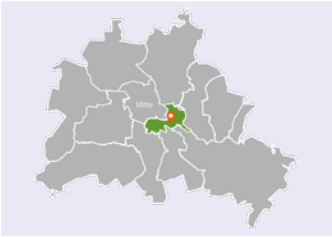
Konzeptverfahren

Exposé und Aufforderung zur Angebotsabgabe



Baugrundstück nahe des Görlitzer Parks
inmitten der südlichen Luisenstadt
Skalitzer Straße 40 / Wiener Straße 64
in 10999 Berlin Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil Kreuzberg

Inhalt

1	**Das Projekt auf einen Blick**	**1**
2	**Lage**	**1**
2.1	Makrolage	1
2.2	Mikrolage	2
3	**Objekt**	**3**
3.1	Grundstück	3
3.2	Grundbuchbelastungen	4
3.3	Verkehrswert	4
3.4	Bebauung	4
3.5	Erschließung	5
3.6	Altlasten	5
3.7	Baulasten	5
3.8	Denkmalschutz	5
3.9	Naturräumliche Situation	6
3.10	Erhaltungssatzung	6
4	**Anforderungen an die Bieter:innen und die Angebote**	**6**
4.1	Eignungskriterien	6
4.1.1	Nicht-Vorliegen von gesetzlichen Ausschlussgründen	6
4.1.2	Darstellung der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit	6
4.2	Hinweise zu den Anforderungen an die Angebote	7
4.3	Mindestanforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote	7
4.3.1	Positiver Erbbauzinssatz	7
4.3.2	Bedingungs- und vorbehaltsfreies Angebot	7
4.4	Zusätzliche Anforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote	8
4.4.1	Zusätzliche Anforderungen an die Planung	8
4.4.2	Zusätzliche Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Qualität	8
4.4.3	Zusätzliche Anforderungen an den Denkmalschutz	9
4.4.4	Zusätzliche Anforderungen an die Qualität der Freiflächen	9
4.4.5	Zusätzliche Anforderungen an das Wohnungsangebot	9
4.4.6	Zusätzliche Anforderungen an das förderfähige Wohnungsangebot	10
4.4.7	Zusätzliche Anforderungen an den Anteil an Dienstwohnungen für Feuerwehranwärter:innen	10

5	**Bewertung der endgültigen Angebote**	**11**
5.1	Bewertungsmatrix	11
5.2	Hinweise zu den Zuschlagskriterien	14
5.2.1	Zuschlagskriterium „Qualität der architektonischen Gestaltung“	14
5.2.2	Zuschlagskriterium „Qualität des städtebaulichen Konzepts“	14
5.2.3	Zuschlagskriterium „Qualität des Freiflächenkonzepts“	14
5.2.4	Zuschlagskriterium „Förderung der sozialen Mischung“	14
5.2.5	Zuschlagskriterium „Dienstwohnungen für Feuerwehranwärter:innen“	15
5.2.6	Zuschlagskriterium „Flächenangebot für geförderte Wohnungen"	15
5.2.7	Zuschlagskriterium „Klimafreundliche Bauweise“	15
5.3	Bewertungsmethode	15
5.3.1	Bewertung der Konzepte (Konzeptkriterien)	15
5.3.2	Bewertung des Erbbauzinsangebotes	16
5.3.3	Ermittlung der Gesamtpunktzahl	17
6	**Anhandgabe**	**17**
7	**Vertragliche Bedingungen**	**17**

1 Das Projekt auf einen Blick

Die Grundstücke Skalitzer Straße 40 und Wiener Straße 64 in 10999 Berlin liegen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, im Ortsteil Kreuzberg. Es handelt sich hierbei um das Flurstück 3933 sowie um eine Teilfläche des bereits neu vermessenen Flurstücks 3934 der Gemarkung Kreuzberg. Eigentümerin der unbebauten Grundstücke ist jeweils die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG.

Die Grundstücke werden als eine Einheit im Rahmen eines Konzeptverfahrens angeboten. Inmitten der südlichen Luisenstadt soll ein Wohnstandort etabliert werden, der neben sozial gemischtem Wohnraum auch Dienstwohnungen für Feuerwehranwärter:innen berücksichtigt.

Dazu soll auf Grundlage des Ergebnisses des vorliegenden Konzeptverfahrens ein Erbbaurecht an den insgesamt ca. 380 m² großen Grundstücken vergeben werden. Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste wertbare Angebot aus Konzept und angebotenem Erbbauzins.

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

Abbildung 1: Görlitzer Bahnhof
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

2 Lage

2.1 Makrolage

Die Grundstücke Skalitzer Straße 40 und Wiener Straße 64 befinden sich im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, im Ortsteil Kreuzberg.

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

Der südöstlich gelegene Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg entstand 2001 im Wege der Verwaltungsreform durch Fusion der heutigen Ortsteile Friedrichshain und Kreuzberg, welche durch die Spree voneinander abgegrenzt sind. Trotz der Fusion ist der Bezirk mit einer Fläche von 20,4 km² der kleinste und zugleich der am dichtesten besiedelte Bezirk Berlins. Insgesamt leben in Friedrichshain-Kreuzberg etwa 293.000 Einwohner:innen, davon ca. 154.000 im Ortsteil Kreuzberg. Darüber hinaus ist Friedrichshain-Kreuzberg mit einem Durchschnittsalter von 38,7 Jahren der jüngste Berliner Bezirk.

Der Ortsteil Kreuzberg weist eine hohe urbane Dichte auf, wobei der Görlitzer Park die größte Grün- bzw. Freifläche darstellt. Optisch wird Kreuzberg durch die Hochbahn der U-Bahn-Linie 1 in einen Nord- und einen Südteil geteilt. Die U1 fährt oberirdisch als Hochbahn bis zum Schlesischen Tor und kennzeichnet den Verlauf der alten Stadtmauer Berlins mit ihren Stadttoren Hallesches Tor, Kottbusser Tor und Schlesisches Tor. Damit verbindet sie Kreuzberg im Westen mit Schöneberg und Charlottenburg sowie im Osten mit Friedrichshain.

