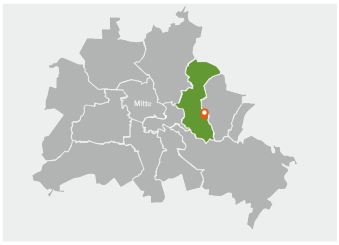
Konzeptverfahren

Exposé und Aufforderung zur Angebotsabgabe



Attraktives Baugrundstück nahe Tierpark:
Ihre Chance auf ein individuelles Bauprojekt
Alt-Friedrichsfelde westlich 20 in
10315 Berlin-Lichtenberg I Ortsteil Neu-Lichtenberg

Inhalt

1	**Das Projekt auf einen Blick**	**1**
2	**Lage**	**1**
2.1	Makrolage	1
2.2	Mikrolage	1
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	4
3.7	Baulasten	4
3.8	Denkmalschutz	4
3.9	Naturräumliche Situation	4
3.10	Planungsrecht	5
3.11	Lärmschutz	6
4	**Anforderung an die Bieter:innen und die Angebote**	**7**
4.1	Eignungskriterien	7
4.1.1	Nicht-Vorliegen von gesetzlichen Ausschlussgründen	7
4.1.2	Darstellung der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit	7
4.2	Hinweise zu den Mindestanforderungen und den zusätzlichen Anforderungen an die Angebote	7
4.3	Mindestanforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote	8
4.3.1	Positiver Erbbauzinssatz	8
4.3.2	Bedingungs- und vorbehaltsfreies Angebot	8
4.4	Zusätzliche Anforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote	8
4.4.1	Zusätzliche Anforderungen an das Wohnangebot	8
4.4.2	Zusätzliche Anforderungen an das Angebot für soziale Infrastruktur und Wohnbedarfe	
4.4.2.1	Zusätzliche Anforderungen an das Flächenangebot im Bereich Soziale Träger	9
4.4.2.2	Zusätzliche Anforderungen an eine Kindertagespflegestelle	9
4.4.2.3	Zusätzliche Anforderungen an die Wohnungen für junge Volljährige zur Verselbständigung (Careleaver)	10

4.4.3 Zusätzliche Anforderung an das Gestaltungskonzept 11
4.4.4 Zusätzliche Anforderungen an die Verpflichtung zur Erarbeitung, Abstimmung und Finalisierung eines Bebauungskonzepts 11

5 Bewertung der endgültigen Angebote 12
5.1 Bewertungsmatrix 13
5.2 Hinweise zu den Zuschlagskriterien 16
5.2.1 Zuschlagskriterium „Qualität des Angebots für soziale Infrastruktur und Wohnbedarfe“ 16
5.2.2 Zuschlagskriterium „Angebot von familiengerechten Wohnungen“ 17
5.2.3 Zuschlagskriterium „Angebot von Gemeinschaftsflächen im Innenbereich“ 18
5.2.4 Zuschlagskriterium „Klimafreundliche Bauweise“ 18
5.2.5 Zuschlagskriterium „Angebot von Abstellplätzen für Fahrräder“ 18
5.3 Bewertungsmethode 19
5.3.1 Bewertung der Konzepte (Konzeptkriterien) 19
5.3.2 Bewertung des Erbbauzinsangebotes 21
5.3.3 Ermittlung der Gesamtpunktzahl 21

6 Anhandgabe 21
6.1 Vorgaben für das Bebauungskonzept 22
6.1.1 Architektur und Städtebau 22
6.1.2 Freiflächen 22

7 Vertragliche Bedingungen 23

1 Das Projekt auf einen Blick

Das Grundstück Alt-Friedrichsfelde westlich 20 in 10315 Berlin liegt im Bezirk Lichtenberg, im Ortsteil Neu-Lichtenberg. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 21, 22 und 338 der Gemarkung Lichtenberg. Eigentümer des unbebauten Grundstücks ist das Land Berlin.

Das innenstadtnahe Grundstück soll zu einem Wohnstandort mit dem Fokus auf Angebote für soziale Infrastruktur und Wohnbedarfe entwickelt werden. Dazu soll auf Grundlage des Ergebnisses des vorliegenden Konzeptverfahrens ein Erbbaurecht an dem ca. 1.295 m² großen Grundstück vergeben werden. Der Zuschlag erfolgt an das wirtschaftlichste wertbare Angebot aus Konzept und angebotenem Erbbauzins.

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

Abbildung 1: Grundstücksansicht
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

2 Lage

2.1 Makrolage

Das Grundstück Alt-Friedrichsfelde westlich 20 befindet sich im Berliner Bezirk Lichtenberg, im Ortsteil Neu-Lichtenberg.

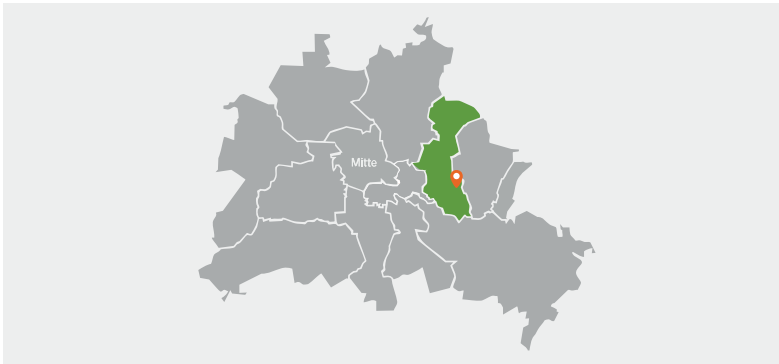


Abbildung 2: Übersicht Berliner Bezirke
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Kiez und Natur, Tradition und Veränderung: Das alles bietet Lichtenberg, wo etwa 311.881 Menschen leben. Der Bezirk entwickelte sich aus vielen verschiedenen Stadtgebieten und Dörfern, die lange unabhängig voneinander existierten, bevor sie zu einem Stadtteil wurden. So zeigt sich der Bezirk auch heute mit vielen Gesichtern: Villensiedlungen, Hochhäuser und urbane Zentren. Außerdem zeichnet sich Lichtenberg durch seine historische Entwicklung und industrielle Vergangenheit aus und ist bekannt für seine zahlreichen Grünflächen und Parks, wie den Landschaftspark Herzberge und das Falkenberger Rieselfeld. Zudem gibt es eine Vielzahl von kulturellen und sportlichen Einrichtungen, darunter das Schloss Friedrichsfelde im Tierpark sowie das Sportforum Hohenschönhausen.

2.2 Mikrolage

Das Grundstück Alt-Friedrichsfelde westlich 20 liegt im Ortsteil Neu-Lichtenberg an der Grenze zum Ortsteil Friedrichsfelde Süd, der geprägt ist von sanierten Plattenbauten. Neben fünf- bis

sechsgeschossigen Wohngebäuden in geschwungener Form gibt es auch Büro- und Gewerbeflächen. Die Nahversorgung ist durch mehrere Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und Restaurants gesichert. In der Nähe des Grundstücks gibt es mehrere Schulen sowie Kindertagesstätten, die mit dem Fahrrad oder fußläufig sehr gut erreichbar sind. So wird Lichtenberg seinem Ruf als familienfreundlicher Bezirk mehr als gerecht.

