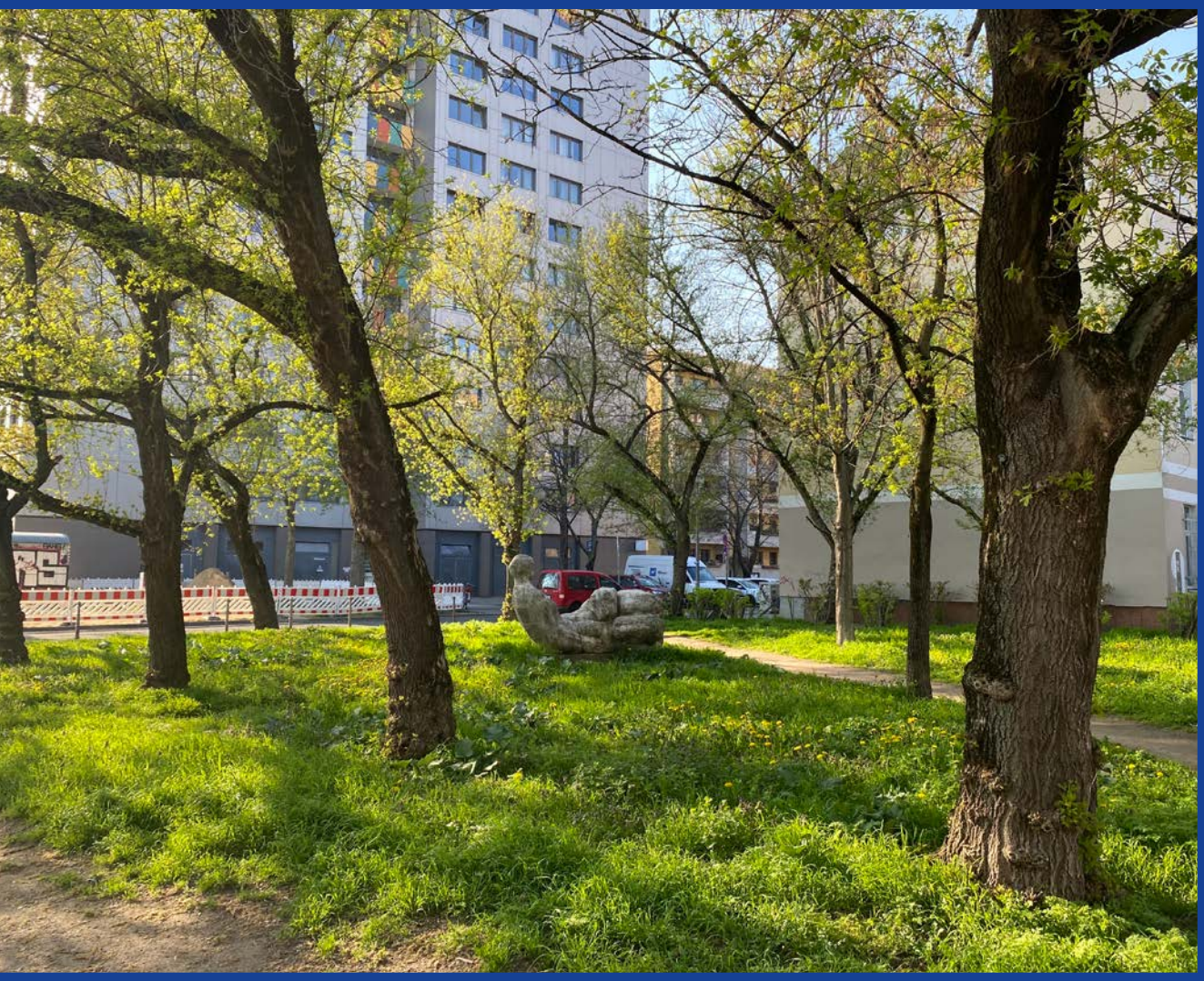
Konzeptverfahren
Grundstück inmitten eines authentischen Kiezes



Exposé und Aufforderung zur Angebotsabgabe

Massower Straße / Ecke Robert-Uhrig-Straße neben 19

10315 Berlin-Lichtenberg | Friedrichsfelde

BIM Berliner Immobilienmanagement
bim-berlin.de

BIM

Inhalt

1 Das Projekt auf einen Blick **5**

2 Lage **6**
2.1 Makrolage 6
2.2 Mikrolage 7

3 Objekt **8**
3.1 Grundstück 8
3.2 Grundbuchbelastungen 8
3.3 Verkehrswert 8
3.4 Bebauung 8
3.5 Erschließung 9
3.6 Altlasten 9
3.7 Baulasten 9
3.8 Denkmalschutz 9
3.9 Naturräumliche Situation 9
3.10 Erhaltungsverordnung, Sanierungsgebiet 9
3.11 Planungsrecht 9

