

**Funktionale Leistungsbeschreibung
(Stand: 19.6.2023 11.00 Uhr)
(Einschl. Frage 26 des Online-Forums.
Bitte beachten Sie Rückfragen und Antworten
grundsätzlich im Online-Forum)**

Vorhaben:

**Planungs- und Bauleistungen für Mehrfamilienhäuser:
Abschluss einer Rahmenvereinbarung für den Neubau von
mehrgeschossigen Wohnbauten, die in
serieller und modularer Bauweise errichtet werden**

Inhalt

1	HINTERGRUND DES VERFAHRENS	5
2	GEGENSTAND DES VERFAHRENS UND VERFAHRENSABLAUF	6
3	VERFAHREN	8
3.1	Auftraggeber/Vergabestelle/Verfahrensart	8
3.2	Hinweis auf die Auftragsbekanntmachung	8
3.3	Einreichungsfrist/Anschrift.....	9
3.4	Form und Sprache.....	9
3.5	Kennzeichnung der Angebote.....	9
3.6	Inhalt der Angebote	10
3.7	Vergabeunterlagen.....	14
3.8	Bieterfragen.....	14
3.9	Verfahrensablauf	15
3.10	Bindefrist.....	17
4	ZUSCHLAGSKRITERIEN	17
4.1	Für die Ausschreibung des Rahmenvertrages	17
4.2	Für den Einzelabruf	21
5	KOSTEN DES VERFAHRENS	23
6	ENTSCHÄDIGUNG	23
7	BEKANNTMACHUNG DER ERGEBNISSE DES VERHANDLUNGSVERFAHRENS	24
8	ANFORDERUNGEN AN DAS ENTWURFSKONZEPT (SYSTEMKONZEPT UND MODELLGEBÄUDE)	24
8.1	Grundsätzliche Anforderungen	24
8.2	Städtebauliche und gestalterische Qualität	25
8.3	Funktionale Qualität	25

8.3.1	Gebäudeflexibilität/Einsatzfelder	25
8.3.2	Wohnungs- und Gebäudetypen.....	27
8.3.3	Gebäude- und Ausstattungsqualität	28
8.3.4	Verkehrsflächen, Erschließung, Abstellmöglichkeiten	28
8.3.5	Grundrissgestaltung und Möblierbarkeit der Wohnungen	28
8.3.6	Küchen.....	29
8.3.7	Interne Erschließung	30
8.4	Technische Qualität.....	30
8.4.1	Technologieoffenheit	30
8.4.2	Anwendung innovativer Bauweisen	30
8.4.3	Wirtschaftliche Umsetzung der Haustechnik.....	30
8.4.4	Digitale Grundausstattung und optionale Ausstattungsdetails.....	31
8.5	Ökologische Qualität / Nachhaltigkeit und Energiekonzept.....	32
8.6	Optionale Leistungen	33
9	MODELLGEBÄUDE UND ANGEBOTSPREIS FÜR DAS MODELLGEBÄUDE	34
9.1	Beschreibung des Modellgebäudes und der Varianten.....	34
9.2	Angebotspreis des Modellgebäudes.....	36
9.3	Ökobilanzierung	37
10	BETRIEBSKOSTEN, INSTANDSETZUNGS- UND WARTUNGS-AUFWAND/LIEFERFÄHIGKEIT UND -KOSTEN	38
10.1	Betriebskosten, Instandsetzungs- und Wartungsaufwand	38
10.2	Lieferfähigkeit und Lieferkosten	38
11	FORMBLÄTTER	40
11.1	Formblatt: Gebäudekennwerte für das Modellgebäude	41
11.2	Formblatt: Wohnungsschlüssel für das Modellgebäude.....	42
11.3	Formblatt: Ökologisches Konzept/Energie und Nachhaltigkeit (siehe Kapitel 8.5)	43
11.4	Formblatt: Optionale Leistungen	45
11.5	Formblatt: Überblick über die verbindlichen Angebotspreise	46
11.6	Formblatt: Angaben zu den Liefergebieten und den Lieferkosten (siehe Kapitel 10.2)	48

