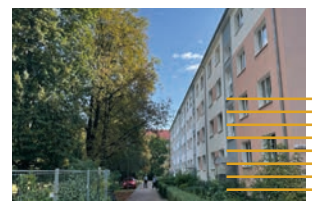


# Konzeptverfahren

Exposé und Aufforderung  
zur Angebotsabgabe



Großzügiges Baugrundstück im  
familienfreundlichen Plänterwald  
Erich-Lodemann-Straße vor 79 in 12437 Berlin  
Treptow-Köpenick | Ortsteil Plänterwald

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Das Projekt auf einen Blick</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Lage</b>	<b>1</b>
2.1	Makrolage	1
2.2	Mikrolage	1
<b>3</b>	<b>Objekt</b>	<b>2</b>
3.1	Grundstück	2
3.2	Grundbuchbelastungen	2
3.3	Verkehrswert	3
3.4	Bebauung	3
3.5	Erschließung	3
3.6	Altlasten	3
3.7	Baulasten	3
3.8	Denkmalschutz	3
3.9	Naturräumliche Situation	3
3.10	Erhaltungsverordnung, Sanierungsgebiet	4
3.11	Entwicklungskonzepte	4
3.12	Lärmschutz	4
3.13	Planungsrecht	4
<b>4</b>	<b>Anforderung an die Bieter und die Angebote</b>	<b>5</b>
4.1	Eignungskriterien	5
4.1.1	Nicht-Vorliegen von gesetzlichen Ausschlussgründen	5
4.1.2	Darstellung der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit	5
4.2	Allgemeines zu den Mindestanforderungen und den zusätzlichen Anforderungen an die Angebote	5
4.3	Mindestanforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote	6
4.3.1	Positiver Erbbauzinssatz	6
4.3.2	Bedingungs- und vorbehaltloses Angebot	6
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 die Kindertagesstätte	7
4.4.3	Zusätzliche Anforderung an das Gestaltungskonzept	7
4.4.4	Zusätzliche Anforderungen an die Verpflichtung zur Erarbeitung, Abstimmung und Finalisierung eines Bebauungskonzepts	8

<b>5</b>	<b>Bewertung der endgültigen Angebote</b>	<b>8</b>
5.1	Bewertungsmatrix	9
5.2	Hinweise zu den Zuschlagskriterien	12
5.2.1	Zuschlagskriterium „Gemeinschaftsflächen“	12
5.2.2	Zuschlagskriterium „Nutzungsangebote zur Einbeziehung der Nachbarschaft“	12
5.2.3	Zuschlagskriterium „Besondere Wohnformen“	12
5.2.4	Zuschlagskriterium „Bezahlbarer Wohnraum“	13
5.2.5	Zuschlagskriterium „Klimafreundliche Bauweise“	13
5.2.6	Zuschlagskriterium „Regenwasserbewirtschaftungskonzept“	13
5.3	Bewertungsmethode	13
5.3.1	Bewertung der Konzeptkriterien	13
5.3.2	Bewertung des Erbbauzinsangebots	14
5.3.3	Ermittlung der Gesamtpunktzahl	14
<b>6</b>	<b>Anhandgabe</b>	<b>14</b>
6.1	Vorgaben für das Bebauungskonzept	15
6.1.1	Architektur und Städtebau	15
6.1.2	Freiflächen	15
<b>7</b>	<b>Vertragliche Bedingungen</b>	<b>15</b>

# 1 Das Angebot auf einen Blick

Das Grundstück Erich-Lodemann-Str. vor 79 liegt im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Plänterwald und umfasst das Flurstück 140 der Gemarkung Treptow. Es handelt sich um ein unbebautes Areal, das sich im Eigentum der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG befindet.

Hier soll ein besonderer Wohnstandort etabliert werden, der neben einem vielfältigen Wohnungsangebot auch eine Kindertagesstätte mit mindestens 80 Plätzen integriert. Auf Basis des Ergebnisses des Konzeptverfahrens wird beabsichtigt, ein Erbbaurecht für das ca. 3.532 m<sup>2</sup> große Grundstück zu vergeben. Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste wertbare Angebot aus Konzept und angebotenen Erbbauzins.