Neu-Lichtenberg und Friedrichsfelde werden von mehreren Bahnlinien sowie dem Ortsteil Rummelsburg begrenzt. Die Bundesstraßen B1 und B5 durchqueren Friedrichsfelde in West-Ost-Richtung und sorgen neben der fußläufig erreichbaren U-Bahn-Station Alt-Friedrichsfelde (U5), diversen Straßenbahnlinien (21 / 27 / 37 / M17) und mehreren Buslinien (108 / 194 / 296 / N5) für eine gute Anbindung innerhalb Berlins.

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

- zur City-West (Kurfürstendamm, Tauentzienstraße)
  ca. 36 Min. mit dem PKW
  ca. 46 Min. mit dem ÖPNV
- City-Ost (Alexanderplatz)
  ca. 18 Min. mit dem PKW
  ca. 22 Min. mit dem ÖPNV
- zum Hauptbahnhof
  ca. 25 Min. mit dem PKW
  ca. 29 Min. mit dem ÖPNV
- zum Flughafen BER
  ca. 35 Min. mit dem PKW
  ca. 50 mit dem ÖPNV

Abbildung 3: Ansicht des U-Bahnhofs Friedrichsfelde
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

3 Objekt

Die wesentlichen Merkmale des Objekts sind nachfolgend zusammengefasst.

3.1 Grundstück

Das ca. 1.295 m² große Grundstück, gelegen an der Straße Alt-Friedrichsfelde westlich 20, umfasst die im Folgenden dargestellten Flurstücke 21, 22 und 338 der Gemarkung Lichtenberg, Flur 710:

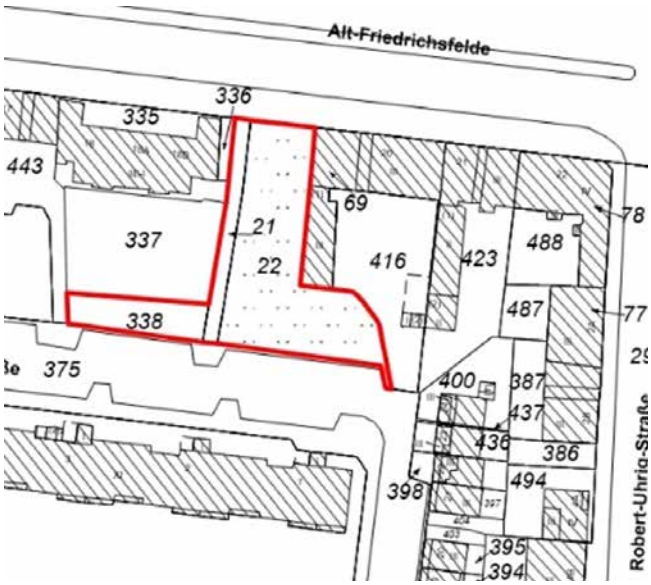


Abbildung 4: Liegenschaftskarte
Quelle: Geoportal Berlin/ALKIS Berlin

3.2 Grundbuchbelastungen

Die Flurstücke 21 und 338 sind in den Abteilungen II und III des Grundbuchs unbelastet.

Für das Flurstück 22 ist in Abteilung II des Grundbuchs eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Deutsche Telekom AG (Leitungs- und Anlagenrecht) sowie zwei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für die Berliner Wasserbetriebe (Wasserversorgungsanlagenrecht und Leitungs- und Anlagenrecht) eingetragen.

3.3 Verkehrswert

Der geschätzte Verkehrswert beträgt zum Zeitpunkt der Ausschreibung:

per Wertermittlungsstichtag: 12.03.2025
ca. 710.000 €.

3.4 Bebauung

Das Grundstück ist unbebaut und mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Es besteht ein Mietvertrag über eine ca. 5 m² große Fläche des Grundstücks zur Aufstellung eines Altkleidercontainers. Das Grundstück wird nutzungsfrei übergeben.

3.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist verkehrlich gut erschlossen. Es ist im vorderen Bereich direkt an der Straße Alt-Friedrichsfelde und rückwärtig direkt an der Paul-Gesche-Straße gelegen, über die das Grundstück Alt-Friedrichsfelde westlich 20 auch erschlossen sein wird. Unmittelbar vor dem Grundstück befindet sich die Bundesstraße B1/5. Stellplätze sind im öffentlichen Straßenland im Bereich der Paul-Gesche-Straße und der Robert-Uhrig-Straße vorhanden. Erschließungsbeiträge sind nach aktueller Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamts nicht mehr zu entrichten.

Hinweis: Das Flurstück 21 der Flur 710 in Berlin-Lichtenberg wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 53 vom 15. Dezember 2023 auf Seite 5114 durch den zuständigen Fachbereich SGA eingezogen. Diesem als Gemeindestraße klassifizierten Teil der Verkehrsanlage Alt-Friedrichsfelde obliegt als Verbindungsweg jedoch keine erschließende Funktion. Diese Verkehrsfläche wird auch in Zukunft nicht für eine Erschließung verwendet.

Abbildung 5: Wegeverbindung zwischen Paul-Gesche-Straße und Alt-Friedrichsfelde
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Medientechnische Erschließung

Das Grundstück ist medientechnisch ortsüblich erschlossen.

Technische Infrastruktur

Gemäß Bauvorbescheid vom 18.07.2024 muss im Baugenehmigungsverfahren ein Entwässerungskonzept für das anfallende Regenwasser vorgelegt werden. Zudem muss das Solargesetz von Berlin vom 5. Juli 2021 beachtet werden (vgl. **Anlage 8**, Seite 5).

3.6 Altlasten

Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert. Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten für dieses Grundstück. Hinweise über eine ehemals gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück liegen nicht vor. Durchführungen von Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück sind nicht bekannt.