11.7	Formblatt: Betriebskosten, Instandsetzungs- und Wartungsaufwand	52
11.8	Formblatt: Überwiegend verwendeter Baustoff	54
11.9	Formblatt: Verfassererklärung.....	55
12	ANLAGE	56
12.1	Anlage 1: Fiktives Grundstück für die Errichtung des Modellgebäudes....	56
12.2	Anlage 2: Wohnungsbauförderbestimmungen 2022 Berlin (WFB 2022) ..	57

1 Hintergrund des Verfahrens

Die Wohnungsmärkte vor allem der Groß- und Universitätsstädte in Deutschland waren in den letzten Jahren durch eine anhaltende Dynamik gekennzeichnet. Deutliche Mietsteigerungen und vielerorts spürbare Engpässe waren die Folge. Vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen haben Schwierigkeiten, eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden. Um hier Fehlentwicklungen zu korrigieren, rufen das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), die Architekten und Fachplaner sowie die Wohnungs- und Bauwirtschaft dazu auf, zeitgemäße Formen des seriellen und modularen Bauens und effektive Formen der partnerschaftlichen Zusammenarbeit von Architekten und Fachplanern, bauausführenden Unternehmen und Wohnungsunternehmen zu entwickeln und in der Praxis umzusetzen.

Anknüpfend an die positiven Erfahrungen mit der ersten Rahmenvereinbarung „Seriell und modulares Bauen“, die im Mai 2018 mit neun Rahmenvertragspartnern abgeschlossen wurde, schreibt der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) als mittelbarer Stellvertreter für seine Mitgliedsunternehmen in Zusammenarbeit mit der Bundesarchitektenkammer (BAK), dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V. (HDB) eine weitere Rahmenvereinbarung seriell und modulares Bauen (2.0) aus. In ihrem Kontext können

- bauausführende Unternehmen in Gemeinschaft mit freischaffend bzw. selbständig tätigen Architekten und bauvorlageberechtigten Ingenieuren,
- bauausführende Unternehmen mit eigenen Architekten oder bauvorlageberechtigten Ingenieuren oder Wohnungsunternehmen oder
- Wohnungsunternehmen in Gemeinschaft mit bauausführenden Unternehmen und eigenen Architekten oder bauvorlageberechtigten Ingenieuren

an innovativen Gebäude- und Wohnungskonzepten zusammenarbeiten. Es gilt Wege zu finden, rasch und kostengünstig entsprechend qualitätsvollen, nachhaltigen, stadträumlich- und sozialverträglichen Wohnraum zu schaffen.

Aus diesem Grunde stehen innovative serielle und modulare Bauweisen des mehrgeschossigen Wohnungsneubaus im Fokus dieses – grundsätzlich technologieoffenen – Ausschreibungsverfahrens. Gewünscht werden die Entwicklung und Realisierung zukunftsfähiger Wohnkonzepte in serieller und modularer Bauweise, die mit hoher architektonischer Qualität für die jeweiligen Nutzungserfordernisse variabel ausgerichtet werden können. Dabei sind wirtschaftliche sowie Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen. Temporärer Wohnungsbau ist nicht darunter zu fassen.

2 Gegenstand des Verfahrens und Verfahrensablauf

Gegenstand des Verfahrens ist die Ausschreibung einer Rahmenvereinbarung, auf deren Grundlage von Abrufberechtigten Einzelbauaufträge ausgelöst werden können. Eine Auflistung der Firmen der vom GdW im Rahmen dieser Ausschreibung vom GdW vertretenen Mitgliedsunternehmen ist den Auftragsunterlagen beigelegt.

Innerhalb dieses Verfahrens sollen von den Bietern/Bietergemeinschaften neue innovative, zukunftsfähige Konzepte für den Neubau von mehrgeschossigen Wohnbauten in serieller und modularer Bauweise mit hoher architektonischer und städtebaulicher, technischer, ökologischer und funktionaler Qualität zu reduzierten Baukosten und unter Berücksichtigung baukultureller Belange entwickelt werden, die in Einzelaufträgen realisiert werden.

