden sollen die Grundrisse aller Geschosse. Die Grundrisse sollen mit Innenwänden abgebildet werden.

Darstellung der Gebäudekubatur im Maßstab 1:500
Der Darstellung der Gebäudekubatur soll die Höhe, Breite und Tiefe des Gebäudes bzw. der Gebäude zu entnehmen sein. Ebenso soll dargestellt werden, wie sich die Übergänge zu den Nebengebäuden gestalten.

Systemschnitt des Gebäudes im Maßstab 1:500
Dem Systemschnitt soll der Aufbau eines Gebäudes inklusive aller Geschosse inkl. Geschosshöhe, Deckenaufbau und -stärke sowie Bauweise des Daches und des Fundaments zu entnehmen sein.

Hinweis: Das Gestaltungskonzept wird in dem vorliegenden Verfahren nicht in den Wettbewerb gestellt und nicht separat bewertet. Die oben aufgeführten Planungsunterlagen dienen lediglich der Verifizierung der Umsetzbarkeit des angebotenen Nutzungskonzeptes.

4.4.3 Zusätzliche Anforderungen an die Verpflichtung zur Erarbeitung, Abstimmung und Finalisierung eines Bebauungskonzepts

Sowohl mit dem Erstangebot als auch mit dem endgültigen Angebot ist die Eigenerklärung für die Verpflichtung zur Erarbeitung, Abstimmung und Finalisierung eines Bebauungskonzepts in der Anhandgabephase abzugeben. Die Erklärung befindet sich jeweils unter Ziffer 4c der Angebotsformblätter „Erstangebot“ (Anlage 4a) und „Endgültiges Angebot“ (Anlage 4b). Für weitere Einzelheiten wird auf Ziffer 10 des Entwurfs der Exklusivitätserklärung verwiesen. Das final abgestimmte Bebauungskonzept wird Anlage zum Erbbaurechtvertrag und Grundlage für die Bauverpflichtung (vgl. § 9 des Erbbaurechtsvertragsentwurfs, Anlage 5).

4.4.4 Zusätzliche Anforderung an die Kindertagesstätte

Es ist eine Kindertagesstätte zu planen, die mindestens 30 Plätze umfasst und den aktuell geltenden Bau- und Ausstattungsstandards für Berliner Kindertagesstätten (vgl. Anlage 12) entspricht.

→ **Gestaltungskonzept:** Das Konzept ist mit dem ersten und endgültigen Angebot einzureichen. Es umfasst die in Ziffer 4.4.2 des Exposésdefinierten Planungsunterlagen und muss eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens erwarten lassen.

→ **Bebauungskonzept:** Das Konzept besteht aus dem städtebaulichen und architektonischen Konzept sowie dem Freiflächenkonzept. Es ist zwischen dem Land Berlin und dem Bestbieter bzw. der Bestbieterin während der Anhandgabephase zu erarbeiten und abzustimmen.

4.4.5 Zusätzliche Anforderung an das Angebot aus den Hilfen zur Erziehung

Es ist ein Angebot aus den Hilfen zur Erziehung* vorzusehen. Das Angebot soll sich über mindestens ein Geschoss des geplanten Gebäudes erstrecken.

4.4.6 Zusätzliche Anforderung an die Platzfläche mit Sitzgelegenheit

Die Teilfläche des Flurstücks 299 (vgl. Abb. 5) ist als Platzfläche mit Sitzgelegenheit zu gestalten. Dabei ist der Zugang für die Allgemeinheit zu sichern. Zudem ist dafür Sorge zu tragen, dass der vorhandene Baumbestand (vgl. Anlage 11) erhalten bleibt.

*Hilfen zur Erziehung sind Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch, auf die Eltern einen individuellen Rechtsanspruch haben, wenn die Hilfen für die jungen Menschen geeignet und notwendig sind. Weitere Informationen dazu befinden sich auf der Homepage der **Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie:** https://www.berlin.de/sen/jugend/familie-und-kinder/hilfe-zur-erziehung/

5 Bewertung der endgültigen Angebote

Ziel des Konzeptverfahrens ist der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags 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 anhand der Zuschlagskriterien der einzelnen Konzeptkriterien- und Preiskriterien 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.