4 Anforderungen an die Bieter:innen **10**
4.1 Eignungskriterien 11
4.1.1 Nicht-Vorliegen von gesetzlichen Ausschlussgründen 11
4.1.2 Darstellung der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit 11
4.2 Hinweise zu den Mindestanforderungen und den zusätzlichen Anforderungen an die Angebote 11
4.3 Mindestanforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote 12
4.3.1 Positiver Erbbauzinssatz 12
4.3.2 Bedingungs- und vorbehaltsfreies Angebot 12
4.4 Zusätzliche Anforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote 12

4.4.1 Zusätzliche Anforderungen an das Wohnungsangebot 12
4.4.2 Zusätzliche Anforderungen an das Gestaltungskonzept 13
4.4.3 Zusätzliche Anforderungen an die Verpflichtung zur Erarbeitung, Abstimmung und Finalisierung eines Bebauungskonzeptes 14

5 Bewertung der endgültigen Angebote 15
5.1 Bewertungsmatrix 16
5.2 Hinweise zu den Zuschlagskriterien 20
5.2.1 Zuschlagskriterium „Angebot von Gemeinschaftsflächen“ 20
5.2.2 Zuschlagskriterium „Nutzungsangebote zur Einbeziehung der Nachbarschaft“ 20
5.2.3 Zuschlagskriterium „Klimafreundliche Bauweise“ 20
5.2.4 Zuschlagskriterium „Regenwasserbewirtschaftungskonzept“ 20
5.3 Bewertungsmethode 21
5.3.1 Bewertung der Konzepte (Konzeptkriterien) 21
5.3.2 Bewertung des Erbbauzinsangebotes 22
5.3.3 Ermittlung der Gesamtpunktzahl 22

6 Anhandgabe 23
6.1 Architektur und Städtebau 24
6.2 Freiflächen 24

7 Vetragliche Bedingungen 25

Massower Straße

1 Das Projekt auf einen Blick

Das Grundstück Massower Straße / Ecke Robert-Uhrig-Straße neben 19 in 10315 Berlin liegt im Bezirk Lichtenberg, im Ortsteil Friedrichsfelde. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 278 der Gemarkung Lichtenberg. Eigentümerin ist die Liegenschaftsfonds GmbH & Co. KG. Auf dem unbebauten Grundstück befindet sich die Plastik „Mutter mit Kind“ (vgl. Ziffer 3.4).

An dem Standort soll ein familiengerechtes Wohnangebot geschaffen werden. Dazu soll auf Grundlage des Ergebnisses des vorliegenden Konzeptverfahrens ein Erbbaurecht an dem ca. 543 m² großen Grundstück vergeben werden. Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste wertbare Angebot aus Konzept und angebotenem 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.

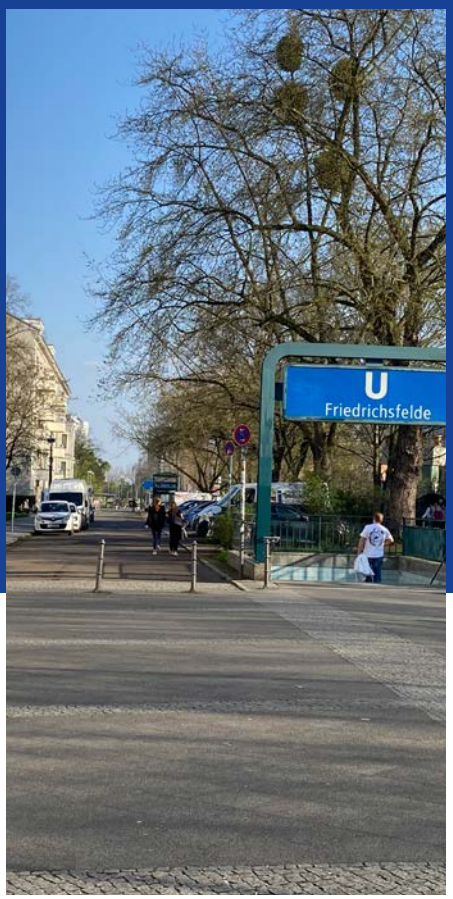
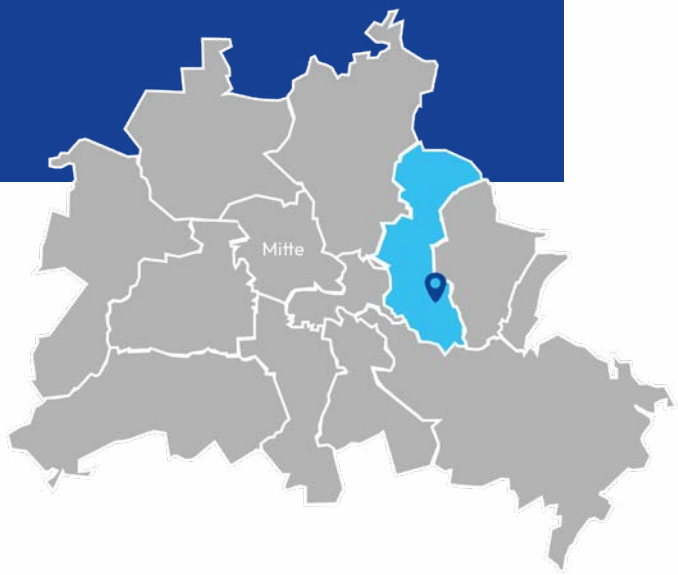