Unter „seriell“ und „modular“ werden in diesem Verfahren Bautechnologien begriffen, die die Herstellung von Gebäudeelementen in die industrielle Vorproduktion verlagern und manuelle Tätigkeiten auf der Baustelle reduzieren. Durch gleiche werksseitige Prozessschritte mit Wiederholungsfaktor („serielle Fertigungsweise“) sollen im Rahmen eines Bausystems mit zu einem erheblichen Teil vorgefertigten großteiligen Bauteilen und/oder Modulbauweisen (z.B. in Skelett-, Großtafel-, Container- bzw. Raumzellenrealisierung) Effizienz- und Kostenpotentiale erzielt werden. Serielle und modulare Bauweisen zeichnen sich überdies durch gewerkeübergreifende Planung und Konstruktion von Gebäuden aus. Die Verwendung der auch in Serie hergestellten, kleinteiligen klassischen Formate von z.B. Ziegeln oder Kalksandsteinen erfüllt nicht die hier gesetzte Definition. Ein aus solchen Produkten werksseitig zusammengesetztes raumabschließendes Element mit ebenfalls werksseitig gesetzten Fenstern wäre hingegen „modular“ im Sinne dieser Ausschreibung.

Die prototypischen, mehrgeschossigen Wohnbauten sollen – angepasst an einen konkreten Standort – bundesweit errichtet werden können. Dabei arbeiten Architektinnen und Architekten gemeinsam mit ausführenden Unternehmen in einem Team an innovativen Gebäude- und Wohnungskonzepten, sodass Kenntnisse über moderne Konstruktions- und Produktionsprozesse bereits bei der Planung mit einfließen können. Ziel sind zukunftsweisende, bspw. in Grundriss, Addition und Stapelung innovative Vorschläge für den Wohnungsbau, die sich preiswert und technisch präzise in serieller Bauweise fertigen lassen und den digitalen Fortschritt nutzen.

Die Wohnbauten müssen zugleich so flexibel sein, dass sie an unterschiedliche Standortbedingungen angepasst werden können. Der Einsatz standardisierter Serienfertigung soll einen kostengünstigen, zugleich qualitätsvollen sowie standort- und sozialverträglichen Bau ermöglichen. Es gilt, eine hohe Qualität etwa durch variierende Wiederholung in individualisierbaren, differenziert gestalteten und an die örtlichen Bedingungen anpassbaren Wohnhäusern zu erreichen.

Die Fokussierung des Verfahrens auf bezahlbaren Wohnraum zielt v. a. auf untere und mittlere Einkommenschichten ab. Gleichzeitig gilt es jedoch, auch eine künftige Nutzung

vor dem Hintergrund des demografischen Wandels mit zu beachten. Es sollte daher besonderer Wert auf eine langfristige Nutzbarkeit gelegt werden. Dazu sollen unterschiedliche Möglichkeiten eingeplant werden, um verschiedene Formen des Wohnens, Umnutzungen sowie Anpassungen an veränderte Wohnansprüche bzw. Nachfragegruppen (Singles, Patchworkfamilien, Wohngemeinschaften, Pflegebedürftige etc.) kostengünstig und ohne viel Aufwand realisieren zu können. Der Wohnraum sollte – in den Grenzen eines Typenbaus – für unterschiedliche Nachfragegruppen variabel nutzbar sein.

Die Konzepte können Nutzungsqualitäten einbeziehen, die eine besondere Variabilität, Innovation, Hochwertigkeit zu günstigen Konditionen oder flexible Nutzungen ermöglichen (bspw. innovative Raumaufteilung, -höhe oder -größe, effiziente Grundrisse, Gemeinschaftsbereiche und Sondernutzungsflächen, Stauräume, Freisitze bzw. Balkone, Optimierung von Fensterflächen, Minimierung von Fluren etc.). Zeitgemäßes Wohnen kommt zusätzlich durch Smart-Living-Komponenten zum Ausdruck, die mit berücksichtigt werden sollen.

Von besonderer Bedeutung ist die Berücksichtigung der Maßstäbe und Anforderungen an das nachhaltige Bauen und Bewirtschaften. Darauf stellen besondere Qualitätsanforderungen ab.

Ein wichtiges Augenmerk liegt darauf, Wohnungstypen und Systeme zu entwickeln, die einerseits schneller als im konventionellen Bau herstellbar sind und andererseits langfristige und nachhaltige Lösungen darstellen. Ziel ist es, durch die Verknüpfung der Planungs- und Produktionsprozesse Erkenntnisse zu gewinnen, welche Lern- und Skaleneffekte erzielbar sind und wie diese sich auf die Kosten des Gebäudes im Lebenszyklus auswirken.