Zentrale Verkehrsachsen Kreuzbergs sind von Schöneberg nach Friedrichshain verlaufend das Hallesche Ufer, die Gitschiner Straße und die Skalitzer Straße, von Mitte nach Neukölln verlaufend der Mehringdamm und von Schöneberg nach Neukölln verlaufend die Yorckstraße, die Gneisenaustraße und die Hasenheide. Diverse U-Bahnlinien (U1, U6, U7, U8) sowie die S-Bahnlinien 1 und 2 an der Westseite machen Kreuzberg zu einem zentralen Stadtteil mit hervorragenden Verkehrsanbindungen in alle Richtungen.

2.2 Mikrolage

Während Kreuzberg im geteilten Berlin eine Randlage hatte, liegt es heute mittendrin und ist mit seinen unzähligen Cafés, Bars und Restaurants ein sehr beliebter Ortsteil. Sowohl Kreuzberger:innen als auch zahlreiche Besucher:innen verbringen ihre Zeit gern im Görlitzer Park, am Landwehrkanal oder im Viktoriapark, von dessen 66 Meter hohen Berg der Stadtteil seinen Namen hat.

In unmittelbarer Nähe der Grundstücke Skalitzer Straße 40 und Wiener Straße 64 befinden sich mehrere Grundschulen (z.B. Hunsrück-Grundschule, Heinrich-Zille-Grundschule), die Refik-Veseli-Schule mit gymnasialer Oberstufe sowie einige Kindertagesstätten.

Kreuzberg verfügt über eine hervorragende Nahversorgung, die durch eine Vielzahl an Supermärkten, Restaurants und Geschäften gesichert ist. Das Angebot reicht hierbei von Biomärkten und Unverpackt-Läden über ein italienisches und japanisches Lebensmittelgeschäft bis hin zu einer breiten Palette von Restaurants, Cafés und Bars. Abgerundet wird das Angebot durch die nahegelegene Markthalle IX, eine von ehemals 14 städtischen Markthallen in Berlin. Erstmals wurde sie im Jahr 1891 eröffnet und ist heute Lebensmittelpunkt in Kreuzberg mit einem großen Angebot an regionalen und saisonalen Produkten sowie Spezialitäten aus aller Welt, Kochkursen sowie einem Street-Food-Markt.

Abbildung 3: Markthalle Neun
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Vom Grundstück Skalitzer Straße 40 erreicht man innerhalb weniger Gehminuten den Görlitzer Park, der über weitläufige Liegewiesen, mehrere Sport- und Spielplätze sowie einen Kinderbauernhof verfügt, sowie den Lausitzer Platz mit seiner Evangelischen Emmaus-Kirche. Ergänzt wird das Naherholungs- und Freizeitangebot u.a. durch das an der Wiener Straße gelegene Hallenbad „Spreewaldbad", den Boulderklub Kreuzberg und das Freiluftkino Kreuzberg im Kunstquartier. Auch kulturell hat Kreuzberg einiges zu bieten: Alljährlich um das Pfingstwochenende herum nehmen Anwohner:innen und Besucher:innen an dem viertägigen Straßenumzug des Karneval der Kulturen teil. Zudem finden sich in Kreuzberg einige Museen wie der Gropius Bau, das Jüdische Museum und die Dokumentationsstätte Topographie des Terrors.

Abbildung 4: Görlitzer Park
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

In einer Minute erreicht man fußläufig den Görlitzer Bahnhof, von dem die U-Bahnlinien U1 und U3 sowie die Buslinien M29 und N1 verkehren. Darüber hinaus erreicht man in wenigen Autominuten die Autobahnauffahrt Grenzallee der A113.

Die gute Verkehrsanbindung spiegelt sich in einer sehr guten Erreichbarkeit einiger zentraler Punkte in Berlin wieder:

- zur City-West (Kurfürstendamm, Tauentzienstraße)
  ca. 23 Min. mit dem PKW
  ca. 20 Min. mit dem ÖPNV
- City-Ost (Alexanderplatz)
  ca. 17 Min. mit dem PKW
  ca. 12 Min. mit dem ÖPNV
- zum Hauptbahnhof
  ca. 19 Min. mit dem PKW
  ca. 23 Min. mit dem ÖPNV
- zum Flughafen BER
  ca. 31 Min. mit dem PKW
  ca. 30 Min. mit dem ÖPNV

3 Objekt

Die wesentlichen Merkmale des Objekts sind nachfolgend zusammengefasst.

3.1 Grundstück

Die insgesamt ca. 380 m² großen Grundstücke, gelegen an der Skalitzer Straße 40 und Wiener Straße 64 in 10999 Berlin, umfassen das im Folgenden dargestellte Flurstück 3933 sowie eine bereits vermessene Teilfläche des Flurstücks 3934 der Gemarkung Kreuzberg, Flur 1:

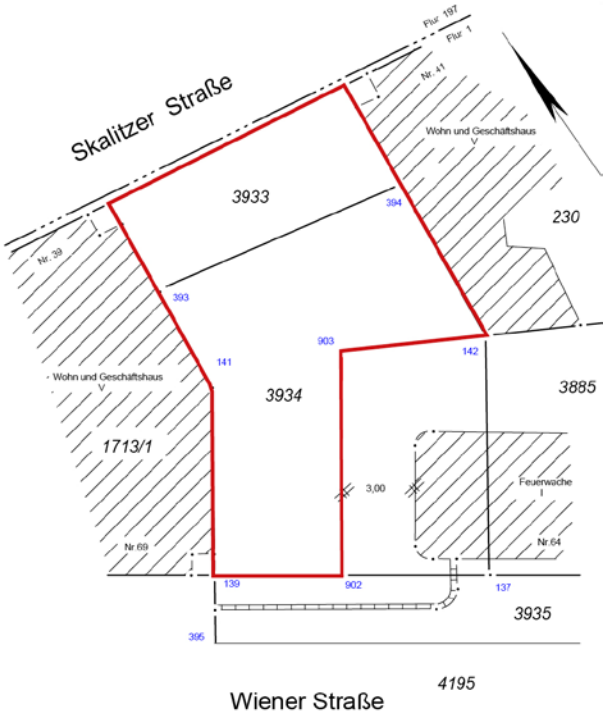


Abbildung 5: Lageplan
Quelle: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, FB Vermessung

Die katasteramtliche Fortführung nach Vermessung des Flurstücks 3934 dauert noch an. Daher ist es möglich, dass sich u.a. die Bezeichnungen des Flurstücks sowie ggf. des Grundbuchblatts während des laufenden Konzeptverfahrens ändern. Sobald die katasteramtliche Fortführung stattgefunden hat, werden die Bieter:innen bzw. der oder die Bestbieter:in dieses Konzeptverfahrens benachrichtigt.