- → **Konzeptkriterien:** Als Konzeptkriterien werden das Nutzungskonzept und das Nachhaltigkeitskonzept gemäß den entsprechenden Zuschlagskriterien bewertet.
- → **Preiskriterium:** Als Preiskriterium wird die Höhe des Erbbauzinsangebots mit einer Gewichtung von 10 % bewertet.

5.1 Bewertungsmatrix

Zuschlagskriterien	Gewichtung	Bewertungsmethode	Gewichtete Punkte
A. Qualität der Konzepte (Konzeptkriterien)	**90 %**		**540 Punkte**
I. Nutzungskonzept (gemäß nachstehender Zuschlagskriterien)	**60 %**	Das Nutzungskonzept muss plausibel dargelegt sein, um Punkte zu erreichen. Das Nutzungskonzept ist plausibel, wenn das Gestaltungskonzept (vgl. Ziffer 4.4.2 des Exposés) inhaltlich den Angaben des Nutzungskonzepts entspricht. Soweit dies nicht der Fall ist, soweit es also inhaltliche Abweichungen gibt, wird das Nutzungskonzept über die entsprechenden Zuschlagskriterien jeweils mit 0 Punkten bewertet.	**360**
1. Verhältnis zw. Nutzungs- und Verkehrsfläche Es besteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Nutzungs- und Verkehrsfläche (gemäß DIN 277), d.h. die Verkehrsfläche beträgt max. 20 % der Nutzungsfläche.	15 %	Ja – 6 Punkte Nein – 0 Punkte	90 Punkte 0 Punkte

	Gewichtung	Bewertungsmethode	Gewichtete Punkte
2. Flexible Mehrfachnutzung Das Konzept ermöglicht die Inanspruchnahme eines Raumes/mehrerer Räume durch verschiedene Nutzungen bzw. verschiedene Nutzer:innen. (vgl. Ziffer 5.2.1 des Exposés)	15 %	Sehr gute Konzeptqualität – 6 Punkte Gute Konzeptqualität – 4,5 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 3 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 1,5 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte	90 Punkte 67,5 Punkte 45 Punkte 22,5 Punkte 0 Punkte
3. Integration & Gemeinschaftsgefühl (vgl. Ziffer 5.2.3 des Exposés)	30 %	Sehr gute Konzeptqualität – 6 Punkte Gute Konzeptqualität – 4,5 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 3 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 1,5 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte	180 Punkte 135 Punkte 90 Punkte 45 Punkte 0 Punkte
II. Nachhaltigkeitskonzept (gemäß nachstehender Zuschlagskriterien)	30 %		180
1. Errichtung klimafreundlicher Wohngebäude (energieeffizientes und nachhaltiges Bauen), orientiert an den bestehenden KfW-Förderstufen (vgl. Ziffer 5.2.3 des Exposés)	20 %	Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG – 6 Punkte Klimafreundliches Wohngebäude – 3 Punkte weder „Klimafreundliches Wohngebäude“ noch „klimafreundliches Wohnge-bäude mit QNG – 0 Punkte	120 Punkte 60 Punkte 0 Punkte

	Gewich-tung	Bewertungsmethode	Gewichtete Punkte
2. Regenwasserbewirtschaftungs-konzept (vgl. Ziffer 5.2.4 des Exposés) 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 e. Grauwassernutzungskonzept f. Mulden- oder Rigolenversickerung auf dem Grundstück	10 %	Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung bestehend aus den folgenden Maßnahmen • a, b, c, d, e, f – 6 Punkte • a, b, e, f oder c, d, e, f – 5 Punkte • a, e, f oder c, e, f - 4 Punkte • b, e, f – 3 Punkte • a, b, f oder c, d, f – 2 Punkte • b, f oder c, f – 1 Punkte • alle anderen Konstellationen – 0 Punkte	60 Punkte 50 Punkte 40 Punkte 30 Punkte 20 Punkte 10 Punkte 0 Punkte
Ergebnis Teil A.			Maximal 360 Punkte
B. Erbbauzinsangebot (Preiskriterium)	10 %		180 Punkte
Höhe des Erbbauzinsangebots	10 %	Angebot an mtl. Erbbauzins in EUR ---------- * 6 höchstes Angebot an mtl. Erbbauzins in EUR	60 Punkte
Ergebnis Teil B.			Maximal 60 Punkte
Gesamtpunktzahl (Teil A und B)			Maximal 600 Punkte

5.2 Hinweise zu den Zuschlagskriterien

Die nachfolgenden Hinweise zu den Zuschlagskriterien dienen zur Erläuterung für die Bieter:innen und werden bei der Bewertung der Angebote berücksichtigt.