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

## 2 Lage

### 2.1 Makrolage

Das Grundstück Erich-Lodemann-Straße vor 79 befindet sich im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Plänterwald.



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

Der Bezirk Treptow-Köpenick, im Südosten Berlins gelegen, ist der flächenmäßig größte Bezirk der Hauptstadt. Mit einer Einwohner:innenzahl von ca. 295.000 Menschen ist Treptow-Köpenick ein lebendiger und vielfältiger Stadtteil. Er zeichnet sich durch seine ausgedehnten Waldgebiete und Wasserflächen aus und ist bekannt für seine landschaftliche Schönheit. Der Müggelsee, der größte See Berlins, sowie die zahlreichen Grünanlagen und Parks prägen das Bild des Bezirks. Insgesamt bietet Treptow-Köpenick eine einzigartige Mischung aus urbanem und ländlichem Charakter, was ihn sowohl für seine Einwohner:innen als auch für Erholungssuchende attraktiv macht.

Der Ortsteil Plänterwald ist besonders bekannt für seine grünen Rückzugsorte, den alten Baumbestand und die vielen Kleingartenanlagen. Die lockere Bebauung und die parkähnliche Atmosphäre schaffen eine ruhige und entspannte Umgebung. Die hohe Lebensqualität und die Nähe zur Natur machen Plänterwald zu einem beliebten Wohnort. Aktuell steht der Ortsteil vor einem Generationenwechsel und gerät vor dem Hintergrund der hohen Wohnungsnachfrage in Berlin zunehmend in den Mittelpunkt der baulichen Nachverdichtung.

### 2.2 Mikrolage

Das Grundstück Erich-Lodemann-Straße vor 79 liegt in einer durchgrüneten Wohnsiedlung, die von Zeilenbauten geprägt ist.

Mehrere kleine Parks und Grünflächen sowie der Plänterwald befinden sich in fußläufiger Distanz und bieten zahlreiche Erholungsmöglichkeiten. Der Plänterwald grenzt direkt an den Treptower Park an. Darüber hinaus sind mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen in unmittelbarer Umgebung angesiedelt.

Die Erich-Lodemann-Straße vor 79 befindet sich nahe der S-Bahnhöfe Plänterwald und Baum-

schulenweg, die von den S-Bahnlinien 7, 8, 9, 85 und 41 bedient werden. Die Erreichbarkeit des Grundstücks wird zudem durch zahlreiche Buslinien und die Nähe zu der Bundesautobahn 100 und 113 unterstützt.

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

- zur City-West (Kurfürstendamm, Tauentzienstraße)  
ca. 30 Min. mit dem PKW  
ca. 43 Min. mit dem ÖPNV
- City-Ost (Alexanderplatz)  
ca. 45 Min. mit dem PKW  
ca. 25 Min. mit dem ÖPNV
- zum Hauptbahnhof  
ca. 30 Min. mit dem PKW  
ca. 35 Min. mit dem ÖPNV
- zum Flughafen BER  
ca. 15 Min. mit dem PKW  
ca. 15 mit dem ÖPNV



Abbildung 2: Umgebungsbebauung | Erich-Lodemann-Str. 79, 81, 83, 85  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

## 3 Objekt

Die wesentlichen Merkmale des Objekts sind nachfolgend zusammengefasst.