Um den angrenzenden Feuerwehrstandort zu schützen, hat sich der oder die Erbbauberechtigte im Erbbaurechtsvertrag (§ 9 des Erbbaurechtsvertragsentwurfs, **Anlage 5**) zu verpflichten, entlang der Grundstücksgrenze zum Feuerwehrgrundstück eine Einfriedung nach dem Standard der Berliner Feuerwehr zu errichten. Diese muss mindestens entsprechend des in **Anlage 14** dargestellten Standards erstellt werden. Da sich die Standards zum Zeitpunkt der Ausschreibung jedoch noch in Erarbeitung befinden, muss sich der oder die Erbbauberechtigte während der Anhandgabephase mit dem LKA und der Feuerwehr in Verbindung setzen, um die Ausgestaltung der Einfriedung zu besprechen.

3.2 Grundbuchbelastungen

In Abteilung II des Grundbuchs Blatt 2237 ist eine Grunddienstbarkeit in Form eines Überbau- und Giebelisolierungsrechts zugunsten des Eigentümers des angrenzenden Grundstücks, Flurstück 1713/1, eingetragen. Die Erbbaurechtsbestellung setzt eine erstrangige Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch des Grundstücks voraus. In diesem Zusammenhang hat der begünstigte Eigentümer bereits in notarieller Form erklärt, den erforderlichen Rangrücktritt zu bewilligen. Darüber hinaus ist der Eigentümer des angrenzenden Flurstücks 1713/1 gemäß vorliegender Eintragungsbewilligung verpflichtet, bei einer Bebauung des Erbbaugrundstücks auf Verlangen der Entfernung der gestatteten Giebelisolierung eine Löschungsbewilligung für die vorgenannte Dienstbarkeit auf seine Kosten zu erteilen.

3.3 Verkehrswert

Der geschätzte Verkehrswert beträgt zum Zeitpunkt der Ausschreibung:

per Wertermittlungsstichtag: 11.10.2023
ca. 1.620.000 €.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte bereits vor der Vermessung und Teilung des Flurstücks 3934. Gegenstand der Wertermittlung waren das Flurstück 3933 mit einer Größe von 184 m² sowie eine ca. 181 m² große Teilfläche des Flurstücks 3934.

Nach Vermessung des Flurstücks 3934 kann von einer 196 m² großen Teilfläche ausgegangen werden. Aufgrund einer geringen Abweichung von 15 m² wird der Verkehrswert korrigiert, sobald das amtliche Ergebnis vorliegt. Die Bieter:innen bzw. der oder die Bestbieter:in dieses Konzeptverfahrens werden unverzüglich über den korrigierten Verkehrswert benachrichtigt.

3.4 Bebauung

Die Grundstücke sind jeweils unbebaut. Das Flurstück 3933 (Skalitzer Straße 40) ist eingefriedet und vermietet. Auf diesem Flurstück besteht zum einen ein Mietverhältnis zur Nutzung einer Werbetafel am Zaun zur Skalitzer Straße 40 und zum anderen zur Nutzung des Außenbereichs für den benachbarten Gastronomiebetrieb. Beide Mietverhältnisse bestehen längstens bis zur Übergabe der Liegenschaft an den bzw. die Bestbieter:in fort und werden rechtzeitig durch die BIM gekündigt.

Abbildung 6: Biergarten und Werbetafel
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

3.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke sind verkehrlich gut erschlossen. Das Grundstück Skalitzer Straße 40 ist nördlich des Grundstückes Wiener Straße 64 gelegen. Die öffentlich-rechtliche Erschließung kann lediglich über das Flurstück 3933 (Skalitzer Straße) erfolgen, da auf dem Flurstück 3935, welches dem Flurstück 3934 (Wiener Straße) vorgelagert ist, eine Mauer steht (vgl. Ziffer 3.1 Lageplan). Diese liegt jedoch auf dem Straßenland und außerhalb der ausgeschriebenen Grundstücke.

Abbildung 7: Mauer
Quelle: BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH

Unmittelbar vor dem Grundstück Skalitzer Straße 40 befindet sich die U-Bahn-Station Görlitzer Bahnhof der Linien U1 und U3 sowie die Bushaltestelle der Linien M29 und N1.

Gemäß Stellungnahme der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) vom 07.09.2023 ist die benachbarte U-Bahn-Anlage der BVG unbedingt zu beachten. Es könnten sich Be- und Entwässerungsanlagen der U-Bahn im Bereich des Grundstücks befinden, weshalb eine Handschachtung empfohlen wird. Des Weiteren weist die BVG vorsorglich auf ihren Omnibuslinienverkehr und ihre Haltestellen im Bereich der Grundstücke hin. Es wird empfohlen, sich rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen mit den zuständigen Fachbereichen der BVG in Verbindung zu setzen und sich abzustimmen.

Stellplätze sind im öffentlichen Straßenland vorhanden. Erschließungsbeiträge sind gemäß der Auskunft des Straßen- und Grünflächenamts des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg vom 22.09.2023 nicht mehr zu entrichten.

Medientechnische Erschließung

Die Grundstücke sind medientechnisch ortsüblich erschlossen.

3.6 Altlasten

Für die Grundstücke liegen weder ein Eintrag im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin noch andere Erkenntnisse vor.

3.7 Baulasten

Zu Lasten der Grundstücke sind im Baulastenverzeichnis des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg keine Baulasten eingetragen.