3.7 Baulasten

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

3.8 Denkmalschutz

Das Grundstück befindet sich nicht in der Denkmalliste des Landes Berlin 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

Gemäß der am 16.12.2024 durchgeführten Baumkontrolle befinden sich auf dem Grundstück 25 Bäume (vgl. **Anlage 10**), die sich überwiegend im rückwärtigen Bereich des Grundstücks an der Paul-Gesche-Straße befinden (vgl. **Anlage 11**). Da es sich hierbei zum Großteil um Laubbäume mit entsprechenden Stammumfängen handelt, ist davon auszugehen, dass der Baumbestand gemäß der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt ist. Es sind die Vorgaben gemäß BaumSchVO zu beachten; ggf. ist mit Ausgleichszahlungen oder Ersatzpflanzungen zu rechnen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht handelt es sich bei den betreffenden Flurstücken um grüne Bereiche, die einen Lebensraum für diverse Tierarten darstellen. Die Beachtung des Artenschutzrechtes ist die Pflicht eines jeden Vorhabenträgers und muss von diesem, neben dem Baugenehmigungsverfahren, in jedem Fall beachtet werden. Um die nach § 44 Abs. 1 Satz 1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehenden Zugriffsverbote nicht auszulösen, muss zwingend eine faunistische Untersuchung der betroffenen sowie im Wirkraum befindlichen Bereiche entsprechend den Lichtenberger Kartierstandards durchgeführt werden. Die Ergebnisse dieser Kartierung sind in einem Artenschutzfachbeitrag gemäß den Anforderungen an Artenschutzprüfungen in Lichtenberg darzustellen und abzuarbeiten. Aufgrund der Habitatausstattung ist die Untersuchung der folgenden Arten/Gruppen notwendig:

Abbildung 6: Baumbestand Flurstück 338
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

- Kartierung der im Eingriffsbereich und im Wirkraum ansässigen Brutvögel (inkl. Beachtung des sog. Skydda-Skogen-Urteils)
- Kartierung der geschützten Lebensstätten (Baumhöhlen, Rindenspalten, etc.) an den von Maßnahmen betroffenen Bäumen
- Untersuchung der Bestandsgebäude im Bereich des Lückenschlusses in Hinblick auf geschützte Lebensstätten von gebäudebewohnenden Arten (Vögel und Fledermäuse)
- Untersuchung der Vegetation in Hinblick auf Ruhestätten von Haussperlingen

Die gesamte Vegetation vor Ort darf nicht verändert werden bis der Artenschutzfachbeitrag zur Prüfung vorgelegen hat und die artenschutzrechtlichen Belange abschließend geklärt worden sind. Weitere Hinweise befinden sich auf den Seiten 4 und 5 des Bauvorbescheids vom 18.07.2024 (vgl. **Anlage 8**).

3.10 Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan (FNP) in der gültigen Fassung ist der Bereich des Grundstücks Alt-Friedrichsfelde westlich 20 als Wohnbaufläche W 2 (GFZ bis 1,5) dargestellt. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des § 34 BauGB (ungeplanter Innenbereich). Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Grundstück Alt-Friedrichsfelde westlich 20 befindet sich in einem Baublock südlich der Straße Alt-Friedrichsfelde zwischen der Paul-Gesche-Straße und der Robert-Uhrig-Straße. Der Beurteilungsrahmen gemäß § 34 BauGB wird im Wesentlichen durch das umliegende Wohngebiet gegeben. Dieses Wohngebiet verfügt über keine einheitliche Bebauung. Entlang der Straße Alt-Friedrichsfelde befinden sich Reste von gründerzeitlicher Wohnbebauung mit einigen wohngebietsverträglichen Läden in der Erdgeschosszone der Gebäude.

Abbildung 7: Alt-Friedrichfelde 20-22
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Dahinter befindet sich eine 11-geschossige Bebauung in Zeilenbauweise mit einer Vorgartenzone vor den Gebäuden und großen Freiflächen hinter den Gebäuden. Des Weiteren befinden sich im östlichen Bereich sogenannte Townhäuser (Paul-Gesche-Straße 16 bis 24), die nur jeweils ca. 50 m² bebaute Grundfläche haben und dreigeschossig sind.

Abbildung 8: Townhäuser in der Paul-Gesche-Straße
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Die nähere Umgebung kann hinsichtlich ihrer Prägung durch die vorherrschende Wohnnutzung als faktisches Allgemeines Wohngebiet bezeichnet werden. Demnach ist die Zulässigkeit der Art einer baulichen Nutzung nach den Kriterien des § 34 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO zu beurteilen.

Für das Bauvorhaben Alt-Friedrichsfelde westlich 20 liegt ein Bauvorbescheid (vgl. **Anlage 8**) vor. Zu beachten ist hierbei, dass das skizzierte Bauvorhaben auf der Annahme basiert, dass das Nachbargrundstück mit der Flurstücknummer 336 bebaut werden kann. Da die anstrebte privatrechtliche Einigung mit dem Grundstücksnachbar jedoch nicht zustande gekommen ist, ist eine Bebauung des Flurstücks 336 nicht möglich. In diesem Zusammenhang ist die aktualisierte Bebauungsstudie vom 18.01.2025 (vgl. **Anlage 9**) zu beachten.

Die Bebauungsstudie geht von einer 4-geschossigen Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise für Wohnzwecke aus. Zusätzlich soll an der linken Grundstücksgrenze ein 4-geschossiger Seitenflügel errichtet werden. Die geplante straßenseitige Traufhöhe liegt bei 10 m, das vierte Geschoss ist straßenseitig zurückgestaffelt und soll eine Oberkante (Firsthöhe) von 13,00 m erhalten. Die Gebäudetiefe für das Vorderhaus ist mit 12,20 m angegeben, der zusätzliche Seitenflügel soll eine Breite von 6,50 m, eine Tiefe von 20,79 m und eine Firsthöhe an der linken Grundstücksgrenze von 14,00 m erhalten.

Eine bauliche Nutzung des Flurstücks 338 ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich.

Auch wenn die im Antrag auf Bauvorbescheid eingereichte Bebauungsstudie von einer ausschließlichen Nutzung zu Wohnzwecken ausgeht, so ist auch nichtstörendes Gewerbe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig. Die Möglichkeit einer Ausnahme wäre anhand einer konkreten Betriebsbeschreibung im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen.

3.11 Lärmschutz

Zur Einhaltung von gesunden Wohnverhältnissen ist im Baugenehmigungsverfahren ein durch das bezirkliche Umweltamt geprüftes Lärmgutachten zu erbringen, welches die Auswirkungen des Lärms durch die anliegende Bundesstraße B1/5 berücksichtigt (vgl. **Anlage 8**, Seite 5).

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 Alt-Friedrichsfelde westlich 20 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 4 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 Erstangebote und an die endgültigen Angebote können unter 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 unter 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.

Nachfolgend werden die jeweiligen Anforderungen im Einzelnen aufgeführt, die bei der Erstellung der Angebote für das Konzeptverfahren zu berücksichtigen sind.

4.3 Mindestanforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote

Sowohl die Erstangebote als auch die endgültigen Angebote müssen die nachfolgenden Mindestanforderungen zwingend erfüllen.

4.3.1 Positiver Erbbauzinssatz

Es ist ein positiver Erbbauzinssatz anzubieten.

4.3.2 Bedingungs- und 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 oder

- sofern die betreffenden Räumlichkeiten den Nutzungszweck des gemeinnützigen betreuten Wohnens erfüllen.

Die Bieter:innen haben im Angebot (vgl. auch Ziffer 3 des Angebotsformblatts, **Anlage 4a/4b**) nachvollziehbar darzulegen, wie sie die Einhaltung der vorgenannten Anforderungen an das Nutzungsangebot auf der Liegenschaft für die gesamte Dauer des Erbbaurechts sicherstellen und in Ansehung ihrer Rechts- bzw. Organisationsform vertraglich/satzungsmäßig absichern werden.