Abbildung:U-Bahnhof Friedrichsfelde
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement

„(...) Mix aus historischen Strukturen, weitläufigen Parkanlagen und Großwohnsiedlungen...“



2 Lage

2.1 Makrolage

Das Grundstück Massower Straße / Ecke Robert-Uhrig-Straße neben 19 befindet sich im Berliner Bezirk Lichtenberg, im Ortsteil Friedrichsfelde.

Der Bezirk Lichtenberg bildete sich aus verschiedenen Stadtgebieten und Dörfern, die lange unabhängig voneinander existierten, bevor sie zu einem Stadtbezirk verschmolzen. Heute leben ca. 318.000 Einwohner:innen in dem facettenreichen Bezirk, der durch seine historische Entwicklung von starken Gegensätzen geprägt ist. In Lichtenberg treffen historische Quartiere auf moderne Wohnsiedlungen und große Grün- und Parkanlagen wechseln sich mit Industrieansiedlungen und Stadtdörfern ab.

Als Lebens- und Wirtschaftsstandort bietet Lichtenberg eine hohe Standortqualität. Der Bezirk verbindet Wohnquartiere mit guter Infrastruktur, attraktiven Erholungsflächen und kulturellen Einrichtungen.

Als Brücke zwischen dem Berliner Innenstadtbezirk Friedrichshain und dem Grün des Landes Brandenburg ist Lichtenberg den meisten Berliner:innen durch den Tierpark bekannt, der mit einer Fläche von 160 Hektar zu den größten Landschaftstiergärten Europas gehört.

Besonders hervorzuheben sind zudem die große ethnische Vielfalt sowie die im Bezirk etablierten Wirtschafts- und Gewerbestrukturen. Gleich vier Hochschulen haben ihren Sitz in Lichtenberg: die katholische Hochschule für Sozialwesen, die Hochschule für Wirtschaft und Recht, die Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin und die Hochschule für Gesundheit & Sport.

2.2 Mikrolage

Der Ortsteil Friedrichsfelde im Bezirk Lichtenberg ist bekannt für seinen Mix aus historischen Strukturen, weitläufigen Parkanlagen und Großwohnsiedlungen aus den 1960er bis 1990er Jahren.

Das Grundstück Massower Straße / Ecke Robert-Uhrig-Straße neben 19 befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnbebauung. Hierbei handelt es sich um sechs- und elfgeschossige Wohngebäude sowie im Eckbereich zur Einbecker Straße um ein 18-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus. An das Grundstück selbst schließen zwei dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser als Altbauten in geschlossener Bauweise an. Weiter nördlich zur Paul-Gesche-Straße sind in den letzten Jahren drei viergeschossige Townhouses entstanden.

Vielfältige Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote existieren in der direkten Umgebung in der Massower Straße und der Alfred-Kowalke-Straße, darunter mehrere Supermärkte, Bäckereien, Floristen, Kioske, Gastronomieangebote sowie kleinere Gewerbebetriebe.

Darüber hinaus verfügt Friedrichsfelde über eine gut ausgebaute Bildungslandschaft. Kitas und Schulen sind im Ortsteil in ausreichender Zahl vorhanden, unter anderem die Kita Purzelbaum, die Bürgermeister-Ziethen-Grundschule und die die Alexander-Puschkin-Oberschule. Zahlreiche Spielplätze, Sportflächen und Grünanlagen wie der Mellenseepark, das Osterwäldchen, die Schwimmhalle Sewanstraße und der Zachert Sportplatz befinden sich in guter Erreichbarkeit und tragen zur Lebensqualität der Region bei.