Die Bieter:innen haben bei der Erstellung ihrer Konzepte die Anforderungen der Ausschreibungsunterlagen zu beachten. Es 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 „Flexible Mehrfachnutzung“

Positiv bewertet werden Konzepte, die eine flexible, gleichzeitige oder zeitlich versetzte Nutzung von Räumen durch unterschiedliche Nutzer:innen und für verschiedene Zwecke ermöglicht. Im Vordergrund steht die funktionale Offenheit der Räume sowie die räumlich-technischen und organisatorischen Voraussetzungen für eine Mehrfachnutzung.

Bei der Bewertung wird insbesondere berücksichtigt, in welcher Qualität die konzeptionelle Umsetzung der folgenden Aspekte erfolgt:

- Qualität der räumlichen und technischen Ausstattung (z. B. mobile Elemente, flexible Möblierung, mediale Infrastruktur)
- Barrierefreiheit und Zugänglichkeit für unterschiedliche Zielgruppen
- Vorhandensein und Umsetzbarkeit organisatorischer Maßnahmen zur Steuerung der Mehrfachnutzung (z. B. Belegungsmanagement, Koordinationsstrukturen, Nutzungsvereinbarungen)

(vgl. Ziffer I.2 der Bewertungsmatrix)

Wünschenswert ist ein Konzept, das darauf ausgerichtet ist, Synergien zwischen den vorgesehenen Nutzungen sowie Gemeinschaftsbildung im Haus und im angrenzenden Quartier räumlich zu ermöglichen und zu fördern.

Bei der Bewertung wird insbesondere berücksichtigt, in welcher Qualität die konzeptionelle Umsetzung der folgenden Aspekte erfolgt:

- Gestaltung von gemeinschaftsfördernden Räumen (z. B. zentrale Treffpunkte, Gemeinschaftsküchen, offene Lounges)
- Sichtbeziehungen und Durchlässigkeit (z. B. transparente Fassaden, offene Treppenhäuser)
- räumliche Nähe und funktionale Anordnung kooperierender Nutzungen
- Gestaltung einladender Übergangszonen zum öffentlichen Raum (z. B. Foyer, Innenhof, halböffentliche Terrassen)
- Integration gemeinschaftlich nutzbarer Außenbereiche (z. B. Nachbarschaftsgarten, offene Werkstattflächen)
- gestalterische Niedrigschwelligkeit und Zugangsoffenheit für unterschiedliche Nutzer:innengruppen

(vgl. Ziffer I.3 der Bewertungsmatrix)

5.2.2 Zuschlagskriterium „Integration & Gemeinschaftsgefühl“

Zur Sicherung der Trennschärfe zwischen den Zuschlagskriterien „Flexible Mehrfachnutzung“ und „Integration und Gemeinschaftsgefühl“ gilt:

Im Rahmen des Zuschlagskriteriums „Flexible Mehrfachnutzung“ wird die organisatorische und technische Offenheit der Räume für unterschiedliche Nutzungen – unabhängig davon, ob Synergien oder soziale Interaktion tatsächlich entstehen, be-

urteilt. Bewertet werden u. a. mobile Trennwände, modulare Möblierung oder Buchungssysteme.

Vor dem Hintergrund des Zuschlagskriteriums „Integration und Gemeinschaftsgefühl“ werden dagegen gezielte bauliche Maßnahmen, die über die reine Nutzungsflexibilität hinausgehen und soziale Interaktion, Synergien oder gemeinschaftliche Identität bewusst fördern, bewertet. Es geht nicht nur um „Nutzbarkeit durch viele“, sondern um Begegnung, Beziehung und Beteiligung durch Gestaltung.