Alle Beteiligten des oder der Erbbauberechtigten müssen zumindest eine der drei 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 Angebot für soziale Infrastruktur und Wohnbedarfe

Im Angebot sollen die in der vorliegenden Bezirksregion existierenden Bedarfe im Bereich der sozialen Infrastruktur und Wohnangebote mitgedacht werden. Hierzu gehören:

- ein Flächenangebot im Bereich Soziale Träger,
- eine Kindertagespflegestelle und
- Wohnungen für junge Volljährige zur Verselbständigung (Careleaver).

Das Angebot der Bieter:innen muss mindestens einen dieser drei Bedarfe berücksichtigen sowie die nachstehenden zusätzlichen Anforderungen an die Angebote der sozialen Infrastruktur und Wohnbedarfe beachten.

4.4.2.1 Zusätzliche Anforderungen an das Flächenangebot im Bereich Soziale Träger

Der Begriff „Flächenangebote im Bereich Soziale Träger“ bezieht sich insbesondere auf die relevanten Laden- und/oder Bürobedarfe, deren Schwerpunkt zum Zeitpunkt der Ausschreibung auf leicht sichtbaren und barrierefrei zugänglichen Beratungs- und Angebotsräumen zu liegen scheint. Baulich entsprechen diese Bedarfe dem klassischen Ladengeschäft mit sanitären Anlagen und der Möglichkeit zur Raumteilung.

Für das entsprechende Flächenangebot ist ein **Letter of Intent (LOI)** einzureichen, um zu prüfen, ob das Angebot nachweislich realisierbar ist. Dem LOI müssen die folgenden Mindestinhalte zu entnehmen sein:

- Datum
- Name und Adresse der beteiligten Parteien
- Beschreibung des Zwecks der Absichtserklärung und der geplanten Zusammenarbeit
- Beschreibung des geplanten Projekts oder Vorhabens
- Definition der Rollen und Zuständigkeiten jeder Partei
- Unterschriften der Vertreter:innen der beteiligten Parteien

Sofern bereits Angaben zur Finanzierung und Kostenteilung oder der Bereitstellung von Ressourcen und Unterstützung gemacht werden können, können diese ebenfalls Inhalt des LOI sein.

4.4.2.2 Zusätzliche Anforderungen an eine Kindertagespflegestelle

Eine Kindertagespflegestelle kann entweder allein durch Tagespflegepersonen (bis zu 5 Kinder) oder gemeinsam im Verbund (bis zu 10 Kinder) betrieben werden. Die Kindertagespflegestelle

muss die folgenden räumlichen Anforderungen erfüllen:

- Lage maximal 3. Obergeschoss
- zwei Fluchtwege notwendig, Beachtung des Brandschutzes
- barrierefreier Zugang
- Abstellmöglichkeit für Kinderwagen / Garderobe
- Räume müssen taghell, belüftbar und beheizbar sein
- mindestens 4,5 m² pädagogische Nutzfläche pro Kind (Badezimmer und Küche zählen grundsätzlich nicht dazu; nur falls eine Art Wohnküche mit offener Küche / Essbereich geplant ist kann dies in die pädagogische Nutzfläche einfließen)
- räumliche Trennung von Badezimmer und Küche mit jeweils eigenem Zugang
- Dusche / Badewanne notwendig
- *nur bei Einzeltagespflegestelle:* Kindertagespflegeperson muss die Kinder vom Kochbereich beaufsichtigen können (bei Verbundstelle kein Muss)
- *nur bei Verbundstelle mit 10 Kindern:* mindestens zwei voneinander getrennte Räume zur Trennung von Spiel- und Schlafzimmer (bei 5 Kindern kein Muss)
- *sofern Treppen innerhalb der Räumlichkeiten geplant sind:* Geländer mindestens 1 m hoch, Handlauf auf ca. 60 cm Höhe, Abstand bei Verstrebungen nicht größer als 8,9 cm

Darüber hinaus muss eine angemessene / finanziell stemmbare Miethöhe für die selbständig tätige(n) Kindertagespflegeperson(en) vereinbart werden.

Eine Miethöhe gilt als angemessen, wenn sie sich am maximalen Mietkostenzuschuss für Kindertagespflegepersonen pro erlaubten Platz orientiert. Dieser liegt zum Zeitpunkt der Ausschreibung bei 170,00 €, was einem maximalen Mietkostenzuschuss des Jugendamts in Höhe von 850,00 € für eine Einzeltagespflege mit bis zu 5 Kinder und 1.700,00 € für eine Verbundtagespflege mit bis zu 10 Kindern entspricht.

Was darüber hinaus von den Kindertagespflegepersonen in ihrer selbständigen Tätigkeit finanziell stemmbar ist, liegt im Ermessen der einzelnen Personen und ist mit dem Angebot entsprechend darzulegen.

4.4.2.3 Zusätzliche Anforderungen an die Wohnungen für junge Volljährige zur Verselbständigung (Careleaver)

Es soll Wohnraum geschaffen werden, der jungen Volljährigen aus der Jugendhilfe die Möglichkeit zur Verselbstständigung bietet. Vorrangig sind Angebote für Klienten des Lichtenberger Jugendamts erforderlich, die den Jugendlichen und jungen Volljährigen sowohl Wohnraum (dessen Miete je nach Fallkonstellation im Idealfall das Jobcenter übernimmt) als auch eine ambulante Unterstützung nach § 30 SGB VIII für mindestens ein halbes Jahr zur Verfügung stellen. Denkbar sind sowohl Einzelwohnungen als auch Wohnungen mit mehreren Plätzen und gemeinschaftlich genutzten Räumen im Sinne einer Wohngemeinschaft (WG).

Bei Angeboten, die eine Kombination aus einer Wohnform mit einer ambulanten Unterstützung (nach § 30 SGB VIII in Kombination mit § 67 SGB XII) einerseits und einer stationären Wohnform (nach § 34 SGB VIII) andererseits vorsehen, sollte sichergestellt werden, dass die ambulanten Angebote klar im Vordergrund stehen und mindestens die Hälfte des Angebotsportfolios ausmachen.

Für die Leistungserbringung ist eine Kooperation mit einem anerkannten Träger der freien Jugendhilfe notwendig. In diesem Zusammenhang ist ein

Letter of Intent (LOI) einzureichen, um zu prüfen, ob das Wohnungsangebot für junge Volljährige zur Verselbständigung nachweislich realisierbar ist. Dem LOI müssen die folgenden Mindestinhalte zu entnehmen sein:

- Datum
- Name und Adresse der beteiligten Parteien
- Beschreibung des Zwecks der Absichtserklärung und der geplanten Zusammenarbeit
- Beschreibung des geplanten Projekts oder Vorhabens (u.a. Information über Art der Unterstützung gemäß SGB – Grobkonzept der inhaltlichen Jugendhilfeleistung)
- Definition der Rollen und Zuständigkeiten jeder Partei
- Finanzierungsplan der Angebote
- Unterschriften der Vertreter:innen der beteiligten Parteien

4.4.3 Zusätzliche Anforderungen 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 Abstellplätze für Fahrräder auf dem Grundstück befinden.