Darüber hinaus zeichnet sich die Lage des Grundstücks durch eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Die wichtigste Straßenverbindung ist der Straßenzug Frankfurter Allee / Alt-Friedrichsfelde (B1/B5). Der U-Bahnhof Friedrichsfelde ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet mit der Linie 5 eine schnelle Verbindung zur Berliner Innenstadt. Daneben befinden sich diverse Bus- und Tramlinien fußläufig zum Grundstück und bieten so, neben der Autobahnanbindung A10 über die B1, auch eine öffentliche Personennahverkehrsanbindung.

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

Zur City-West (Kurfürstendamm, Tauentzienstraße)
- ca. 39 Minuten mit dem PKW
- ca. 50 Minuten mit dem ÖPNV

Zur City-Ost (Alexanderplatz)
- ca. 15 Minuten mit dem PKW
- ca. 18 Minuten mit dem ÖPNV

Zum Hauptbahnhof
- ca. 30 Minuten mit dem PKW
- ca. 25 Minuten mit dem ÖPNV

Zum Flughafen BER
- ca. 32 Minuten mit dem PKW
- ca. 53 Minuten mit dem ÖPNV

3 Objekt

Die wesentlichen Merkmale des Objekts sind nachfolgend zusammengefasst.

3.1 Grundstück

Das ca. 543 m² große Grundstück, gelegen an der Massower Straße / Ecke Robert-Straße neben 19, umfasst das im Folgenden dargestellte Flurstück 278 der Gemarkung Lichtenberg, Flur 610:

3.2 Grundbuchbelastungen

Das Grundstück ist frei von grundbuchlichen Belastungen.

3.3 Verkehrswert

Der geschätzte Verkehrswert beträgt zum Zeitpunkt der Ausschreibung
per Wertermittlungsstichtag: 28.04.2026
ca. 700.000 €.

Abbildung: Flurkarte | Quelle: Geoportal Berlin/ALK Berlin

3.4 Bebauung

Das Grundstück ist unbebaut und mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Auf dem Grundstück befindet sich die Plastik „Mutter mit Kind“, welche nach erfolgreichem Abschluss des Konzeptverfahrens an einen Alternativstandort versetzt wird. Die Kosten hierfür trägt die BIM.

Es bestehen keine Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse.

3.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung
Das Grundstück ist durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Verkehrsanlagen Massower Straße und Robert-Uhrig-Straße erschlossen. Erschließungsbeiträge sind nach aktueller Stellungnahme des Tiefbauamtes nicht mehr zu entrichten.

Medientechnische Erschließung
Das Grundstück ist medientechnisch ortsüblich erschlossen.

3.6 Altlasten

Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert. Es gibt keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten sowie über eine ehemals gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück. Durchführungen von Bodenuntersuchungen auf dieser Fläche 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. Es berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange.

3.9 Naturräumliche Situation

Gemäß dem Baumkataster 2025 (**Anlage 9**) befinden sich auf dem Grundstück Massower Straße zwölf Eschen-Ahorne (Acer negundo) und ein Spitz-Ahorn (Acer platanoides). Eine Aussage zum Alter der Bäume ist nicht möglich.

Da es sich hierbei um Laubbäume mit entsprechenden Stammumfängen handelt, ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Baumbestands gemäß der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt ist. Es sind die Vorgaben gemäß BaumSchVO zu beachten; ggf. ist mit Ausgleichszahlungen oder Ersatzpflanzungen zu rechnen.

3.10 Erhaltungsverordnung, Sanierungsgebiet

Eine Sanierungs- oder Erhaltungssatzung liegen für dieses Gebiet nicht vor.

3.11 Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, für den rechtsverbindliche Bebauungsplanregelungen nach § 30 BauGB nicht vorhanden sind. Die Beurteilung eines Vorhabens erfolgt auf Grundlage der Vorschriften des § 34 BauGB. 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.

4 Anforderung 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 Massower Straße / Ecke Robert-Uhrig-Straße neben 19 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 vor-liegen (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 Angebote können der Ziffer 4.3 des Exposés entnommen werden.

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

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

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

Die Bieter:innen werden darum gebeten, ihre Erstangebote, ihre endgültigen Angebote und insbesondere ihre anzubietenden Konzepte sorgfältig, möglichst unter eigener fachlicher Beglei-

tung, mit angemessenem Vorlauf vor Ablauf der jeweiligen Angebotsfrist auf die Einhaltung der Mindestanforderungen und der zusätzlichen Anforderungen an die Angebote zu prüfen.