5.2.3 Zuschlagskriterium „Klimafreundliche Bauweise“

Positiv bewertet wird die Errichtung eines klimafreundlichen Wohngebäudes, das die Anforderungen der KfW-Förderstufen "Klimafreundliches Wohngebäude" oder "Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG" erfüllt (vgl. Ziffer II.1 der Bewertungsmatrix).

Die oder der spätere Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die angebotene und als Zuschlagskriterium bewertete Förderstufe oder einen dieser Förderstufe entsprechenden, bei Antragstellung gültigen Standard auch dann umzusetzen, wenn eine entsprechende Förderung der KfW nicht gewährt wird.

Eine Übersicht aller gelisteten Energieberater:innen finden die Bieter:innen unter:
→ https://www.energie-effizienz-experten.de/
ps://www.energie-effizienz-experten.de

5.2.4 Zuschlagskriterium „Regenwasserbewirtschaftungskonzept“

Im Sinne der Klimafolgenanpassung sind Konzepte wünschenswert, die eine vollständige Regenwasserverdunstung und -versickerung vor Ort vorsehen und somit den natürlichen Wasserkreislauf erhalten sowie den Trinkwasserverbrauch und das Abwasservorkommen im Quartier reduzieren.

In der Bewertungsmatrix werden verschiedene Maßnahmen aufgeführt, die Bestandteile des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts sein können (vgl. Ziffer III.2 der Bewertungsmatrix). Ein Konzept, das alle Maßnahmen ausweist, wird mit 90 gewichteten Punkten am höchsten bewertet. Es ist ebenso möglich, einzelne Maßnahmen in dem Konzept zu kombinieren. Die Kombinationen werden unterschiedlich bepunktet.

5.3 Bewertungsmethode

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

5.3.1 Bewertung der Konzeptkriterien

Die Bieter:innen haben ein Gestaltungskonzept, ein Nutzungskonzept und ein Nachhaltigkeitskonzept als Teil ihrer Angebote abzugeben. Darin haben die Bieter:innen ihre Vorstellungen zur Nutzung des Grundstücks und zur geplanten Nachhaltigkeit darzustellen. Dabei sind die Anforderungen der Ausschreibungsunterlagen, insbesondere des Exposés und des Angebotsformblatts (Anlage 4a/b) zu beachten.

Maßgebend für die **Bewertung des Nutzungskonzepts** sind die Angaben zu den Zuschlagskriterien „Verhältnis zw. Nutzungs- und Verkehrsflächen“, „Flexible Mehrfachnutzung“ und „Integration & Gemeinschaftsgefühl“. Die Bieter:innen haben unter Ziffer 5.1 a, b, c des Angebotsformblatts entsprechende Ausführungen zu machen.

Das **Gestaltungskonzept** (vgl. Ziffer 4.4.2 des Exposés und Ziffer 4b des Angebotsformblatts) dient der Verifizierung des Nutzungskonzepts. Das bedeutet, das Gestaltungskonzept wird nicht separat bewertet. Das Gestaltungskonzept kann jedoch mittelbar Einfluss auf die Bewertung des Nutzungskonzepts haben, da das Nutzungskonzept plausibel sein muss. Das Nutzungskonzept ist

plausibel, wenn das Gestaltungskonzept inhaltlich den Angaben des Nutzungskonzepts entspricht. Soweit dies nicht der Fall ist, soweit es also inhaltliche Abweichungen gibt, wird das Nutzungskonzept über die entsprechenden Zuschlagskriterien jeweils mit 0 Punkten bewertet.

Maßgebend für die **Bewertung des Nachhaltigkeitskonzepts** sind die Angaben und Erklärungen zur klimafreundlichen Bauweise und zum Regenwasserbewirtschaftungskonzept. Die Bieter:innen haben unter Ziffer 5.2 a, b des Angebotsformblatts entsprechende Ausführungen zu machen.
Die Bewertung der Konzepte erfolgt über die Zuschlagskriterien der Konzeptkriterien I (Nutzungskonzept) und II (Nachhaltigkeitskonzept). Die Methode zur Bewertung der einzelnen Zuschlagskriterien kann der Bewertungsmatrix, Spalte „Bewertungsmethode“ entnommen werden. Die je Zuschlagskriterium erreichte Punktzahl wird anschließend entsprechend der jeweiligen Gewichtung multipliziert.