Schematische Darstellung der Grundrisse im Maßstab 1:500

Dargestellt werden sollen der Grundriss eines Regelgeschosses sowie der Geschosse, in denen sich Nutzungseinheiten der Angebote für soziale Infrastruktur und Wohnbedarfe, familiengerechte Wohnungen oder Gemeinschaftsflächen befinden. Alle 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 der Übergang zum Nebengebäude gestaltet.

Systemschnitt des Gebäudes im Maßstab 1:500

Dem Systemschnitt soll der Aufbau eines Gebäudes inklusive aller Stockwerke 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 nachfolgend aufgeführten Planungsunterlagen dienen lediglich der Verifizierung der Umsetzung des angebotenen Nutzungskonzeptes.

→ **Gestaltungskonzept:** Das Konzept ist mit dem ersten und endgültigen Angebot einzureichen. Es umfasst die in Ziffer 4.4.3 definierten Planungsunterlagen und muss eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens erwarten lassen.

4.4.4 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 8 der Angebotsformblätter „Erstangebot" (**Anlage 4a**) und „Endgültiges Angebot" (**Anlage 4b**). Für weitere Einzelheiten wird auf Ziffer 10 des Entwurfs der Exklusivitätserklärung verwiesen. Das Bebauungskonzept wird Anlage zum Erbbaurechtsvertrag und Grundlage für die Bauverpflichtung (vgl. § 9 des Erbbaurechtsvertragsentwurfs, **Anlage 5**).

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

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 anhand der Zuschlagskriterien der einzelnen Konzept- 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.

→ **Zuschlagskriterien:** Anhand der Zuschlagskriterien werden die endgültigen Angebote bewertet. Das Konzept mit der höchsten Punktzahl ist das wirtschaftlichste Angebot.

→ **Konzeptkriterien:** Die Konzeptkriterien sind Oberkriterien. Bewertet werden das Nutzungskonzept und das Nachhaltigkeitskonzept gemäß der entsprechenden Zuschlagskriterien.

→ **Preiskriterium:** Das Preiskriterium ist ein Oberkriterium. Bewertet wird die Höhe des Erbbauzinsangebots mit einer Gewichtung von 10 %.

5.1 Bewertungsmatrix

	Gewichtung	Bewertungsmethode	Gewichtete Punkte
A. Qualität der Konzepte (gemäß nachstehender Konzeptkriterien)	**90%**		
I. Nutzungskonzept	**70 %**	Das Nutzungskonzept muss plausibel dargelegt sein, um Punkte zu erreichen. Das Nutzungskonzept ist plausibel, wenn das Gestaltungskonzept (vgl. Ziffer 4.4.3) 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.	
1. Qualität des Angebots für soziale Infrastruktur und Wohnbedarfe unter folgenden Gesichtspunkten: - Zielgruppengerechtigkeit - Ausstattung - Flexibilität und Anpassungsfähigkeit - Integration und Gemeinschaftsgefühl - Mehrfachnutzung / Multifunktionalität (vgl. Ziffer 5.2.1 des Exposés)	40 %	Sehr gute Konzeptqualität – 4 Punkte Gute Konzeptqualität – 3 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 2 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 1 Punkt Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte	160 Punkte 120 Punkte 80 Punkte 40 Punkte 0 Punkte

	Gewichtung	Bewertungsmethode	Gewichtete Punkte
2. Angebot von familiengerechten Wohnungen Bewertet wird der Anteil der Wohnungen, die drei Zimmer oder mehr haben, bezogen auf die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (vgl. Ziffer 5.2.2 des Exposés)	20 %	Anteil der Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern beträgt mehr als 60 % der Gesamtwohnfläche nach Wohnflächenverordnung – 4 Punkte	80 Punkte
		Anteil der Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern beträgt mehr als 45 % bis 60 % der Gesamtwohnfläche nach Wohnflächenverordnung – 3 Punkte	60 Punkte
		Anteil der Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern beträgt mehr als 30 % bis 45 % der Gesamtwohnfläche nach Wohnflächenverordnung – 2 Punkte	40 Punkte
		Anteil der Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern beträgt mehr als 15 % bis 30 % der Gesamtwohnfläche nach Wohnflächenverordnung – 1 Punkt	20 Punkte
		Anteil der Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern beträgt 0 % bis 15 % nach Wohnflächenverordnung – 0 Punkte	0 Punkte
3. Angebot von Gemeinschaftsflächen im Innenbereich (vgl. Ziffer 5.2.3 des Exposés)	10 %	Gemeinschaftsflächen im Innenbereich – 4 Punkte	40 Punkte
		Keine Gemeinschaftsflächen im Innenbereich – 0 Punkte	0 Punkte

I I. Nachhaltigkeitskonzept	**20 %**		
1. Errichtung klimafreundlicher Wohngebäude (energieeffizientes und nachhaltiges Bauen), orientiert an den bestehenden KfW-Förderstufen (vgl. Ziffer 5.2.4 des Exposés)	15 %	Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG – 4 Punkte Klimafreundliches Wohngebäude – 2 Punkte weder „Klimafreundliches Wohngebäude“ noch „klimafreundliches Wohngebäude mit QNG“ – 0 Punkte	60 Punkte 30 Punkte 0 Punkte
2. Angebot von Abstellplätzen für Fahrräder: Bewertung der Anzahl der Abstellplätze für Fahrräder, die über die vorgeschriebene Anzahl (vgl. § 49 Abs. 1 und 2 BauO Bln sowie Ausführungsvorschriften Stellplätze vom 16. Juni 2021) hinausgeht (vgl. Ziffer 5.2.5 des Exposés)	5 %	0-20 Punkte gemäß folgender Berechnungsformel: Angebot von Fahrradabstellplätzen, das über den gesetzlichen Standard hinausgeht ---------- * 4 höchstes Angebot an Fahrradabstellplätzen, die über den gesetzlichen Standard hinausgeht	Maximal 20 Punkte
Ergebnis Teil A.			**Maximal 360 Punkte**
B. Preiskriterium (gemäß nachstehendem Zuschlagskriterium)	**10%**		
Erbbauzinsangebot gemäß Ziffer 1 des Angebotsformblatts	10 %	0-40 Punkte gemäß folgender Berechnungsformel: Angebot an mtl. Erbbauzins in EUR ---------- * 4 höchstes Angebot an mtl. Erbbauzins in EUR	maximal 40 Punkte
Ergebnis Teil B.			**Maximal 40 Punkte**
Gesamtpunktzahl (Teil A und B)			**Maximal 400 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 Angebote 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 „Qualität des Angebots für soziale Infrastruktur und Wohnbedarfe“

Gemäß Ziffer 4.4.2 des Exposés muss das Angebot, konkret das Nutzungskonzept, für den Bereich der sozialen Infrastruktur und Wohnangebote mindestens einen der benannten Bedarfe erfüllen. Das heißt, es müssen entweder Flächen im Bereich Soziale Träger, eine Kindertagespflegestelle oder Wohnungen für junge Volljährige zur Verselbständigung (Careleaver) angeboten werden (im Folgenden auch „Angebot für soziale Infrastruktur und Wohnbedarfe“ genannt).