Die Bieter:innen sollten bei Abgabe der Erstangebote berücksichtigen, dass sich die Vergabestelle vorbehält von der Durchführung einer Optimierungsrunde abzusehen und bereits auf Grundlage der Erstangebote eine abschließende Bewertung vorzunehmen sowie den Erbbaurechtsvertrag abzuschließen, sollten alle Erstangebote bereits die zusätzlichen Anforderungen erfüllen (vgl. Ziffer 4.6 der Bewerbungsbedingungen, Anlage 2).

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

4.3 Mindestanforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote

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

4.3.1 Positiver Erbbauzinssatz

Es ist ein positiver Erbbauzinssatz anzubieten.

4.3.2 Bedingungs- und vorbehaltsfreies Angebot

Das Angebot ist bedingungs- und vorbehaltsfrei zu formulieren.

4.4 Zusätzliche Anforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote

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

4.4.1 Zusätzliche Anforderung an das Wohnungsangebot

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).

Abbildung: Robert-Uhrig-Straße 15 und 17/19
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement

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 des Angebotsformblatts, **Anlage 4a/4b)** nachvollziehbar darzulegen, wie sie die Einhaltung der vorgenannten Anforderungen an das Nutzungsangebot auf der Liegenschaft für die gesamte Dauer des Erbbaurechts sicherstellen und in Ansehung ihrer Rechts- bzw. Organisationsform vertraglich/satzungsmäßig absichern werden.

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

4.4.2 Zusätzliche 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 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 familiengerechte oder durchgesteckte Wohnungen, Nutzungseinheiten zur Einbeziehung der Nachbarschaft 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.

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

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

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

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**).

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.

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 der einzelnen Konzeptkriterien- und Preiskriterien ermittelt. Diese sind in der nachstehenden Bewertungsmatrix aufgeführt. Die Gesamtbewertung ergibt sich aus der Summe der jeweiligen Einzelbewertungen. Das wirtschaftlichste Angebot ist dasjenige, das die höchste Gesamtpunktzahl erhält.

Konzeptkriterien: Als Konzeptkriterien werden das Nutzungskonzept und das Nachhaltigkeitskonzept gemäß den entsprechenden Zuschlagskriterien bewertet.

Preiskriterium: Als Preiskriterium wird die Höhe des Erbbauzinsangebots mit einer Gewichtung von 10 % bewertet.

Bewertungsmarix

Zuschlagskriterien	Gewichtung
A. Qualität der Konzepte (Konzeptkriterien)	90 %
I. Nutzungskonzept (gemäß nachstehender Zuschlagskriterien)	60 %
1. Angebot von familiengerechten Wohnungen Bewertet wird der Anteil der Wohnungen, die drei Zimmer oder mehr haben, bezogen auf die Gesamtwohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV).	25 %
2. Angebot von Gemeinschaftsflächen Das Konzept sieht Gemeinschaftsflächen im Innen- und/oder Außenbereich für die Bewohner:innen vor. (vgl. Ziffer 5.2.1 des Exposés)	15 %
3. Durchgesteckte Wohnungen Die größeren Wohnungen (ab 3-Zimmer-Wohnungen) sind durchgesteckt.	10 %

Bewertungsmethode	Gewichtete Punkte
Das Nutzungskonzept muss plausibel dargelegt sein, um Punkte zu erreichen. Das Nutzungskonzept ist plausibel, wenn das Gestaltungskonzept (vgl. Ziffer 4.4.2 des Exposés) inhaltlich den Angaben des Nutzungskonzepts entspricht. Soweit dies nicht der Fall ist, soweit es also inhaltliche Abweichungen gibt, wird das Nutzungskonzept über die entsprechenden Zuschlagskriterien jeweils mit 0 Punkten bewertet.	
Der Anteil der Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern beträgt mehr als 60 % der Gesamtwohnfläche nach WoFlV - 6 Punkte	150 Punkte
Der Anteil der Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern beträgt mehr als 46 % bis 60 % der Gesamtwohnfläche nach WoFlV - 4,5 Punkte	112,5 Punkte
Der Anteil der Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern beträgt mehr als 31 % bis 45 % der Gesamtwohnfläche nach WoFlV - 3 Punkte	75 Punkte
Der Anteil der Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern beträgt 15 % bis 30 % der Gesamtwohnfläche nach WoFlV - 1,5 Punkte	37,5 Punkte
Der Anteil der Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern beträgt weniger als 15 % der Gesamtwohnfläche nach WoFlV - 0 Punkte	0 Punkte
Gemeinschaftsflächen...	
im Innen- **und** Außenbereich - 6 Punkte	90 Punkte
im Innen- **oder** Außenbereich - 3 Punkte	45 Punkte
weder im Innen- noch im Außenbereich - 0 Punkte	0 Punkte
Mehr als 75 % der größeren Wohnungen sind durchgesteckt - 6 Punkte	60 Punkte
51 % bis 75 % der größeren Wohnungen sind durchgesteckt - 4 Punkte	40 Punkte
25 % bis 50 % der größeren Wohnungen sind durchgesteckt - 2 Punkte	20 Punkte
Weniger als 25 % der größeren Wohnungen sind durchgesteckt - 0 Punkte	0 Punkte