### 3.1 Grundstück

Das ca. 3.532 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst das im Folgenden dargestellte Flurstück 140 der Gemarkung Treptow, Flur 117:

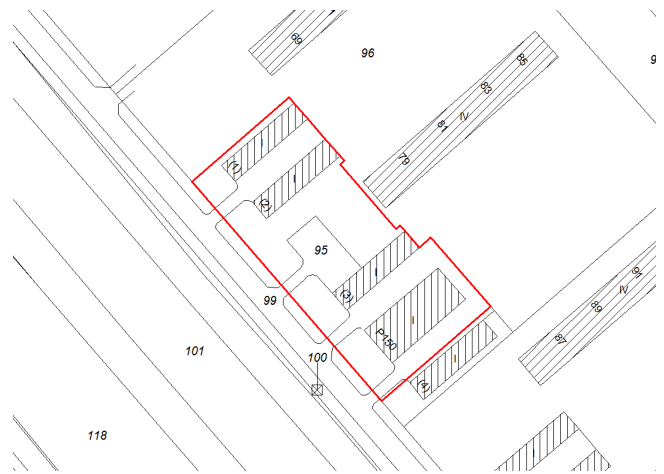


Abbildung 3: Flurkarte  
Quelle: Geoportal Berlin/ALKIS Berlin

### 3.2 Grundbuchbelastungen

In Abteilung II des Grundbuchs ist zum einen eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht) für die Berliner Wasserbetriebe und zum anderen eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die GASAG Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft eingetragen. Die Erbbaurechtsbestellung setzt eine erstrangige Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch des Grundstücks voraus. In diesem Zusammenhang haben die Berliner Wasserbetriebe und die GASAG bereits formgerecht ihren Rangrücktritt erklärt. Inhaltsgleiche Dienstbarkeiten sind dann im Erbbaugrundbuch zugunsten der Dienstbarkeitsberechtigten einzutragen. Darüber hinaus ist das Grundstück frei von grundbuchlichen Belastungen.

### 3.3 Verkehrswert

Der geschätzte Verkehrswert beträgt zum Zeitpunkt der Ausschreibung:

**per Wertermittlungstichtag: 20.05.2025**  
**ca. 3.776.000 €.**

### 3.4 Bebauung

Das Grundstück ist unbebaut und wird frei von Bauschutt übergeben. Es bestehen keine Miet- oder Pachtverträge.



Abbildung 4: Grundstücksansicht  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

### 3.5 Erschließung

#### Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist über die Erich-Lodemann-Str. erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße, die eine schnelle Verbindung zu wichtigen Verkehrsachsen und dem städtischen Zentrum bietet. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus- und Straßenbahnhaltstellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was eine optimale Erreichbarkeit sowohl für Pendler:innen als auch für Anwohner:innen gewährleistet. Für

PKWs stehen ausreichend Parkmöglichkeiten in der Umgebung zur Verfügung. Erschließungsbeiträge sind nach aktueller Stellungnahme des Tiefbauamtes nicht mehr zu entrichten.

#### Medientechnische Erschließung

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

Zu Lasten des Grundstücks und zu Gunsten des nördlich angrenzenden Grundstücks Erich-Lodemann-Str. 79-85, Flurstück 96 ist auf dem Baulastenblatt Nr. 27/05 eine Abstandsflächenbaulast (Bau- und Nutzungsbeschränkung) eingetragen. Der bzw. die spätere Erbbauberechtigte hat diese Baulast als vertragsgerecht und nicht wertmindernd zu übernehmen.

### 3.8 Denkmalschutz

Das Grundstück wird nicht in der Denkmalliste des Landes Berlin aufgeführt. Es berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange und gehört auch zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet.

### 3.9 Naturräumliche Situation

Auf dem Grundstück befinden sich Bäume, die den Vorschriften der Baumschutzverordnung unterliegen können. Bei Vorhandensein von geschütztem Baumbestand sind die Vorgaben der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) zu beach-

ten. Es ist ggf. mit Ausgleichszahlungen oder Ersatzpflanzungen zu rechnen.

### 3.10 Erhaltungsverordnung, Sanierungsgebiet

Das Grundstück befindet sich nicht im Gebiet einer Erhaltungsverordnung. Weitere Festsetzungen wie städtebauliche Sanierungsmaßnahmen liegen für dieses Gebiet ebenfalls nicht vor.