Das mit dem Angebot eingereichte Gebäude- und Wohnungskonzept muss bereits realisiert worden sein oder so vollständig ausgearbeitet sein, dass es nach Abschluss der Rahmenvereinbarung realisiert werden kann, d.h. es muss generell Baureife besitzen und ohne weitere Entwicklungsleistungen umgesetzt werden können. Davon sind individuelle Anpassungen an den jeweiligen Standort ausgenommen, die regelmäßig vorgenommen werden müssen.

Der GdW als Vergabestelle beabsichtigt, eine Rahmenvereinbarung als Mehrfachrahmenvereinbarung mit den erfolgreichen Bietern abzuschließen, auf deren Grundlage Einzelaufträge ausgelöst werden können. Die Rahmenvereinbarung berechtigt hierbei die Einzelauftraggeber („Abrufberechtigte“) zugleich zur Durchführung nachgelagerter Wettbewerbe („Mini-Wettbewerbe“) zwischen den erfolgreichen Bietern und zum Abschluss ergänzender Vereinbarungen zur Anpassung an ein konkretes Projekt.

3 Verfahren

3.1 Auftraggeber/Vergabestelle/Verfahrensart

Vergabestelle ist der

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin.

Der GdW ist der Dachverband der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Regionalverbände, in denen die Mitgliedsunternehmen organisiert sind. Als Vergabestelle führt der GdW dieses Verfahren im eigenen Namen als mittelbarer Stellvertreter für seine Mitgliedsunternehmen aus. Diese sind, auch wenn sie öffentliche Auftraggeber im Sinne des Vergaberechts sind, nach Abschluss des Verfahrens berechtigt, aus der abzuschließenden Rahmenvereinbarung Leistungen abzurufen. Die Firmen der vom GdW vertretenen Mitgliedsunternehmen sind den Auftragsunterlagen beigelegt.

Die Vergabe der Rahmenvereinbarung erfolgt im Verhandlungsverfahren (§ 3 EU Nr. 3 VOB/A). Es ist beabsichtigt, diese Rahmenvereinbarung mit mehreren Bietern bzw. Bietergemeinschaften (siehe Zuschlagskriterien, Kapitel 4) abzuschließen (Mehrfachrahmenvereinbarung).

3.2 Hinweis auf die Auftragsbekanntmachung

Die Angaben der Auftragsbekanntmachung Nr. 2023-042112 vom 10. März 2023 sowie der auf der EU-Vergabeplattform bekannt gemachten Änderungen sind auch im weiteren Vergabeverfahren zu beachten.

3.3 Einreichungsfrist/Anschrift

Das Angebot muss bis spätestens

3. August 2023, 12.00 Uhr

eingehen.

Das Angebot ist bei folgender Kontaktstelle einzureichen:

[phase eins].
Hossbach Lehmhaus GbR
Cuxhavener Straße 12-13
10555 Berlin

Die Abgabe der Angebote ist ausschließlich in elektronischer Form auf <https://www.phase1.de/smb2> vorgesehen, ausgenommen hiervon sind Planzeichnungen (siehe Nr. 3.4), die zusätzlich auch in Papierform einzureichen sind.

Die für die Abgabe der Angebote erforderlichen Login-Daten werden den Bietern/Bietergemeinschaften individuell mitgeteilt.

3.4 Form und Sprache

Das Angebot muss in deutscher Sprache eingereicht werden. Es ist in elektronischer Form auf <https://www.phase1.de/smb2> einzureichen. Die Einreichung in Schriftform, per Telefax oder E-Mail ist nicht zulässig.

Die Bieter/Bietergemeinschaften werden darüber hinaus gebeten, Planzeichnungen zur Beurteilung des Angebotes bis zum Ablauf der Angebotsfrist im verschlossenen Umschlag/Behälter nachzureichen. (siehe hierzu auch Kapitel 3.6., Ziff. 1, am Ende).

3.5 Kennzeichnung der Angebote

Das Angebot ist mit dem Namen des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft zu kennzeichnen. Die Angebotsbestandteile gemäß 3.6 Nr. 1, 2 und 5 sind in der jeweils rechten oberen Ecke mit einer vom Bieter selbst gewählten 6-stelligen Nummer zu kennzeichnen.