Zuschlagskriterien	Gewichtung
4. Nutzungsangebote zur Einbeziehung der Nachbarschaft Das Konzept sieht Nutzungsangebote vor, die die Nachbarschaft einbeziehen. (vgl. Ziffer 5.2.2 des Exposés)	5 %
5. Verhältnis zwischen Nutzungs- und Verkehrsfläche Es besteht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Nutzungs- und Verkehrsfläche (gemäß DIN 277), d.h. die Verkehrsfläche beträgt max. 20 % der Nutzungsfläche.	5 %
II. Nachhaltigkeitskonzept (gemäß nachstehender Zuschlagskriterien)	30 %
1. Klimafreundliche Bauweise Errichtung klimafreundlicher Wohngebäude (energieeffizientes und nachhaltiges Bauen) (vgl. Ziffer 5.2.3 des Exposés)	20 %
2. Regenwasserbewirtschaftungskonzept 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 5.2.4 des Exposés)	10 %
Ergebnis Teil A.	90 %
B. Preiskriterium (gemäß nachstehendem Zuschlagskriterium)	10 %
Erbbauzinsangebot gemäß Ziffer 1 des Angebotsformblatts	10 %
Ergebnis Teil B.	10 %
Gesamtpunktzahl (Teil A und B)	

	Bewertungsmethode	Gewichtete Punkte
	Ja - 6 Punkte Nein - 0 Punkte	30 Punkte 0 Punkte
	Ja - 6 Punkte Nein - 0 Punkte	30 Punkte 0 Punkte
	Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG - 6 Punkte Klimafreundliches Wohngebäude - 3 Punkte weder „Klimafreundliches Wohngebäude“ noch „Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG“ - 0 Punkte	120 Punkte 60 Punkte 0 Punkte
	Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung bestehend aus den folgenden nebenstehenden Maßnahmen: • a, b, c, d, e, f - 6 Punkte • a, b, e, f **oder** c, d, e, f - 5 Punkte • a, e, f **oder** c, e, f - 4 Punkte • b, e, f - 3 Punkte • a, b, f **oder** c, d, f - 2 Punkte • b, f **oder** c, f - 1 Punkt • alle anderen Konstellationen - 0 Punkte	 60 Punkte 50 Punkte 40 Punkte 30 Punkte 20 Punkte 10 Punkte 0 Punkte
		maximal 540 Punkte
	0-6 Punkte gemäß folgender Berechnungsformel: Angebot an mtl. Erbbauzins in EUR ---------- * 6 höchstes Angebot an mtl. Erbbauzins in EUR	maximal 60 Punkte
		maximal 60 Punkte
		maximal 600 Punkte

5.2 Hinweise zu den Zuschlagskriterien

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

Die Bieter:innen haben bei der Erstellung ihrer 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„Angebot von Gemeinschaftsflächen“

Gewünscht 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 Zuschlagskriterium 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 wären z.B. ein Nachbarschaftscafé, ein Café für Co-Working für Studierende oder andere Nutzer:innengruppen, öffentlich zugängliche Projekträume, Gastronomie etc. (vgl. Ziffer I.4 der Bewertungsmatrix).

5.2.3 Zuschlagskriterium „Klimafreundliche Bauweise

Positiv bewertet wird ein Gebäude, welches die Anforderungen der Förderstufen „Klimafreundliches Wohngebäude“ oder „Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG“ erfüllt (vgl. Ziffer II.1 der Bewertungsmatrix).

Der Bieter bzw. die Bieterin verpflichtet sich, die angebotene und als Zuschlagskriterium bewertete Förderstufe oder einen dieser Förderstufe entsprechenden, bei Antragstellung gültigen Standard auch dann umzusetzen, wenn eine entsprechende Förderung nicht gewährt wird. Eine Übersicht aller gelisteten Energieberater:innen finden die Bieter:innen unter: www.energie-effizienz-experten.de

5.2.4 Zuschlagskriterium „Regenwasserbewirtschaftungskonzept

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

In der Bewertungsmatrix werden verschiedene Maßnahmen aufgeführt, die Bestandteile des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts sein können (vgl. Ziffer II.2 der Bewertungsmatrix). Ein Konzept, das alle Maßnahmen ausweist, wird mit sechs 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 des Angebotsformblattes (**Anlage 4a/b**) zu beachten.