3.8 Denkmalschutz

Die Grundstücke befinden sich nicht in der Denkmalliste des Landes Berlin. Gemäß der Auskunft des Landesdenkmalsamts vom 14.08.2023 berühren die Grundstücke keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Zudem befinden sich keine archäologischen Fundstellen auf den Grundstücken, die auch zu keinem archäologische Verdachtsgebiet gehören. Diese Auskunft schließt jedoch nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere, da sich die Liegenschaft Wiener Straße 64, Flurstück 3934, in unmittelbarer Nachbarschaft zu folgenden Denkmälern befindet:

1. Baudenkmal Mietshaus Wiener Straße 69/Skalitzer Straße 39 (eingetragen in der Denkmalliste Berlin unter der Obj.-Dok.-Nr. 09031020)

2. Ensemble Wiener Straße (eingetragen in der Denkmalliste Berlin unter der Obj.-Dok.-Nr. 09031018)

3. Gesamtanlage Stammstrecke U-Bahnlinie 1 und 2 (von Warschauer Straße bis Ruhleben; eingetragen in der Denkmalliste Berlin unter der Obj.-Dok.-Nr. 09040456)

Auch die unmittelbare Umgebung eines Denkmals ist nach § 10 DSchG Bln geschützt, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist. Bauliche Veränderungen innerhalb des Umgebungsschutzes bedürfen demnach einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Des Weiteren ist festzustellen, dass die Errichtung baulicher Anlagen auf dem erfragten Grundstück zu einer Schnittstelle mit dem Baudenkmal (Nr. 1 in obiger Liste) führen wird. Das Anbauen an ein Baudenkmal erfordert eine detaillierte Planung und konzeptionelle Betrachtung. Auch der architektonische Dialog zwischen dem Denkmal und dem Neubau bedarf der Zustimmung der Denkmalpflege.

3.9 Naturräumliche Situation

Nach Aussagen des Umwelt- und Naturschutzamtes des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg befinden sich auf dem Grundstück keine nach der Baumschutzverordnung geschützten Ersatzpflanzungen.

3.10 Erhaltungssatzung

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich der Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart sowie der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebietes „Luisenstadt" im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 20. April 2023 (GVBl. S. 266) gem. § 172 BauGB. Mit der Erhaltungsverordnung gilt ein Genehmigungsvorbehalt: Der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen einer gesonderten Genehmigung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB. In den Fällen des S. 1 Nr. 1 (städtebauliches Erhaltungsrecht) bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Erhaltungsverordnung nach S. 1 Nr. 1 dient der Wahrung der städtebaulichen Qualität des Gebietes, wie sie sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt. Aus städtebaulich erhaltungsrechtlicher Sicht wird die Zulässigkeit eines Vorhabens anhand von prägenden Merkmalen geprüft und entschieden, ob sich dieses Vorhaben im Sinne der Erhaltungsgründe in die städtebauliche Eigenart des Gebietes „Luisenstadt" störungsfrei einfügt.

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 Skalitzer Straße 40/ Wiener Straße 64 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 Bie-

ter: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 Anforderungen an die Angebote

Das Konzeptverfahren wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt. Es untergliedert sich in zwei aufeinanderfolgende Angebotsrunden, die erste Angebotsrunde und die endgültige Angebotsrunde. Zwischen den beiden Angebotsrunden findet eine sog. Optimierungsrunde statt (vgl. Ziffer 4 der Bewerbungsbedingungen, **Anlage 2**). Die im Folgenden beschriebenen Anforderungen bilden die planerische und wirtschaftliche Grundlage für die Erstellung des Erstangebots und des endgültigen Angebots. Bei der Beschreibung der Anforderungen wird zwischen Mindestanforderungen und zusätzlichen Anforderungen unterschieden:

Mindestanforderungen

Sowohl die Erstangebote als auch die endgültigen Angebote müssen die Mindestanforderungen zwingend erfüllen. Die Mindestanforderungen sind nicht verhandelbar. Angebote, die die Mindestanforderungen nicht erfüllen, werden ausgeschlossen.

Die Mindestanforderungen an die Erstangebote und an die endgültigen Angebote können 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 die Planung

Die Grundstücke Skalitzer Straße 40 und Wiener Straße 64 sind im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), als gemischte Baufläche, M2 dargestellt.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI-99 (**Anlage 11**) vom 12. Juli 1972 (GVBl. S. 1444), welcher für das Flurstück 3933 eine Straßenverkehrsfläche und für den überwiegenden Teil des Flurstücks 3934 eine nicht überbaubare Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung Feuerwehr festsetzt. Bezüglich der Gemeinbedarfsfläche liegt eine Verzichtserklärung der Feuerwehr vom 16.06.2021 (**Anlage 12**) vor, wonach die Feuerwehr auf die Gemeinbedarfsfläche verzichtet, wenn die Belange der Feuerwehr entsprechend den zusätzlichen Anforderungen gemäß Ziffer 4.4.7 und entsprechend der weiteren Anforderung gemäß Ziffer 5.2.5 berücksichtigt werden. Zudem soll die Verkehrsplanung und somit die ausgewiesene Verkehrsfläche im B-Plan VI-99 nicht mehr umgesetzt werden. Die Festsetzung Straßenverkehrsfläche im Bereich Skalitzer Straße ist somit funktionslos geworden.

Vorhaben auf dieser geplanten Straßenverkehrsfläche sind nach § 34 BauGB, welcher auf die Umgebungsbebauung abstellt, zu beurteilen.

Das einzureichende Bebauungskonzept muss daher den Vorgaben der näheren Umgebung zu Art und Maß der baulichen Nutzung, First- und Traufhöhe, überbaubarer Grundstücksfläche und Bauweise folgen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im Bereich Skalitzer Straße/Wiener Straße dominieren fünfgeschossige Gebäude in verdichteter Blockrandbebauung der Gründerzeit mit Seitenflügeln und Hinterhäusern in vorrangig einfachen Wohnanlagen. In den umgebenden Erdgeschossen befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen sowie die angrenzende Feuerwehr in der Wiener Straße/Ecke Lausitzer Straße.