Alle Angebotsbestandteile gemäß 3.6 Nr. 1, 2 und 5, mit Ausnahme der Urheberschaftserklärung selbst, dürfen weder den Namen des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft, deren bzw. dessen Logo, Unterschrift oder sonstigen Hinweis auf deren bzw. dessen Identität beinhalten. In allen geforderten Unterlagen nicht zulässig sind Querverweise auf statische oder dynamische Dokumente, die jenseits der geforderten Unterlagen liegen, z.B. über mit

QR-Codes verknüpfte Internet-gestützte Daten.

Beim Einreichen von Dateien wird auf die Einhaltung der Anonymität hingewiesen; dieses bezieht sich u.a. auf die Datei- und Layernamen, aber auch auf versteckte Informationen zur Datei, in der z.B. die Autorin/der Autor der Datei genannt wird. Entsprechende Hinweise sind vor dem Abspeichern zu löschen. Eventuell in den Dateien verbliebene weitere Dateiinformationen, die Aufschluss über z.B. den Rechner, Autorin/Autor, das Erstellungsdatum oder die Programmversionen geben könnten, werden durch nicht mit der Vorprüfung befasste Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter von [phase eins]. entfernt bzw. es wird anderweitig gewährleistet, dass die Vorprüferinnen/Vorprüfer und das Bewertungsgremium keine Kenntnis von diesen Informationen erhalten.

3.6 Inhalt der Angebote

Das Angebot umfasst:

1. Einen Systementwurf für das in Kapitel 9.1 spezifizierte Modellgebäude mit folgenden Unterlagen:
 - a. Lageplan M 1:500 auf dem beigefügten fiktiven Grundstück (siehe Anlage 1 in Kapitel 12.1).
 - b. EG-Grundriss mit Darstellung der äußeren Erschließung im M 1:200.
 - c. alle weiteren (Regel)-Grundrisse im M 1:200.
 - d. Ansichten aller Gebäudeseiten im M 1:200.
 - e. Dachaufsicht im M 1:200 mit eindeutiger Kennzeichnung der opaken und transparenten Dachflächen bzw. Dachoberlichtern sowie der dachintegrierten Solartechnikflächen.
 - f. Mindestens 2 Schnitte, mit exemplarischer Darstellung der Versorgungsschächte, durch wesentliche Bereiche im M 1:200, die zum Verständnis des Entwurfs erforderlich sind, mit Eintragung der Gebäudehöhen bezogen auf Normalhöhennull (NHN) und OK Terrain.
 - g. Eine Perspektive mit Blick auf den Gebäudeeingangsbereich (Größe DIN A3).
 - h. Fassaden- bzw. Systemschnitt in Ansicht, Grundriss und Querschnitt an einer sonnenexponierten Fassade (Ost- bzw. Westlage) im M 1:20 – der Informationsgehalt dieses Schnittes soll annähernd dem eines Schnittes im

- M 1:50 entsprechen – mit Aussagen zur Materialität und Gestaltqualität sowie
- Konstruktion (Wand-, Dach-, Fußboden-/ Deckenaufbau),
 - Materialarten und -dicken (inkl. Dämm- und Speichermassenkonzept),
 - Farbwahl,
 - opake und transparente Flächen,
 - zu öffnende und feststehende Fassadenelemente / Konzept Lüftung,
 - zum Blend- und Sonnenschutz.

Der Fassadenschnitt soll die gesamte Gebäudehöhe und den Anschluss der Fassade an den Dachaufbau sowie die Geländeoberkante bis in ca. 1 m Raumtiefe darstellen. Die Darstellung des Ausschnittes ist in Ansicht, Grundriss und Querschnitt so zu wählen, dass daraus eine Beurteilung bzgl. der nachhaltigkeitsorientierten Bauweise und des Energiekonzeptes erfolgen kann. Im Schnitt ist die Erdgeschoss-, Rohbau- und Fertig-Fußbodenhöhe auf Normal-Null zu beziehen.

- i. In Skizzen (M 1:500) ist exemplarisch die Variationspalette des Modellgebäudes und seine Anpassbarkeit an die in Kapitel 8.3.1 genannten Kategorien aufzuzeigen. Aufzuzeigen ist auch, wie die Gebäude oder Gebäudeteile zu städtebaulichen Konfigurationen (z.B. Blockrandbebauung, Baulücke) gestapelt oder addiert werden können (ein Blatt max. DIN A2).