### 3.11 Entwicklungskonzepte

Der Bezirk Treptow-Köpenick erarbeitet zur Zeit das Innenentwicklungskonzept (IEK) Plänerwald, um eine nachhaltige und integrierte Entwicklung des Quartiers sicherzustellen. Der Entwurf zum IEK sieht entlang der gesamten Erich-Lodemann-Straße ein großes Potenzial für die Entwicklung eines neuen Quartier-Rückgrats. Neben dem Bau einer Kita und moderner Wohnformen auf dem Grundstück Erich-Lodemann-Str. vor 79 soll gemäß des Entwurfs zum IEK auf den weiteren Grundstücken entlang der Erich-Lodemann-Straße die Schaffung von Gewerberäumen, weiteren Dienstleistungseinrichtungen und modernen, flexiblen Wohnformen zur Lebensqualität im Quartier beitragen.

Die öffentliche Abschlussveranstaltung zum IEK fand am 28. Mai 2025 statt.

Die dort vorgestellten Inhalte sind anschließend online, unter folgendem Link abrufbar:

→ <https://mein.berlin.de/projekte/innenentwicklungskonzept-plaenterwald>

### 3.12 Lärmschutz

Durch den angrenzenden Schienenverkehr ist mit hohen Lärmimmissionen zu rechnen.

### 3.13 Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Gren-

zen 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. Gemäß §34 Abs. 1 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 entscheidungsrelevante Umfeld ist durch viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit einer Höhe von ca. 12m, in offener Bauweise geprägt. Das Grundstück Erich-Lodemann-Str. vor 79 ist entsprechend der näheren Umgebung bebaubar. Die Trauf- und Firsthöhen der näheren Umgebung und die offene Bauweise sind einzuhalten. Mit dem geplanten Baukörper ist ein Abstand zur Grundstücksgrenze an der Erich-Lodemann-Straße von mindestens 5m einzuhalten (Bauflucht).



Abbildung 5: Umgebungsbebauung Erich-Lodemann-Str. 45, 47, 49, 51  
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) weist den Bereich, in dem sich das Grundstück befindet, als Wohnbaufläche W2 aus.

## 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 Erich-Lodemann-Straße vor 79 zu berücksichtigen sind.

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

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

### 4.1 Eignungskriterien

Bieter:innen müssen die nachfolgenden 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 Eigenenerklärung für die Vergabe von Konzessionen (vgl. **Anlage 7**) nachzuweisen, dass bei ihnen keine der dort genannten gesetzlichen Ausschlussgründe vorliegen (vgl. §§ 123, 124 GWB).

#### 4.1.2 Darstellung der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit

Sowohl mit dem Erstangebot als auch mit dem endgültigen Angebot ist die „Erklärung der Bieter:innen zur Finanzierung des Vorhabens“ abzugeben. Die Erklärung befindet sich jeweils unter Ziffer 4 der Angebotsformblätter „Erstangebot“ (vgl. **Anlage 4a**) und „Endgültiges Angebot“ (vgl. **Anlage 4b**).

### 4.2 Hinweise zu den 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 Bewerbungsbedin-

gungen, **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 vorbehaltloses Angebot**

Das Angebot ist bedingungs- und vorbehaltlos zu formulieren.

#### **4.4 Zusätzliche Anforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote**

Die nachfolgend aufgeführten zusätzlichen Anforderungen gelten sowohl für die Erstangebote als auch für die endgültigen Angebote.

##### **4.4.1 Zusätzliche Anforderungen an 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 Erbbauberechtigten 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 3 der Angebotsformblätter, **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 die Kindertagesstätte

Es ist eine Kindertagesstätte zu planen, die 80 Plätze umfasst und den aktuell geltenden Bau- und Ausstattungsstandards für Berliner Kindertagesstätten (vgl. **Anlage 10**) entspricht.

#### 4.4.3 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 der Grundriss eines Regelgeschosses sowie der Geschosse, in denen sich Nutzungseinheiten zur Einbeziehung der Nachbarschaft, besondere Wohnformen und 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.