4.4.2 Zusätzliche Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Qualität

Das vorgelegte Bebauungskonzept muss den nachstehenden Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, First- und Traufhöhe, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Erhaltungssatzung folgen.

Das städtebauliche Umfeld im Bereich Skalitzer Straße 40/Wiener Straße 64 wird charakterisiert durch eine gründerzeitliche Blockstruktur und Bebauung und ist außerdem geprägt von einer homogenen, am historischen Stadtgrundriss und einer nahezu einheitlichen Gebäudehöhe orientierten Stadtgestalt, die zu bewahren ist. Ein Neubau muss sich in die umgebende Bebauung einfügen. Bei Beachtung des Planungsrechts, hier § 34 BauGB, ist eine Kubatur zulässig, die sich an den Nachbarhöhen der Gebäude im Block Wiener-Skalitzer-Lausitzer Straße orientiert:

Wiener Straße 69/Skalitzer Straße 39
Traufhöhe 22 m, Gebäudehöhe 23 m (Angaben beruhen auf Messung der vorhandenen Unterlagen/Zeichnungen von Ansichten und Schnitten des Gebäudes)

Skalitzer Straße 41
Traufhöhe 22 m, Gebäudehöhe 22,50 m (Angaben beruhen auf Messung der vorhandenen Unterlagen/Zeichnungen von Ansichten und Schnitten des Gebäudes)

Angabe der Gebäudehöhe vom 5.6.1886: 22 m (Abweichungen können vorhanden sein)

Skalitzer Straße 42
Angabe der Gebäudehöhe vom 12.5.1886: 22,90 m (Abweichungen können vorhanden sein)

Entsprechend des als **Anlage 13** beigefügten genehmigungsfähigen Abstandsflächenentwurfs ist eine Kubatur zulässig, die zur Skalitzer Straße fünf Vollgeschosse und eine Traufhöhe von ca. 22 m und zur Wiener Straße zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von ca. 7,5 m aufweist. Für die maximal mögliche Gebäudetiefe ist zu beachten, dass sich die Abstandsflächen des Neubaus nicht mit den Abstandsflächen des Feuerwehrgebäudes überlappen.

Im Sinne der Erhaltungsverordnung darf die städtebauliche Gestalt des Gebietes und deren Gestaltungsmerkmale durch einen Neubau nicht beeinträchtigt werden. Daher muss ein Neubau gestalterische Bezüge zur Umgebung aufweisen und sich in das städtebauliche Erhaltungsgebiet einfügen. Gleichzeitig kann der Neubau mit seiner Architektur als Ausdruck seiner Zeit erkennbar sein. Zu beachten sind dabei insbesondere die folgenden Aspekte:

- Maßstäblichkeit der Gebäudekörper in Bezug auf die unmittelbare Umgebung
- Nachvollziehbare Gestaltung der Proportionen der Fassaden des Neubaus in Bezug zur direkten Nachbarbebauung
- Angemessene Ausformung der Dachlandschaft in Bezug auf die direkte Nachbarbebauung mit historischen Fassaden
- Das Farb- und Materialkonzept des Neubaus beeinträchtigt nicht das historische Ortsbild

Insgesamt muss der Gebietscharakter erhalten und in seiner Wirkung bestärkt werden, indem eine zeitgemäße Neuinterpretation der wesentlichen Merkmale der historischen Umgebung in eine zeitgenössische Architektursprache vollzogen wird.

4.4.3 Zusätzliche Anforderungen an den Denkmalschutz

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird erwartet, dass sich die Neubebauung (das einzureichende Bebauungskonzept) in zurückhaltender Weise an der städtebaulichen und architektonischen Grundcharakteristik der benachbarten Denkmale gemäß Ziffer 3.8 orientiert. Die Traufhöhe des benachbarten Baudenkmals ist maßgeblich. Die Gestaltung des Neubaus muss die bestehende Architektur respektieren und nicht dominieren. Das Zusammenspiel des Denkmals und des Neubaus ist anhand der Fassadengestaltung, der Materialwahl und der Geschossaufteilung zu thematisieren. Der Anschluss des Neubaus an das Denkmal muss in substanzschonender Weise erfolgen.

4.4.4 Zusätzliche Anforderungen an die Qualität der Freiflächen

Müllstellflächen und Fahrradstellplätze (gem. Ausführungsvorschriften zu § 49 BauO Bln) sind aufgrund der geringen Grundstücksgröße unbedingt im Gebäude unterzubringen.

Darüber hinaus muss ein
→ **Biotopflächenfaktor (BFF)**
von mindestens 0,3 erreicht werden. Die Gestaltung der Freiflächen und Außenanlagen ist anhand einer Freiflächenskizze mit Nutzungsverteilung (inkl. Erschließung, Aufenthalts-/Spielflächen o.Ä.) zeichnerisch darzustellen. Zudem ist plausibel zu erläutern, wie ein BFF von mindestens 0,3 erreicht wird.

4.4.5 Zusätzliche Anforderungen 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 Erbbau-

berechtigten bzw. der Erbbauberechtigten, an Gesellschafter:innen, Genoss:innen oder Vereinsmitglieder eines Mehrheitsgesellschafters bzw. einer Mehrheitsgesellschafterin des oder der Erbbauberechtigten sowie an diejenigen Personen, zu deren Gunsten Gesellschafter:innen, Genoss:innen oder Vereinsmitglieder des oder der Erbbauberechtigen oder eines Mehrheitsgesellschafters bzw. einer Mehrheitsgesellschafterin 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
- der Mieter bzw. die Mieterin/der Nutzer bzw. die Nutzerin Feuerwehranwärter:in ist.

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.

4.4.6 Zusätzliche Anforderungen an das förderfähige Wohnungsangebot

Im Wohnungsangebot sind insbesondere mindestens drei förderfähige Ein-Zimmer-Wohnungen (gemäß den aktuell gültigen Kriterien des ersten Fördermodells der Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 (veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, 73. Jahrgang (2023) Nr. 29, Seite 3139) oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung) vorzusehen. Für diese Wohneinheiten wird eine Bindungsfrist über 30 Jahre gesichert.