Die qualitative Bewertung des Zuschlagskriteriums I.2 „Flexible Mehrfachnutzung“ und I.3 „Integration & Gemeinschaftsgefühl“. erfolgt durch die Jury (vgl. Ziffer 1.4 der Bewerbungsbedingungen, Anlage 2) unter Anwendung der nachfolgenden Bewertungsstufen von „sehr gute Konzeptqualität“ bis „ungenügende Konzeptqualität“.

Die Bewertungsstufen lauten im Einzelnen wie folgt:

Sehr gute Konzeptqualität – 6 Punkte
Die Qualität der Konzepte bzw. der Umsetzung der Anforderungen wird bezogen auf das Zuschlagskriterium insgesamt mit **sehr gut** bewertet. Insbesondere im Vergleich zu den übrigen Angeboten lässt das Angebot bezogen auf das Zuschlagskriterium eine besonders hohe Konzeptqualität zur Zielerreichung erwarten.

Gute Konzeptqualität – 4,5 Punkte
Die Qualität der Konzepte bzw. der Umsetzung der Anforderungen wird bezogen auf das Zuschlagskriterium insgesamt mit **gut** bewertet. Insbesondere im Vergleich zu den übrigen Angeboten lässt das Angebot bezogen auf das Zuschlagskriterium eine überdurchschnittlich hohe Konzeptqualität zur Zielerreichung erwarten.

Befriedigende Konzeptqualität – 3 Punkte
Die Qualität der Konzepte bzw. der Umsetzung der Anforderungen wird bezogen auf das Zuschlagskriterium insgesamt mit **befriedigend** bewertet. Insbesondere im Vergleich zu den übrigen Angeboten lässt das Angebot bezogen auf das Zuschlagskriterium eine durchschnittlich hohe Konzeptqualität zur Zielerreichung erwarten.

Ausreichende Konzeptqualität – 1,5 Punkt
Die Qualität der Konzepte bzw. der Umsetzung der Anforderungen wird bezogen auf das Zuschlagskriterium insgesamt mit **ausreichend** bewertet. Das Angebot enthält bezogen auf das Zuschlagskriterium entweder wesentliche und / oder zahlreiche Schwächen. Insbesondere im Vergleich zu den übrigen Angeboten lässt das Angebot bezogen auf das Zuschlagskriterium eine unterdurchschnittlich hohe Konzeptqualität zur Zielerreichung erwarten.

Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte
Keine über die zusätzlichen Anforderungen hinausgehenden Angaben in den Unterlagen und daher **ungenügend.**

Die Konzeptkriterien werden mit insgesamt 90 % gewichtet und können dementsprechend maximal 540 Punkte erhalten. Die einzelnen Gewichtungen sind der vorstehenden Bewertungsmatrix zu entnehmen.

5.3.2 Bewertung des Erbbauzinsangebots

Die Bieter:innen haben unter Ziffer 1 des Angebotsformblatts einen monatlichen Erbbauzins anzubieten. Dieses Erbbauzinsangebot wird im Rahmen des Preiskriteriums bewertet.

Die Bewertung erfolgt rechnerisch anhand der vorgegebenen Formel gemäß der vorstehenden Bewertungsmatrix. Das Preiskriterium erfährt keine Bewertung durch die Jury.

Das Preiskriterium wird mit insgesamt 10 % gewichtet und kann dementsprechend maximal 60 Punkte erhalten.

5.3.3 Ermittlung der Gesamtpunktzahl

Insgesamt, also unter Berücksichtigung aller Zuschlagskriterien der Konzeptkriterien I - II und des Preiskriteriums, können maximal 600 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 Angebots den notariellen Erbbaurechtsvertrag mit ihm bzw. ihr abzuschließen. Damit beginnt die Anhandgabe des Grundstücks. Einzelheiten zur Anhandgabe sind dem Entwurf der Exklusivitätserklärung (Anlage 6) sowie den Bewerbungsbedingungen (vgl. Ziffer 4.12 der Bewerbungsbedingungen, Anlage 2) zu entnehmen.

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

- Einreichung, Abstimmung und Finalisierung eines Bebauungskonzepts (vgl. Ziffer 10 des Entwurfs der Exklusivitätserklärung),
- Finalisierung des Entwurfs des Erbbaurechtsvertrags,
- 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 des bzw. der 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 Erbbaurechtsvertrags Abstand nehmen.