#### 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 bewertet. Die oben aufgeführten Planungsunterlagen dienen lediglich der Verifizierung der Umsetzbarkeit 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 final abgestimmte 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 bzw. der Bestbieterin während der Anhandgabephase zu erarbeiten und abzustimmen.

## 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 (Konzeptkriterien, Preiskriterium) 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 – bestehend aus Konzeptkriterien und Preiskriterium – werden die endgültigen Angebote bewertet. Das Konzept mit der höchsten Punktzahl ist das wirtschaftlichste Angebot.

→ **Konzeptkriterien:** Die Konzeptkriterien sind Zuschlagskriterien. Bewertet werden das Nutzungskonzept und das Nachhaltigkeitskonzept mit einer Gewichtung von insgesamt 90 %.

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

## 5.1 Bewertungsmatrix

Zuschlagskriterien	Gewichtung	Bewertungsmethode	Gewichtete Punkte
<b>A. Qualität der Konzepte (Konzeptkriterien)</b>	<b>90 %</b>		
<b>I. Nutzungskonzept</b> (gemäß nachstehender Zuschlagskriterien)	<b>30 %</b>	Das Nutzungskonzept muss plausibel dargelegt sein, um Punkte zu erreichen. Das Nutzungskonzept ist plausibel, wenn das Gestaltungskonzept (vgl. Ziffer 4.4.3 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.	
<b>1. Familiengerechte Wohnungen</b> Bewertet wird der Anteil der Wohnungen, die drei Zimmer oder mehr haben, bezogen auf die Gesamtwohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFV).	7 %	<p>Der Anteil der Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern beträgt mehr als 60 % der Gesamtwohnfläche nach WoFV – 6 Punkte</p> <p>Der Anteil der Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern beträgt mehr als 45 % bis 60 % der Gesamtwohnfläche nach WoFV – 4 Punkte</p> <p>Der Anteil der Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern beträgt mehr als 30 % bis 45 % der Gesamtwohnfläche nach WoFV – 2 Punkte</p> <p>Der Anteil der Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern beträgt 30 % oder weniger als 30 % der Gesamtwohnfläche nach WoFV – 0 Punkte</p>	<p>42 Punkte</p> <p>28 Punkte</p> <p>14 Punkte</p> <p>0 Punkte</p>
<b>2. Gemeinschaftsflächen</b> Das Konzept sieht Gemeinschaftsflächen im Außen- und/oder Innenbereich für die Bewohner:innen vor. (vgl. Ziffer 5.2.1 des Exposés)	3 %	<p>Gemeinschaftsflächen... im Innen- <b>und</b> Außenbereich – 6 Punkte</p> <p>im Innen- <b>oder</b> Außenbereich – 3 Punkte</p> <p>weder im Innen- noch im Außenbereich – 0 Punkte</p>	<p>18 Punkte</p> <p>9 Punkte</p> <p>0 Punkte</p>