4.4.7 Zusätzliche Anforderungen an den Anteil an Dienstwohnungen für Feuerwehranwärter:innen

Es besteht großes Interesse, Menschen außerhalb Berlins sowie die Studierenden und Auszubildenden in Berlin für die Tätigkeit der Berliner Feuerwehr zu gewinnen. Bieter:innen müssen daher in ihrem Konzept die Schaffung von mindestens fünf Dienstwohnungen für Feuerwehranwärter:innen berücksichtigen, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

- vier Ein-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 21 m²
- eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 40 m²

Abweichungen von bis zu 5 % (von 100 %) von den vorgenannten Flächenangaben sind zulässig.

Die Dienstwohnungen für Feuerwehranwärter:innen sind zusätzlich zu den förderfähigen Wohnungen gemäß Ziffer 4.4.6 herzustellen. Diese Wohnungen sind ohne eine Inanspruchnahme der Förderung nach den Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung zu realisieren.

Die Dienstwohnungen sollen zeitlich befristet für die Zeit der Ausbildung (variiert derzeit je nach Einstiegsweg zwischen 24 und 41 Monaten) an Feuerwehranwärter:innen vermietet werden. Nur sofern die für die Feuerwehranwärter:innen vorgesehenen Wohnungen nicht durch die Anmietung von dem vorgenannten Personenkreis ausgelastet sind, darf eine Vermietung an Dritte erfolgen (vgl. § 2 Abs. 5 des Erbbaurechtsvertragsentwurfs, **Anlage 5**).

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

5.1 Bewertungsmatrix

Zuschlagskriterien	Gewichtung	Bewertungsmethode	Gewichtete Punkte
A. Qualität der Konzepte (Konzeptkriterien)	**90 %**		
I. Städtebau, Architektur, Freiflächen (gemäß nachstehender Unterkriterien)	**38 %**		
1. Qualität der architektonischen Gestaltung, insbesondere in Bezug auf - Baukörpergliederung, - Maßstäblichkeit zur unmittelbaren Umgebung, - Proportionen, - innere Erschließung, - Fassade und deren Zonierung, - Dachausbildung und - Farb- und Materialkonzept (vgl. Ziffer 5.2.1 des Exposés)	19 %	Sehr gute Konzeptqualität – 4 Punkte Gute Konzeptqualität – 3 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 2 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 1 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte	76 Punkte 57 Punkte 38 Punkte 19 Punkte 0 Punkte
2. Qualität des städtebaulichen Konzepts im Hinblick auf - die Kubatur, - die Lage auf dem Grundstück, - die äußere Erschließungssituation, - den Bezug der Erdgeschosszone zum öffentlichen Raum und - Einfügen des städtebaulichen Konzepts in die bauliche Eigenart der näheren Umgebung (vgl. Ziffer 5.2.2 des Exposés)	10 %	Sehr gute Konzeptqualität – 4 Punkte Gute Konzeptqualität – 3 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 2 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 1 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte	40 Punkte 30 Punkte 20 Punkte 10 Punkte 0 Punkte

Zuschlagskriterien	Gewichtung	Bewertungsmethode	Gewichtete Punkte
3. Qualität des Freiflächenkonzepts im Hinblick auf - die Gestaltung (Form/Dimension/Anordnung) und - den Bezug des Freiraums zum Bauwerk bzw. zu den Bauwerken (vgl. Ziffer 5.2.3 des Exposés)	9 %	Sehr gute Konzeptqualität – 4 Punkte Gute Konzeptqualität – 3 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 2 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 1 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte	36 Punkte 27 Punkte 18 Punkte 9 Punkte 0 Punkte
II. Nutzungskonzept (gemäß nachstehender Unterkriterien)	**45 %**		
1. Angebote zur Förderung einer sozialen Mischung, u.a. - vielfältiges Wohnungsangebot (unterschiedliche Grundrisse und Wohnungsgrößen, besondere Wohnkonzepte), - Gemeinschaftsflächen, Freiflächen und/oder Sozialräume, - Einbindung der Nachbarschaft durch differenzierte Nutzungsangebote (vgl. Ziffer 5.2.4 des Exposés)	25 %	Sehr gute Konzeptqualität – 4 Punkte Gute Konzeptqualität – 3 Punkte Befriedigende Konzeptqualität – 2 Punkte Ausreichende Konzeptqualität – 1 Punkte Ungenügende Konzeptqualität – 0 Punkte	100 Punkte 75 Punkte 50 Punkte 25 Punkte 0 Punkte
2. Anzahl der angebotenen Dienstwohnungen für Feuerwehranwärter:innen, die über die zusätzliche Anforderung von fünf Dienstwohnungen hinausgehen und folgende Voraussetzung erfüllen: - Ein-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 21 m² (Abweichungen von bis zu 5 % (von 100 %) von der vorgenannten Flächenangabe sind zulässig.) (vgl. Ziffer 5.2.5 des Exposés)	10 %	0–4 Punkte gemäß folgender Berechnungsformel: Anzahl der zusätzlich angebotenen Dienstwohnungen ---------- * 4 höchstes Angebot an zusätzlichen Dienstwohnungen	Maximal 40 Punkte

Zuschlagskriterien	Gewichtung	Bewertungsmethode	Gewichtete Punkte
3. Flächenangebot für geförderte Wohnungen, welches über die Fläche der drei geförderten Ein-Zimmer-Wohnungen (= zusätzliche Anforderung) hinausgeht (vgl. Ziffer 5.2.6 des Exposés)	10 %	0–4 Punkte gemäß folgender Berechnungsformel: angebotene Wohnfläche für geförderte Wohnungen ---------- * 4 höchstes Wohnflächenangebot für geförderte Wohnungen	Maximal 40 Punkte
III. Klimafreundliche Bauweise (gemäß nachstehender Unterkriterien)	**7 %**		
Errichtung klimafreundliches Wohngebäude (energieeffizientes und nachhaltiges Bauen), orientiert an den bestehenden KfW-Förderstufen (vgl. Ziffer 5.2.7 des Exposés)	7 %	Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG – 4 Punkte Klimafreundliches Wohngebäude – 2 Punkte weder „Klimafreundliches Wohngebäude“ noch „Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG“ – 0 Punkte	28 Punkte 14 Punkte 0 Punkte
Ergebnis Teil A.			**Maximal 360 Punkte**

B. Erbbauzinsangebot (Preiskriterium)	**10 %**		
Erbbauzinsangebot gemäß Ziffer 1 des Angebotsformblatts	10 %	0–4 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 bzw. den einzelnen Unterkriterien dienen zur Erläuterung für die Bieter:innen. Die Jury berücksichtigt diese Hinweise im Rahmen ihrer Bewertung des jeweiligen Zuschlagskriteriums.