Im Rahmen dieses Zuschlagskriteriums wird die Qualität des Angebots für soziale Infrastruktur und Wohnbedarfe anhand der nachfolgenden Gesichtspunkte bewertet. Dazu haben die Bieter:innen ihr Angebot für soziale Infrastruktur und Wohnbedarfe in einem Konzept zu beschreiben (vgl. Ziffer 5a) des Angebotsformblatts). Das Konzept muss Ausführungen zu den nachfolgenden Gesichtspunkten enthalten.

1. Zielgruppengerechtigkeit

Es wird beurteilt, ob das Angebot die Bedürfnisse der jeweiligen Zielgruppe(n) erfüllt und das Angebot zugänglich ist. Die Bieter:innen haben in ihrem Konzept die Bedürfnisse der jeweiligen Zielgruppe(n) - beispielsweise im Hinblick auf soziale und demografische Bedürfnisse, inhaltliche und konzeptionelle Ausrichtung des Angebots, Barrierefreiheit und Inklusion, Erreichbarkeit und Zugang - ihres Angebots zu benennen und zu beschreiben, wie diese erfüllt werden sollen.

Merkmale, die im Rahmen der Zielgruppengerechtigkeit betrachtet werden können:

- *sofern **Wohnungen für junge Volljährige zur Verselbständigung (Careleaver)** Teil des Nutzungskonzepts sind:*
  Wünschenswert ist ein innovatives Konzept, das Jugendlichen und jungen Erwachsenen die Möglichkeit bietet, das Jugendhilfesystem zu verlassen und auf dem Berliner Wohnungsmarkt das Wohnen in bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen.
- *sofern eine **Kindertagespflegestelle** Teil des Nutzungskonzepts ist:*
  Optimal wäre eine Lage im Erdgeschoss.

2. Ausstattung

In Ergänzung zur Zielgruppengerechtigkeit wird betrachtet, ob die Räumlichkeiten im Bereich sozialer Infrastruktur und Wohnbedarfe weitere Mehrwerte bieten und somit die Qualität und Nutzbarkeit der Flächen für die jeweilige Zielgruppe verbessern. Abhängig von dem Angebot für soziale Infrastruktur und Wohnbedarfe können hierbei die Qualität der Einrichtung, die Raumgestaltung und Atmosphäre, die technische Ausstattung und andere zusätzliche Mehrwerte eine Rolle spielen.

Merkmale, die im Rahmen der Ausstattung betrachtet werden können:

- *sofern eine **Kindertagespflegestelle** Teil des Nutzungskonzepts ist, sind folgende Ausstattungsmerkmale wünschenswert:*

- *zwei getrennte – für Kinder und Erwachsene – Toilettenräume oder Waschbecken und Toiletten auf mittlerer Höhe, falls Kinder und Erwachsene dieselben benutzen*
- *Einbauküche von Vorteil*
- *Büroraum für Kindertagespflegeperson(en)*

3. Flexibilität und Anpassungsfähigkeit
Vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen und im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit wird bewertet, ob die Angebote flexibel genug sind, um an sich ändernde Bedürfnisse und Rahmenbedingungen angepasst werden zu können. Dies kann sich u.a. in der Umnutzbarkeit, Variabilität und Modularität der Flächen widerspiegeln.

4. Integration und Gemeinschaftsgefühl
Bewertet wird, wie gut sich das Angebot für soziale Infrastruktur und Wohnbedarfe in das Gesamtprojekt integriert, ob die Nutzungen innerhalb des Hauses sinnhaft durchmischt sind und inwiefern Synergien mit den anderen Nutzungen des Hauses vorhanden sind. Darüber hinaus wird betrachtet, ob das Angebot Maßnahmen oder Aktivitäten fördert, die die Gemeinschaft innerhalb des Hauses stärken oder die in das umliegende Wohngebiet hineinwirken, z.B. gemeinsame Veranstaltungen oder Projekte.

*Sofern das Nutzungskonzept eine **Kindertagespflegestelle** oder ein **Flächenangebot im Bereich soziale Träger beinhaltet**, wird zusätzlich der nachfolgende Gesichtspunkt bei der Bewertung der Qualität betrachtet:*

5. Mehrfachnutzung / Multifunktionalität
Gewünscht sind Konzepte, die die Inanspruchnahme eines Raumes durch verschiedene Nutzungen oder Nutzer:innen beinhaltet. Bewertet wird u.a. die Vielfältigkeit der Nutzungsmöglichkeiten, die Ausstattung der Räume mit multifunktionaler Infrastruktur und die Zugänglichkeit für die Nutzer:innen.

Hinweis: Es sind zudem die ergänzenden Erläuterungen zu der Bewertungsmethode für dieses Zuschlagskriterium unter Ziffer 5.3.1 des Exposés zu beachten.

5.2.2 Zuschlagskriterium „Angebot von familiengerechten Wohnungen“

Positiv bewertet wird der Anteil der Wohnungen, die drei Zimmer oder mehr haben, bezogen auf die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung.

Konzepte, bei denen der Anteil der Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern mehr als 60 % der Gesamtwohnfläche nach Wohnflächenverordnung beträgt, erhalten vier Punkte.

Konzepte, bei denen der Anteil der Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern mehr als 45 % bis 60 % der Gesamtwohnfläche nach Wohnflächenverordnung beträgt, erhalten drei Punkte.

Konzepte, bei denen der Anteil der Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern mehr als 30 % bis 45 % der Gesamtwohnfläche nach Wohnflächenverordnung beträgt, erhalten zwei Punkte.

Konzepte, bei denen der Anteil der Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern mehr als 15 % bis 30 % der Gesamtwohnfläche nach Wohnflächenverordnung beträgt, erhalten einen Punkt.

Konzepte, bei denen der Anteil der Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern 15 % oder weniger der Gesamtwohnfläche nach Wohnflächenverordnung beträgt, erhalten null Punkte.

5.2.3 Zuschlagskriterium „Angebot von Gemeinschaftsflächen im Innenbereich“

Zur Förderung des sozialen Austauschs der Bewohner:innen sind Gemeinschaftsflächen im

Innenbereich wünschenswert. Diese können unterschiedlicher Natur sein – von Gemeinschaftsflächen für hausinternes Co-Working über Gemeinschaftsküchen bis hin zu Multifunktionsräumen ist vieles denkbar. Zu beachten ist jedoch, dass die Gemeinschaftsflächen im Innenbereich außerhalb der Wohneinheiten verortet werden müssen. Zudem werden Gemeinschaftsflächen in Clusterwohnungen nicht berücksichtigt.