Zuschlagskriterien	Gewichtung	Bewertungsmethode	Gewichtete Punkte
<b>A. Qualität der Konzepte (Konzeptkriterien)</b>	<b>90 %</b>		
<b>3. Nutzungsangebote zur Einbeziehung der Nachbarschaft</b> Das Konzept sieht, neben dem Angebot von Kita-Plätzen, Nutzungsangebote vor, die die Nachbarschaft einbeziehen. (vgl. Ziffer 5.2.2 des Exposés)	3 %	Ja – 6 Punkte Nein – 0 Punkte	18 Punkte 0 Punkte
<b>4. Besondere Wohnformen</b> Das Konzept sieht Angebote für besondere Wohnformen vor, z.B. Seniorenwohnen, Clusterwohnen, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten zusammen (ohne das Angebot an familiengerechten Wohnungen nach Ziffer I.1 der Bewertungsmatrix). (vgl. Ziffer 5.2.3 des Exposés)	4 %	Ja – 6 Punkte Nein – 0 Punkte	24 Punkte 0 Punkte
<b>5. Verhältnis zw. Nutzungs- und Verkehrsfläche</b> Es besteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Nutzungs- und Verkehrsfläche (gemäß DIN 277), d.h. die Verkehrsfläche beträgt max. 20 % der Nutzungsfläche.	3 %	Ja – 6 Punkte Nein – 0 Punkte	18 Punkte 0 Punkte
<b>6. „durchgesteckte“ Wohnungen</b> Die größeren Wohnungen (ab 3-Zimmer-Wohnungen) sind durchgesteckt.	3 %	Mehr als 75 % der größeren Wohnungen sind durchgesteckt – 6 Punkte  Mehr als 50 % bis 75 % der größeren Wohnungen sind durchgesteckt – 4 Punkte  Mehr als 25 % bis 50 % der größeren Wohnungen sind durchgesteckt – 2 Punkte  25 % oder weniger der größeren Wohnungen sind durchgesteckt – 0 Punkte	18 Punkte  12 Punkte  6 Punkte  0 Punkte
<b>7. Bezahlbarer Wohnraum</b> Anteil der Gesamtwohnfläche für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen, die gemäß der Kriterien nach WFB 2023 Förderalternative I (oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung) förderfähig sind. (vgl. Ziffer 5.2.4 des Exposés)	7 %	0 – 42 Punkte gemäß folgender Berechnungsformel:  Wohnfläche der geförderten Wohnungen ----- * 6 Höchstes Angebot an Wohnfläche der geförderten Wohnungen	maximal 42 Punkte

Zuschlagskriterien	Gewichtung	Bewertungsmethode	Gewichtete Punkte
<b>II. Nutzungskonzept Kindertagesstätte</b> (gemäß nachstehender Zuschlagskriterien)			
<b>1. Freifläche pro Kita-Platz</b>	15 %	ab 9 m <sup>2</sup> und mehr – 6 Punkte 7 m <sup>2</sup> bis 8 m <sup>2</sup> - 3 Punkte 6 m <sup>2</sup> - 0 Punkte	90 Punkte 45 Punkte 0 Punkte
<b>2. Anzahl der zusätzlich angebotenen Kita-Plätze</b> (zzgl. zu den 80 Plätzen gemäß Ziffer 4.4.2 des Exposés)	15 %	0 - 90 Punkte gemäß folgender Berechnungsformel:  Angebot an zusätzlichen Kita-Plätzen ----- * 6 höchstes Angebot an zusätzlichen Kita-Plätzen	maximal 90 Punkte
<b>III. Nachhaltigkeitskonzept</b> (gemäß nachstehender Zuschlagskriterien)			
<b>1. Klimafreundliche Bauweise</b> Errichtung klimafreundlicher Wohngebäude (energieeffizientes und nachhaltiges Bauen), orientiert an den bestehenden KfW-Förderstufen (vgl. Ziffer 5.2.5 des Exposés)	15 %	Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG – 6 Punkte  Klimafreundliches Wohngebäude – 3 Punkte  weder „Klimafreundliches Wohngebäude“ noch „Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG“ – 0 Punkte	90 Punkte  45 Punkte  0 Punkte
<b>2. Regenwasserbewirtschaftungskonzept</b> 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  (vgl. Ziffer 5.2.6 des Exposés)	15 %	Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung bestehend aus den folgenden nebenstehenden Maßnahmen:  • a, b, c, d, e, f – 6 Punkte  • a, b, e, f <b>oder</b> c, d, e, f – 5 Punkte  • a, e, f <b>oder</b> c, e, f – 4 Punkte  • b, e, f – 3 Punkte  • a, b, f <b>oder</b> c, d, f – 2 Punkte  • b, f <b>oder</b> c, f – 1 Punkt  • alle anderen Konstellationen – 0 Punkte	90 Punkte  75 Punkte  60 Punkte  45 Punkte  30 Punkte  15 Punkte  0 Punkte
<b>Ergebnis Teil A.</b>		<b>Maximal 540 Punkte</b>	