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

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

5.2.1 Zuschlagskriterium „Qualität der architektonischen Gestaltung“

Die Qualität der architektonischen Gestaltung drückt sich insbesondere in der Baukörpergliederung, der Maßstäblichkeit zur unmittelbaren Umgebung, den Proportionen, der inneren Erschließung, der Fassade und des Farb- und Materialkonzepts aus. Erwartet wird, dass sich die zukünftige Bebauung mit der umliegenden Bebauung auseinandersetzt und in ihrer Gestaltung einen klaren und schlüssigen Gesamteindruck erzeugt. Dies findet durch verschiedene Herangehensweisen seinen Ausdruck, z.B. durch ein gut proportioniertes Verhältnis zwischen Wand und Fensteröffnungen, eine differenzierte Fassadengestaltung zur Straßen- und Hofseite (z.B. Zonierung), besondere Beachtung der Sockel- und Gesimszonen sowie der Dachausbildung, eine differenzierte Materialität oder eine Ablesbarkeit der unterschiedlichen Nutzungsarten in der Fassade bzw. am Baukörper. Dabei ist vor allem im Hinblick auf in der Umgebung befindliche Baudenkmale auf eine Verträglichkeit zu achten. Hinsichtlich der inneren Erschließung ist unter anderem ein effizientes Verhältnis von Erschließungs- und Wohnfläche erkennbar. Die Grundrisse sind flächensparend organisiert und die einzelnen Bereiche gut nutzbar und sinnvoll aufgeteilt.

5.2.2 Zuschlagskriterium „Qualität des städtebaulichen Konzepts“

Bewertet wird die Qualität des städtebaulichen Konzepts im Hinblick auf die Kubatur, die Lage auf dem Grundstück, die äußere Erschließungssituation, den Bezug der Erdgeschosszone zum öffentlichen Raum und das Einfügen des städtebaulichen Konzepts in die bauliche Eigenart der näheren Umgebung. Idealerweise spiegelt sich die Konzeptidee in der äußeren Gestaltung des Gebäudes wider und die Eigenständigkeit der Baukörper bei gleichzeitiger Verträglichkeit mit der Umgebung wird deutlich. Hinsichtlich der äußeren Erschließungssituation ist eine klare Adressbildung bzw. Eingangssituation wünschenswert.

5.2.3 Zuschlagskriterium „Qualität des Freiflächenkonzepts“

Es wird die Qualität des Freiflächenkonzepts im Hinblick auf die Gestaltung (Form/Dimension/Anordnung) und den Bezug des Freiraums zum Bauwerk bzw. zu den Bauwerken bewertet.

5.2.4 Zuschlagskriterium „Förderung der sozialen Mischung“

Die Schaffung und Erhaltung von sozial gemischten Bewohner:innenstrukturen ist diesem Konzeptverfahren als Ziel gesetzt. Die Förderung einer sozialen Mischung wird in diesem Fall als das Zusammenbringen verschiedener Alters- und Bevölkerungsgruppen, sozialer Schichten und ethnischer Zugehörigkeiten verstanden. Die Durchmischung der Wohnbestände mit unterschiedlichen Zielgruppen stellt eine zentrale Voraussetzung für eine heterogene und nachhaltig funktionierende Wohnstruktur dar.

Es werden daher Konzepte gewünscht, die ein vielfältiges Wohnungsangebot zur Integration dieser verschiedenen Gruppen schaffen. Im Zuge dessen können sowohl unterschiedliche Grundrisstypen, Wohnungsgrößen als auch besondere Wohnkonzepte geschaffen werden, in denen sich die verschiedenen Wohnbedürfnisse und Nutzungen widerspiegeln.

Gemeinschafts- und Sozialräume innerhalb des Hauses sowie ansprechende Freiräume zur gemeinschaftlichen Nutzung außerhalb des Hauses sind ebenfalls wünschenswert. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass das Angebot an Gemeinschaftsflächen angemessen ist im Verhältnis zur Anzahl der Wohneinheiten und zur Bewohner:innenstruktur. Eine räumliche Konzentration von bestimmten (sozialen) Angeboten innerhalb des Vorhabens ist hingegen nicht erstrebenswert.

Die Verfügbarkeit von wohnverträglichen Angeboten für die Öffentlichkeit trägt ebenso zur Sicherung der sozialen Mischung innerhalb der Nachbarschaft bei.

5.2.5 Zuschlagskriterium „Dienstwohnungen für Feuerwehranwärter:innen“

Sofern weitere Dienstwohnungen für Feuerwehranwärter:innen, die über die zusätzlichen Anforderungen gemäß Ziffer 4.4.7 hinausgehen, angeboten werden, müssen diese als Ein-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von jeweils 21 m² geplant werden. Abweichungen von bis zu 5 % (von 100 %) von der genannten Wohnungsgröße sind auch hier zulässig. Die weiteren Dienstwohnungen für Feuerwehranwärter:innen sind zusätzlich zu den förderfähigen Wohnungen gemäß Ziffer 5.2.6 herzustellen. Diese Wohnungen sind ohne eine Inanspruchnahme der Förderung nach den Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung zu realisieren.