5.2.4 Zuschlagskriterium „Klimafreundliche Bauweise“

Positiv bewertet wird ein Gebäude bewertet, das die Anforderungen der KfW-Förderstufen "Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG" oder „Klimafreundliches Wohngebäude“ erfüllt. Ein Gebäude, das diese Anforderungen nicht erfüllt, wird mit null Punkten bewertet.

Über die Fördermöglichkeiten der KfW können sich Bieter:innen beim Infocenter der KfW (Tel. 0800 5 39 90 02) oder über die Website des BMWK erkundigen.

→ **https://www.bmwk.de**

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

→ **https://www.energie-effizienz-experten.de**

5.2.5 Zuschlagskriterium „Angebot von Abstellplätzen für Fahrräder“

Das Fahrrad leistet als sogenanntes Zero-Emission-Fahrzeug einen wichtigen Beitrag zur Reduktion der CO_2-Emissionen und gegen die Klimaerwärmung. Zur Förderung des Radverkehrs ist das Vorhandensein ausreichender und guter Abstellplätze eine wichtige Voraussetzung. Daher sind Konzepte gewünscht, die über die gesetzlichen Richtzahlen hinaus weitere Abstellplätze für Fahrräder vorsehen.

Gemäß Anlage 2 der AV Stellplätze vom 16. Juni 2021 (**Anlage 13**) gelten für Gebäude mit Wohnungen die folgenden Richtzahlen für Abstellplätze für Fahrräder:

- 1 Abstellplatz je Wohnung mit bis zu 50 m² Wohnfläche
- 2 Abstellplätze je Wohnung mit bis zu 75 m² Wohnfläche
- 3 Abstellplätze je Wohnung mit bis zu 100 m² Wohnfläche
- 4 Abstellplätze je Wohnung mit mehr als 100 m² Wohnfläche
- Mindestens jedoch 1 Abstellplatz für Sonderfahrräder bei Gebäuden mit mehr als 20 Wohnungen

Für Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen - relevant, wenn das Nutzungskonzept Angebote im Bereich sozialer Träger beinhaltet - ist ein Abstellplatz je 80 m² Nutzungsfläche gemäß DIN 277 zu errichten.

Für eine Kindertagespflegestelle ist mindestens ein Stellplatz für Sonderfahrräder zu errichten.

Angebote, die lediglich diese gesetzlichen Richtzahlen für Fahrradabstellplätze erfüllen, erhalten null Punkte.

Angebote, die darüber hinaus Abstellplätze für Fahrräder vorsehen, erhalten entsprechend der vorgegebenen Formel gemäß der vorstehenden Bewertungsmatrix Punkte. Für die Bewertung wird die Anzahl der zusätzlichen Abstellplätze für Fahrräder und ggf. Sonderfahrräder addiert. Das Angebot mit den meisten zusätzlichen Abstellplätzen für Fahrräder erhält 20 Punkte.

Hinweis: Clusterwohnungen, in denen in der Regel mehrere Bewohner:innen leben, werden gesondert betrachtet. Hier wird jede Nutzungseinheit innerhalb der Clusterwohnung als eigenständige Wohnung berücksichtigt.

5.3 Bewertungsmethode

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

5.3.1 Bewertung der Konzepte (Konzeptkriterien)

Die Bieter:innen haben ein Nutzungskonzept (Angebot für soziale Infrastruktur und Wohnbedarfe, Angebot von familiengerechten Wohnungen, Angebot von Gemeinschaftsflächen im Innenbereich), ein Gestaltungskonzept und ein Nachhaltigkeitskonzept (Ausführungen zur klimafreundlichen Bauweise, Angebot von Abstellplätzen für Fahrräder) als Teil ihrer Angebote abzugeben. Darin haben die Bieter:innen ihre Vorstellungen zur Nutzung des Grundstückes und zur geplanten Nachhaltigkeit darzustellen. Dabei sind die Anforderungen der Ausschreibungsunterlagen, insbesondere des Exposés und des Angebotsformblattes zu beachten.

Maßgebend für die **Bewertung des Nutzungskonzepts** sind die Qualität des Angebots für soziale Infrastruktur und Wohnbedarfe, das Angebot von familiengerechten Wohnungen und das Angebot von Gemeinschaftsflächen im Innenbereich. Die Bieter:innen haben unter Ziffer 5 a), Ziffer 5 e) und Ziffer 5 f) des Angebotsformblatts entsprechende Ausführungen zu machen.

Das **Gestaltungskonzept** (vgl. Ziffer 4.4.3 des Exposés und Ziffer 7 des Angebotsformblattes) dient zur Verifizierung des Nutzungskonzeptes. 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 Nutzugskonzept 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 Angebot von Abstellplätzen für Fahrräder. Die Bieter:innen haben unter Ziffer 6 des Angebotsformblattes 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.

Hinsichtlich der Bewertungsmethode für das **Zuschlagskriterium I.1. (Qualität des Angebots für soziale Infrastruktur und Wohnbedarfe)** erfolgen die folgenden, ergänzenden Erläuterungen:

Die qualitative Bewertung des Zuschlagskriteriums I.1. erfolgt durch die Jury (vgl. Ziffer 1.4 der Bewerbungsbedingungen, **Anlage 2**) unter Anwendung der nachfolgenden Bewertungsstufen von „sehr gute Konzeptqualität“ bis „ungenügende Konzeptqualität“. Dabei betrachtet die Jury in einem ersten Schritt das jeweilige Konzept als solches. Wenn für den Bereich der sozialen Infrastruktur und Wohnbedarfe mehrere Bieter:innen ein Angebot für dieselbe Bedarfsgruppe (entweder Angebot von Flächen im Bereich Soziale Träger, Angebot einer Kindertagespflegestelle oder Angebot von Wohnungen für junge Volljährige zur Verselbständigung (Careleaver)) abgeben, betrachtet die Jury in einem zweiten Schritt die Relation der Bewertung der jeweiligen Angebote für soziale Infrastruktur und Wohnbedarfe je Bedarfsgruppe untereinander.

Folgendes Beispiel zur Verdeutlichung: Für den Bereich der sozialen Infrastruktur und Wohnbedarfe bieten beispielsweise drei Bieter:innen eine Kindertagespflegestelle an. Die Jury wird diese drei Angebote zunächst als solches bewerten. Anschließend wird die Jury die Relation der Bewertung dieser drei Angebote untereinander beurteilen. Bei dieser vergleichenden Bewertung bleiben Angebote außer Betracht, die entweder Flächen für soziale Träger oder Wohnungen für junge Volljährige zur Verselbständigung (Careleaver) anbieten.