Zuschlagskriterien	Gewichtung	Bewertungsmethode	Gewichtete Punkte
<b>B. Erbbauzinsangebot (Preiskriterium)</b>	<b>10 %</b>		
Höhe des Erbbauzinsangebots	10 %	Angebot an mtl. Erbbauzins in EUR ----- * 6 höchstes Angebot an mtl. Erbbauzins in EUR	maximal 60 Punkte
<b>Ergebnis Teil B.</b>			<b>Maximal 60 Punkte</b>

<b>Gesamtpunktzahl (Teil A und B)</b>	<b>Maximal 600 Punkte</b>
---------------------------------------	---------------------------

## 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 sind die Angebotsformblätter (**Anlage 4a/b**) zu verwenden.

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

### 5.2.1 Zuschlagskriterium „Gemeinschaftsflächen“

Wünschenswert sind Gemeinschaftsflächen im Innen- und/ oder Außenbereich, die das Zusammenkommen von mehreren Personen fördern. Zu beachten ist, dass die Gemeinschaftsflächen im Innenbereich, außerhalb der Wohneinheiten verortet werden. Ebenso gilt es zu beachten, dass die in möglichen Clusterwohnungen angegebenen Gemeinschaftsflächen nicht unter dieses Zu-

schlagskriterium fallen und daher gesondert zu betrachten sind (vgl. Ziffer I.2 der Bewertungsmatrix).

### 5.2.2 Zuschlagskriterium „Nutzungsangebote zur Einbeziehung der Nachbarschaft“

Positiv bewertet werden Konzepte, die Nutzungsangebote zur Einbeziehung der Nachbarschaft vorsehen. Denkbar wäre z.B. ein Café, ein Nachbarschaftstreff, ein Ladengeschäft zur kieznahen Lebensmittel- oder sonstiger Grundversorgung, Buchladen, Schülernachhilfelen, Fahrradwerkstatt, Co-Working-Büros, Kleindienstleistungen etc. (vgl. Ziffer I.3 der Bewertungsmatrix).

### 5.2.3 Zuschlagskriterium „Besondere Wohnformen“

Wünschenswert sind Konzepte, die Angebote für besondere Wohnformen wie z.B. Seniorenwohnen, Clusterwohnen, Mehrgenerationenwohnen, Inklusionswohnen oder Wohnen und Arbeiten zusammen vorsehen (vgl. Ziffer I.4 der Bewertungsmatrix).

#### 5.2.4 Zuschlagskriterium

##### „Bezahlbarer Wohnraum“

Gewünscht sind Konzepte, die bezahlbaren Wohnraum vorsehen. In diesem Zusammenhang können die Bieter:innen förderfähigen Wohnraum anbieten. Die geförderten Wohnungen haben den aktuell gültigen Kriterien der ersten Förderalternative der Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung zu entsprechen (vgl. Ziffer I.7 der Bewertungsmatrix).

#### 5.2.5 Zuschlagskriterium

##### „Klimafreundliche Bauweise“

Positiv bewertet werden Gebäude, die die Anforderungen der KfW-Förderstufe "Klimafreundliches Wohngebäude" oder der KfW-Förderstufe "Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG" erfüllen (vgl. Ziffer III.1 der Bewertungsmatrix).

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>

#### 5.2.6 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 Nutzungskonzept, ein Gestaltungskonzept 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 der Angebotsformblätter (**Anlage 4a/b**) zu beachten.

Maßgebend für die **Bewertung des Nutzungskonzepts** sind die unter Ziffer 5.1 des Exposés benannten Zuschlagskriterien. Die Bieter:innen haben unter Ziffer 5 der Angebotsformblätter, **Anlage 4a/b** entsprechende Ausführungen zu machen.

Das **Gestaltungskonzept** (vgl. Ziffer 4.4.3 des Exposés und Ziffer 7 der Angebotsformblätter, **Anlage 4a/b**) 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 unter Ziffer 5.1 des Exposés benannten Zuschlagskriterien. Die Bieter:innen haben unter Ziffer 6 der Angebotsformblätter, **Anlage 4a/b** entsprechende Ausführungen zu machen. Sind die Angaben zum Regenwasserbewirtschaftungskonzept in den Angebotsformblättern nicht übereinstimmenden mit der textlichen Ausführung zum Regenwasserbewirtschaftungskonzept, erhalten die Bieter:innen für das Zuschlagskriterium 0 Punkte.