5.2.6 Zuschlagskriterium „Flächenangebot für geförderte Wohnungen

Gewünscht sind Konzepte, die bezahlbaren Wohnraum vorsehen. In diesem Zusammenhang können die Bieter:innen förderfähigen Wohnraum anbieten, dessen Fläche über die Fläche der drei geförderten Ein-Zimmer-Wohnungen gemäß Ziffer 4.4.6 hinausgeht. In diesem Fall haben die weiteren geförderten Wohnungen ebenfalls den aktuell gültigen Kriterien des ersten Fördermodells der Berliner Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 oder einer entsprechenden Nachfolgeregelung zu entsprechen. Ebenso ist auch für diese Wohneinheiten eine Bindungsfrist über 30 Jahre zu sichern.

5.2.7 Zuschlagskriterium „klimafreundliche Bauweise“

Positiv bewertet wird ein Gebäude, welches die Anforderungen der KfW-Förderstufe "Klimafreundliches Wohngebäude" oder der KfW-Förderstufe "Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG" erfüllt.

Der Bieter bzw. die Bieterin verpflichtet sich, das angebotene und als Zuschlagskriterium bewertete klimafreundliche Wohngebäude nach den oben genannten KfW-Förderstufen oder einem diesen entsprechenden, bei Antragstellung gültigen Standard auch umzusetzen, wenn eine entsprechende KfW-Förderung nicht gewährt wird.

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**

5.3 Bewertungsmethode

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

5.3.1 Bewertung der Konzepte (Konzeptkriterien)

Die Bieter:innen haben ein Bebauungskonzept, ein Nutzungskonzept und eine Erklärung zur klimafreundlichen Bauweise als Teil ihrer Angebote abzugeben. Darin haben die Bieter:innen ihre Vorstellungen zur Bebauung und Nutzung des Grundstückes darzustellen. Dabei sind die Anforderungen der Ausschreibungsunterlagen, insbesondere des Exposés und des Angebotsformblattes, zu beachten.

Die Bewertung der Konzepte erfolgt über die Konzeptkriterien I–III. 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.

Hinsichtlich der Bewertungsmethode für die **Konzeptkriterien I.1, I.2., I.3. und II.1.** erfolgen die folgenden Erläuterungen:

- Die qualitative Bewertung der Konzeptkriterien I.1., I.2., I.3. und II.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 sowohl das jeweilige Konzept als solches als auch in einem zweiten Schritt die Relation der Bewertung der jeweiligen Konzepte untereinander wie folgt:

Sehr gute Konzeptqualität – 4 Punkte:
Die Qualität der Konzepte bzw. der Umsetzung der Anforderungen wird bezogen auf das Konzeptkriterium insgesamt mit **sehr gut** bewertet. Insbesondere im Vergleich zu den übrigen Angeboten lässt das Angebot bezogen auf das Konzeptkriterium eine besonders hohe Konzeptqualität zur Zielerreichung erwarten.

Gute Konzeptqualität – 3 Punkte:
Die Qualität der Konzepte bzw. der Umsetzung der Anforderungen wird bezogen auf das Konzeptkriterium insgesamt mit **gut** bewertet. Insbesondere im Vergleich zu den übrigen Angeboten lässt das Angebot bezogen auf das Konzeptkriterium eine überdurchschnittlich hohe Konzeptqualität zur Zielerreichung erwarten.

Befriedigende Konzeptqualität – 2 Punkte:
Die Qualität der Konzepte bzw. der Umsetzung der Anforderungen wird bezogen auf das Konzeptkriterium insgesamt mit **befriedigend** bewertet. Insbesondere im Vergleich zu den übrigen Angeboten lässt das Angebot bezogen auf das Konzeptkriterium eine durchschnittlich hohe Konzeptqualität zur Zielerreichung erwarten.

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

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

- Die je Konzeptkriterium erreichte Punktzahl wird anschließend entsprechend der jeweiligen Gewichtung multipliziert.

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 Zuschlagskriteriums „Erbbauzinsangebot" bewertet.

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

Das Zuschlagskriterium „Erbbauzinsangebot" wird mit insgesamt 10 % gewichtet und kann dementsprechend maximal **40 Punkte** erhalten.

5.3.3 Ermittlung der Gesamtpunktzahl

Insgesamt, also unter Berücksichtigung aller Zuschlagskriterien (Konzeptkriterien I–III und Erbbauzinsangebot), 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:

- 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 bzw. die Erbbaurechtsgeberin vom Abschluss des Erbbaurechtsvertrages Abstand nehmen.

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 Bebauungs- und Nutzungskonzeptes sowie Anforderungen des Energiestandards 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 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 Gesellschafter:innen/Genoss:innen/Vereinsmitglieder 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 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/die nach den bei Vertragsschluss geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen zulässige Miete oder
- der Mieter bzw. die Mieterin/der Nutzer bzw. die Nutzerin Feuerwehranwärter:in ist.

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

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

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

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

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

Weiterveräußerung
Die Weiterveräußerung des Erbbaurechts oder Teilen hiervon ist dem Erbbaurechtsnehmer bzw. der Erbbaurechtsnehmerin nur unter der Voraussetzung gestattet, dass dessen bzw. deren Erwerber:innen sämtliche Vertragspflichten des oder der Erbbauberechtigten aus dem Erbbaurechtsvertrag übernimmt und aufgrund seiner bzw. ihrer wirtschaftlichen und finanziellen sowie technischen Leistungsfähigkeit ausreichend Sicherheit für deren Erfüllung bietet. Die Weiterveräußerung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Erbbaurechtsgebers bzw. der Erbbaurechtgeberin, der bzw. die diese in seiner bzw. ihrer Eigenschaft als Erbbaurechtsgeber bzw. Erbbaurechtsgeberin insbesondere nur dann erteilen darf, wenn die Weiterveräußerung im Einzelfall ohne erneutes wettbewerbliches Verfahren zulässig ist.

Belastung des Erbbaurechts
Die Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden, Reallasten oder Dauerwohnrechten bedürfen der vorherigen Zustimmung des Eigentümers bzw. der Eigentümerin. Einer Belastung des Grundbuchs in Höhe von 80 % der Gesamtkosten nach DIN 276 wird in der Regel zugestimmt.

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

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

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

www.bim-berlin.de