Maßgebend für die **Bewertung des Nutzungskonzepts** sind das Angebot von familiengerechten Wohnungen, Gemeinschaftsflächen und durchgesteckten Wohnungen, Nutzungsangebote zur Einbeziehung der Nachbarschaft sowie das Verhältnis zwischen Nutzungs- und Verkehrsfläche. Die Bieter:innen haben unter Ziffer 5 a) bis e) des Angebotsformblattes entsprechende Ausführungen zu machen.

Das **Gestaltungskonzept** (vgl. Ziffer 4.4.2 des Exposés und Ziffer 7 des Angebotsformblattes) 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

Abbildung: Grundstücksansicht
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement

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 sind die Angaben und Erklärungen zur klimafreundlichen Bauweise und zum Regenwasserbewirtschaftungskonzept. 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.

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

5.3.2 Bewertung des Erbbauzinsangebots

Die Bieter:innen haben unter Ziffer 1 des 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 60 Punkte erhalten.

5.3.3 Ermittlung der Gesamtpunktzahl

Insgesamt, also unter Berücksichtigung aller Zuschlagskriterien der Konzeptkriterien I - II und des Preiskriteriums), können maximal 600 Punkte erreicht werden.

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

Die ermittelte Gesamtpunktzahl wird auf die zweite Nachkommastelle mathematisch auf- oder abgerundet (d. h. ist die dritte Nachkommastelle kleiner fünf (5) wird abgerundet, ist die dritte Nachkommastelle größer/gleich fünf (5) wird aufgerundet). Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

6 Anhandgabe

Dem Bieter bzw. der Bieterin mit dem nach Maßgabe der Zuschlagskriterien wirtschaftlichsten Angebot (Bestbieter:in) wird in einer sog. Exklusivitätserklärung mitgeteilt, dass beabsichtigt ist, auf Grundlage seines bzw. ihres endgültigen Angebots den notariellen Erbbaurechtsvertrag mit ihm bzw. ihr abzuschließen. Damit beginnt die Anhandgabe des Grundstücks. Einzelheiten zur Anhandgabe sind dem Entwurf der Exklusivitätserklärung (**Anlage 6**) sowie den Bewerbungsbedingungen (vgl. Ziffer 4.12 der Bewerbungsbedingungen, **Anlage 2**) zu entnehmen.

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

- Einreichung, Abstimmung und Finalisierung eines Bebauungskonzepts (vgl. Ziffer 10 des Entwurfs der Exklusivitätserklärung),
- Finalisierung des Entwurfs des Erbbaurechtsvertrags,
- Schließen der Baugruppe oder Bindung der für das o.g. Grundstück vorgesehenen Mitglieder der Genossenschaft,
- Gründung der Gesellschaft/Stiftung bzw. des Vereins in der entsprechenden Rechtsform des bzw. der späteren Erbbauberechtigten,
- Sicherstellung und Nachweis der Finanzierung des Vorhabens,
- Prüfung nach dem Geldwäschegesetz (GwG).

Erfüllt der Bestbieter bzw. die Bestbieterin die oben genannten Voraussetzungen nicht, wird 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 Lichtenberg sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, wird die Erbbaurechtsgeberin vom Abschluss des Erbbaurechtsvertrags Abstand nehmen.

6.1.1 Architektur und Städtebau

Geplante Bauvorhaben werden gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Die Maßstäblichkeit der Bebauung soll sich behutsam in die Baustruktur des unmittelbaren Umfelds einfügen. Dabei ist sowohl eine offene als auch eine halboffene Bauweise möglich.

Den Maßstab für die Zulässigkeit von Vorhaben bildet die Eigenart der näheren Umgebung, die hier in erster Linie durch die östliche Bebauungszeile Robert-Uhrig-Straße gebildet wird. Diese Bebauungszeile sollte einheitlich komplettiert werden, um eine einheitliche Bauflucht zu definieren. Die Bebauungstiefe wird durch die Robert-Uhrig-Straße 17/19 vorgegeben.

Drei Vollgeschosse sind die prägende Gebäudehöhe aller Altbauten auf der östlichen Seite der Robert-Uhrig-Straße. Die First- und Traufhöhe der Robert-Uhrig-Straße 17/19 sind aufzunehmen. Das Dach könnte als ausgebautes Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss konstruiert werden.