Die **Bewertung der Konzepte** erfolgt über die Konzeptkriterien I (Nutzungskonzept), II (Nutzungskonzept Kindertagesstätte) und III (Nachhaltigkeitskonzept). Die Methode zur Bewertung der einzelnen Konzeptkriterien kann der Bewertungsmatrix, Spalte „Bewertungsmethode“ entnommen werden. Die je Konzeptkriterium erreichte Punktzahl wird anschließend entsprechend der jeweiligen Gewichtung multipliziert.

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 der Angebotsformblätter, **Anlage 4a/b** 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 (Konzeptkriterien I – III und Preiskriterium), 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 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 Erbbaurechtsvertrags, die der bzw. die Bestbieter:in innerhalb der in der Exklusivitätserklärung genannten Fristen

erfüllen muss. Es handelt sich insbesondere um folgende Voraussetzungen:

- Erstellung und Einreichung eines Bebauungskonzepts,
- 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 Erstellung 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 zudem 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 Baukonzeptes 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 / Genossen / Vereinsmitglieder, an Gesellschafter / Genossen / Vereinsmitglieder eines Mehrheitsgesellschafters des oder der Erbbauberechtigten sowie an diejenigen Personen, zu deren Gunsten ein Gesellschafter/Genosse/Vereinsmitglied des oder der Erbbauberechtigten oder eines Mehrheitsgesellschafters des oder der Erbbauberechtigten eine Eigenbedarfskündigung im Sinne von § 573 BGB aussprechen könnte, zu nutzen.

Eine Vermietung/Überlassung zu Wohnzwecken an Personen, die nicht dem vorgenannten Personenkreis angehören, ist zulässig, sofern

- der oder die Erbbauberechtigte ausschließlich und unmittelbar steuerbegünstigte Zwecke im Sinne der §§ 51 bis 68 AO verfolgt oder
- der Mieter/die Mieterin/Nutzer/Nutzerin Inhaber:in eines Wohnberechtigungsscheins ist und eine Miete vereinbart wird, die nicht höher ist als die ortsübliche Vergleichsmiete/die nach den bei Vertragsschluss geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen zulässige Miete.

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 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 Erbbaurechtsgeberin, der bzw. die diese in seiner bzw. ihrer Eigenschaft als Erbbaurechtsgeber bzw. Erbbaurechtsgeberin insbesondere nur dann erteilen darf, wenn die Weiterveräußerung im Einzelfall ohne erneutes wettbewerbliches Verfahren zulässig ist.

### **Belastung des Erbbaurechts**

Die Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten oder Dauerwohnrechten bedürfen der vorherigen Zustimmung des Eigentümers bzw. der Eigentümerin. Einer Belastung des Grundbuchs bis maximal 70 % der Gesamtkosten nach DIN 276 wird in der Regel zugestimmt (vgl. Flyer der BIM „Belastung von Erbbaurechten des Landes Berlin“, **Anlage 11**).

### **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 Entwurfs Erbbaurechtsvertragsentwurfs, **Anlage 5**).

### **Wesentliche Vertragsverletzungen des oder der Erbbauberechtigten**

Im Falle wesentlicher Vertragsverletzungen des bzw. der Erbbauberechtigten wird dieser bzw. diese mit einer Vertragsstrafe belegt. Die wesentlichen Pflichten sind im Erbbaurechtsvertrag geregelt. Wesentliche Vertragsverletzungen lösen ggf. den Heimfallanspruch des Erbbaurechtsgebers bzw. der Erbbaurechtsgeberin aus.



**BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH**

Keibelstraße 36, 10178 Berlin

Tel.: +49 30 90166 1660

info@bim-berlin.de

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