Die Bewertungsstufen lauten im Einzelnen wie folgt:

Sehr gute Konzeptqualität – 4 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 – 3 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 – 2 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 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.**

Erfüllen Bieter:innen für den Bereich der sozialen Infrastruktur und Wohnbedarfe mehr als einen der benannten Bedarfe (Angebot von Flächen im Bereich Soziale Träger, Angebot einer Kindertagespflegestelle oder Angebot von Wohnungen für junge Volljährige zur Verselbständigung (Careleaver)) gilt Folgendes:

- Zunächst wird jedes einzelne Angebot für den Bereich der sozialen Infrastruktur und Wohnangebote für sich betrachtet und die Qualität gemäß den vorstehenden Erläuterungen bewertet. Anschließend wird aus den Einzelbewertungen je Bedarfsgruppe der Durchschnitt gebildet, welcher die Gesamtbewertung für das Zuschlagskriterium I.1 (Qualität der Angebote für soziale Infrastruktur und Wohnbedarfe) ergibt.
- Wenn Bieter:innen für den Bereich der sozialen Infrastruktur und Wohnbedarfe mehr als einen der benannten Bedarfe anbieten, führt dies allein nicht zu einer besseren Bewertung. Entscheidend ist die Qualität jedes einzelnen Angebots für soziale Infrastruktur und Wohnbedarfe.

Die Konzeptkriterien werden mit insgesamt 90 % gewichtet und können dementsprechend maximal **360 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 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 **40 Punkte** erhalten.

5.3.3 Ermittlung der Gesamtpunktzahl

Insgesamt, also unter Berücksichtigung aller Zuschlagskriterien der Konzeptkriterien I-II und des Preiskriteriums, können maximal **400 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 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 Erbbaurechtsvertrages, 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 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 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 vom Abschluss des Erbbaurechtsvertrages Abstand nehmen.

6.1 Vorgaben für das Bebauungskonzept

Vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages muss unter anderem ein abgestimmtes und finalisiertes Bebauungskonzept (bestehend aus einem architektonischen, städtebaulichen Konzept und Freiflächenkonzept) eingereicht werden. Die nachfolgenden Vorgaben an Architektur, Städtebau und Freiflächen sind bei der Erstellung des Bebauungskonzeptes einzuhalten (sog. Leitplanken). Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter Ziffer 10 des Entwurfs der Exklusivitätserklärung verwiesen.

Reicht der Bestbieter bzw. die Bestbieterin das Bebauungskonzept nicht ein oder scheitert die finale Abstimmung des Bebauungskonzeptes mit dem Bezirksamt Lichtenberg sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, wird der Erbbaurechtsgeber vom Abschluss des Erbbaurechtsvertrages 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. muss die architektonische Gestaltung eine Auseinandersetzung mit der Umgebungsbebauung zeigen. Die Gestaltung des Daches ist sowohl als Staffelgeschoss als auch als Dachgeschoss denkbar.

Hinweis: Eine bauliche Nutzung des Flurstücks 338 ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich.

6.1.2 Freiflächen

Hinsichtlich der Qualität der Freiflächen ist zu beachten, dass private Spiel- und Grünflächen gemäß den Freiflächenstandards Lichtenberg (vgl. **Anlage 12**) herzustellen sind:

1. Nicht überbaute Flächen von Grundstücken sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände und notwendiger Erholungsflächen (Spielplätze, Aufenthaltsflächen) zu begrünen. Sie sind in angemessenem Umfang mit Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind überwiegend standortgerechte und bevorzugt gebietseigene Gehölzarten zu verwenden.
2. Wege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und wasserdurchlässig zu gestalten.
3. Der Anteil der als private Grün- und Freifläche angelegten Flächen am Gesamtgrundstück soll mindestens 40 % betragen.

Freiflächenstandards dienen der Schaffung gesunder und umweltverträglicher Wohn- und Arbeitsverhältnisse und sollen u.a. zu einer Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für die Bürger:innen Lichtenbergs führen.

Im späteren Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren sind zudem die quantitativen und qualitativen Empfehlungen der Freiflächenstandards Lichtenberg sowie die BauO Bln bei der Herstellung der privaten Spiel- und Grünflächen zu beachten.

Darüber hinaus ist ein Gehweg und damit eine sichere fußläufige Erschließung und Querung der Robert-Uhrig-Straße zu planen und im späteren Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahren mit dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt abzustimmen.

7 Vertragliche Bedingungen

Anlage zu diesen Vergabeunterlagen ist der Entwurf des Erbbaurechtsvertrages (**Anlage 5**). Der **nicht verhandelbare** Vertrag wird unter anderem Regelungen zu Folgendem enthalten:

Dauer des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht beginnt mit der Eintragung im Erbbaugrundbuch und endet 99 Jahre nach dem Tag der Beurkundung. Die Vertragsparteien werden sich in dem Erbbaurechtsvertrag verpflichten, 5 Jahre vor Zeitablauf des Erbbaurechtes in Verhandlungen zu einer möglichen Verlängerung oder Erneuerung des Erbbaurechtes zu treten. Es besteht damit jedoch kein Anspruch des oder der Erbbauberechtigten auf Verlängerung des Erbbaurechtes.

Bau-/Realisierungsverpflichtung

Der bzw. die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Bauvorhaben innerhalb einer bestimmten Frist nach Maßgabe des bezuschlagten Nutzungs- und Nachhaltigkeitskonzeptes sowie des in der Anhandgabephase abgestimmten und finalisierten Bebauungs- und Freiflächenkonzepts 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 im Sinne des Nutzungskonzepts und überwiegend 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

- 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 oder

- sofern die betreffenden Räumlichkeiten den Nutzungszweck des gemeinnützigen betreuten Wohnens erfüllen.

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.

Nutzungsänderung

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

Der Erbbaurechtsgeber wird die Zustimmung zur Nutzung nicht versagen, wenn sie wirtschaftlich geboten oder sinnvoll ist und mit den Zielen des Konzeptverfahrens vereinbar ist.

Führt die Nutzungsänderung zu einer Wertsteigerung des Erbbaurechts, kann die Zustimmung von der Zahlung eines Geldbetrages in Höhe der Wertsteigerung oder einer vom Eigentümer festzulegenden Erhöhung des Erbbauzinses abhängig gemacht werden.

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, der diese in seiner Eigenschaft als Erbbaurechtsgeber 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. Einer Belastung des Grundbuchs bis maximal 70 % der Gesamtkosten nach DIN 276 wird in der Regel zugestimmt (vgl. Flyer der BIM „Belastung von Erbbaurechten des Landes Berlin“, **Anlage 14**).

Gremienvorbehalt

Der Erbbaurechtsvertrag bedarf der Zustimmung der auf Seiten des Erbbaurechtsgebers 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 Erbbauberechtigten wird dieser mit einer Vertragsstrafe belegt. Die wesentlichen Pflichten sind im Erbbaurechtsvertrag geregelt. Wesentliche Vertragsverletzungen lösen ggf. den Heimfallanspruch des Erbbaurechtsgebers aus.

BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
Keibelstraße 36, 10178 Berlin
Tel.: +49 30 90166 1660
info@bim-berlin.de

www.bim-berlin.de