Die Fassaden in der Umgebungsbebauung, speziell in der Robert-Uhrig-Straße, sind überwiegend als Putzfassaden, teilweise mit Bossenputz ausgeführt. Die Neubebauung soll sich respektvoll mit der umliegenden Bebauung auseinandersetzen, wobei eine Gestaltung der Fassaden sowohl in Anlehnung an die vorhandenen Strukturen als auch in einer klaren, modernen Gestaltung denkbar ist.

6.1.2 Freiflächen

Im südlichen Bereich des Flurstücks 278 muss eine Vorgartenzone eingehalten werden. Die Bebauungstiefe wird durch die Gebäude Robert-Uhrig-Straße 17/19 vorgegeben.

7 Vertragliche Bedingungen

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

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

Bau-/Realisierungsverpflichtung
Der bzw. die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Bauvorhaben innerhalb einer bestimmten Frist **nach Maßgabe des bezuschlagten Nutzungs- und Nachhaltigkeitskonzeptes sowie des in der Anhandgabephase abgestimmten und finalisierten Bebauungskonzepts** fertigzustellen und in Betrieb zu nehmen (Realisierungszeitraum). Der Realisierungszeitraum wird im Erbbaurechtsvertrag wie folgt festgeschrieben:

„Der bzw. die Erbbauberechtigte hat das Bauvorhaben bis spätestens 40 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. Erhalt des behördlichen Schreibens zur Baufreiheit gemäß § 71 BauO Bln (maßgeblich ist das Datum der Baugenehmigung bzw. des behördlichen Schreibens) fertig zu stellen."

Spätestens mit Ablauf des Realisierungszeitraumes hat die Inbetriebnahme des geplanten Vorhabens zu erfolgen.

Zweck und Umfang des Erbbaurechts
Der bzw. die Erbbauberechtigte hat das in dem Konzept beschriebene Vorhaben wie folgt umzusetzen:

Der oder die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das auf dem Erbbaugrundstück zu errichtende Gebäude für die Dauer des Erbbaurechts zu Wohnzwecken durch Vermietung/Überlassung an seine Gesellschafter:innen / Genoss:innen / Vereinsmitglieder, an Gesellschafter:innen / Genoss:innen / Vereinsmitglieder eines Mehrheitsgesellschafters bzw. einer Mehrheitsgesellschafterin des oder der Erbbauberechtigten sowie an diejenigen Personen, zu deren Gunsten ein Gesellschafter/Genosse/Vereinsmitglied bzw. eine Gesellschafterin/Genossin des oder der Erbbauberechtigen oder eines Mehrheitsgesellschafters bzw. einer Mehrheitsgesellschafterin des oder der Erbbauberechtigten eine Eigenbedarfskündigung im Sinne von § 573 BGB aussprechen könnte, zu nutzen.

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

- 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.

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

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

Das mit der Wirksamkeit des Erbbaurechtsvertrags bezuschlagte Angebot ist bindend. Es ist daher zu berücksichtigen, dass dieses in jedem Fall umzusetzen ist, auch für den Fall, dass Fördermittel (z.B. Wohnungsbauförderungen, Genossenschaftsförderungen etc.) - gleich aus welchem Grund – wegfallen oder nicht gewährt werden.

Nutzungsänderung
Eine Änderung der Nutzung ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Erbbaurechtsgeberin möglich.

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 Wertstei-

gerung des Erbbaurechts, kann die Zustimmung von der Zahlung eines Geldbetrages in Höhe der Wertsteigerung oder einer von der Eigentümerin festzulegenden Erhöhung des Erbbauzinses abhängig gemacht werden.

Wertsicherung
Der Erbbauzins passt sich automatisch alle fünf Jahre um die Veränderung des vom statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex an. Ändert das Statistische Bundesamt für die Berechnung des Index den Warenkorb, so ist auch die Berechnung des Erbbauzinses auf den neuen Warenkorb umzustellen.

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 der Erbbaurechtgeberin, die diese ihrer Eigenschaft als 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 der Eigentümerin. Einer Belastung des Grundbuchs bis maximal 70 % der Gesamtinvestitionskosten (KG100 – KG800 gemäß DIN 276) wird in der Regel zugestimmt.

Gremienvorbehalt
Der Erbbaurechtsvertrag bedarf der Zustimmung der auf Seiten der Erbbaurechtsgeberin angesetzten Gremien, einschließlich des Abgeordnetenhauses. Der Prozess der Gremienzustimmung erfolgt erst nach dem notariellen Vertragsabschluss. Daher wird der Vertrag aufschiebend bedingt beurkundet (vgl. § 26 des Entwurfes des Erbbaurechtsvertrags, **Anlage 5**).

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

BIM Berliner Immobilienmanagement
Keibelstraße 36 | 10178 Berlin

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

bim-berlin.de