6.1 Vorgaben für das Bebauungskonzept

Vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrags muss unter anderem ein abgestimmtes und finalisiertes Bebauungskonzept, bestehend aus einem architektonischen und städtebaulichen Konzept sowie einem Freiflächenkonzept, eingereicht werden. Die nachfolgenden Vorgaben zu Architektur, Städtebau und Freiflächen sind bei der Erstel-

lung des Bebauungskonzeptes einzuhalten. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter Ziffer 10 des Entwurfs der Exklusivitätserklärung (Anlage 6) verwiesen.

Reicht der Bestbieter bzw. die Bestbieterin das Bebauungskonzept nicht ein oder scheitert die finale Abstimmung des Bebauungskonzeptes mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, wird der Erbbaurechtsgeber bzw. die Erbbaurechtsgeberin vom Abschluss des Erbbaurechtsvertrags Abstand nehmen.

6.1.1 Architektur und Städtebau

Geplante Bauvorhaben werden gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Die Neubebauung muss sich hinsichtlich der Materialität, der Proportionen, Öffnungsformate und Ausbildung des Baukörpers in die Bebauung der Umgebung einfügen bzw. die architektonische Gestaltung muss eine Auseinandersetzung mit der Umgebungsbebauung zeigen.

6.1.2 Freiflächen

Auf dem eigenen Grundstück sind die notwendigen Nutzungen (nutzbare Freifläche, Kinderspielplatz, Fahrradstellplätze, Müllabstellflächen etc.) nachzuweisen. Dabei ist auf die Qualität der Freiflächen und die Nutzbarkeit durch die Bewohner:innen zu achten.

7 Vertragliche Bedingungen

Anlage zu diesen Vergabeunterlagen ist der Entwurf des Erbbaurechtsvertrags (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 Nutzungs- und Nachhaltigkeitskonzeptes sowie des in der Anhandgabephase abgestimmten und finalisierten Bebauungskonzepts 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:

Der oder die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das auf dem Erbbaugrundstück zu errichtende Gebäude für die Dauer des Erbbaurechts zu Wohnzwecken durch Vermietung/Überlassung an seine Gesellschafter:innen / Genoss:innen / Vereinsmitglieder, an Gesellschafter:innen / Genoss:innen / Vereinsmitglieder eines Mehrheitsgesellschafters bzw. einer Mehrheitsgesellschafterin des oder der Erbbauberechtigten sowie an diejenigen Personen, zu deren Gunsten ein Gesellschafter/Genosse/Vereinsmitglied bzw. eine Gesellschafterin/Genossin des oder der Erbbauberechtigen oder eines Mehrheitsgesellschafters bzw. einer Mehrheitsgesellschafterin 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

- 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 zulässige Miete.

Alle Beteiligten des oder der Erbbauberechtigten müssen zumindest eine der genannten Voraussetzungen erfüllen. Es ist nicht ausreichend, wenn nur ein Beteiligter des oder der Erbbauberechtigten diese Anforderung erfüllt.

Die Parteien haben bei der Bemessung des Erbbauzinses gemäß § 12 die Nutzungsbindung berücksichtigt. Der Erbbauzins ist Ergebnis des Konzeptverfahrens. Er wurde im Konzeptverfahren in den Wettbewerb gestellt. Als Bestandteil des Angebotes kann das Erbbauzinsangebot nach der endgültigen Angebotsabgabe nicht mehr angepasst oder verhandelt werden. Dies ist bei der Ermittlung des angebotenen Erbbauzinses zu berücksichtigen.

Eine Ausnahme hiervon ist der folgende Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages:

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

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 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 Erbbaurechtgeberin, 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 70 % der Gesamtinvestitionskosten (= KG 100 – KG 800 nach DIN 276) wird in der Regel zugestimmt (vgl. Flyer der BIM „Belastung von Erbbaurechten des Landes Berlin“, Anlage 13).

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 Erbbaurechtsvertrags, 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
Keibelstraße 36 | 10178 Berlin

T +49 30 90166 1660
F +49 30 90166 1670
E info@bim-berlin.de

bim-berlin.de