Die Planunterlagen sind für das Angebot eines Bieters/einer Bietergemeinschaft sowohl digital als auch zusätzlich 3-fach schriftlich einzureichen, einmal als farbiger Präsentationsplan und 2-fach als Prüfpläne, jeweils maßstabsgerecht. Die Plangröße ist auf DIN A1 beschränkt. Die Präsentationspläne sind gerollt, die Prüfpläne dürfen gefaltet eingereicht werden. Die Pläne sind exemplarisch zu möblieren, die Prüfpläne sind zu vermaßen (Flächen und Höhen), und es sind die m² je Raum einzutragen.

2. Zusätzlich zum Systementwurf sind folgende Unterlagen einzureichen, die Bestandteil des Angebotes sind.
 - a) Berechnungen auf den mitgelieferten Formblättern (siehe Formblätter 11.1 und 11.2).
 - Überbaute Fläche
 - Brutto-Grundfläche BGF Regelfall (R) und BGF Sonderfall (S)
 - Brutto-Rauminhalt BRI a (V)
 - Gebäudehüllfläche A (AWF), aufgeschlüsselt gemäß Formblatt
 - Nutzungsflächen (NUF) aufgeschlüsselt gemäß Wohnungsschlüssel
 - Technische Funktionsfläche (TF)
 - DAF (Dachfläche), HTF (Horizontale Trennwandflächen), BAF (Basisflächen),

- IWF (Innenwandfläche), BAU (Baugrube)
- Verhältnis Brutto-Grundfläche Regelfall (R) / Nutzungsfläche (BGF Regelfall (R)/ NUF)
- Verhältnis A/V
- Wohnfläche gemäß WoFIV (Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind zusätzlich separat ausweisen)

Die Rechenwege sind nachvollziehbar im Erläuterungsbericht darzustellen. Zudem wird eine entsprechende Darstellung in den Prüfplänen erwartet.

Erläuterungen zu einzelnen Kennwerten:

Horizontale Trennwand- oder Trennfläche (HTF) ist die Fläche unter (raum-)trennenden (Innen- und Außen-)Wänden. Es ist die Summe aus Außenwand-Konstruktions-Grundfläche (AKF), Innenwand-Konstruktions-Grundfläche (IKF) und der Trennwand-Grundfläche (TGF).

Die Basisfläche (BAF) ist die Summe aller Grundflächen (Brutto-Grundfläche) abzgl. der horizontalen Trenn(wand)flächen (HTF). Es gilt: $BGF = BAF + HTF$.

Die Innenwandfläche (IWF) ist die Summe aller Flächen der Innenwände einschließlich Tür- und sonstiger Öffnungen.

- b) Erhebungsbogen Ökologisches Konzept / Energie und Nachhaltigkeit (siehe Formblatt 11.3)
- c) Erhebungsbogen zu Betriebskosten und zum Instandsetzungs- und Wartungsaufwand (siehe Formblatt 11.7)
- d) Erläuterungsbericht (getrennt von den Plänen) zu:
 - vollständige Baubeschreibung mit einer Darstellung des angebotenen Leistungsumfangs
 - Erläuterung und Begründung des vorgeschlagenen Konzepts
 - Aussagen zur Konstruktion und Materialien (Anwendung serieller und modularer Prinzipien)
 - Darstellung der Prozesswege, wie die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen insgesamt angeboten werden können
 - Aussagen zur Wirtschaftlichkeit
 - Beschreibung des Technikkonzeptes (Schachtsystem, Verteilung)
 - Erläuterung der Nachhaltigkeit und des Energie- bzw. ökologischen Konzepts, u.a. Aussagen zum Belichtungs- (Tages- und Kunstlicht) und Belüftungskonzept (technisch/natürlich)

- Erläuterungen zu Smart-Living-Komponenten
- Aussagen zum wohnungswirtschaftlichen Konzept und zu den Betriebs- bzw. Bewirtschaftungskosten
- Aufschlüsselung und Angabe von Lebens- bzw. Nutzungsdauer der Bauteile im Einzelnen
- Angaben zum barrierefreien Bauen

Alle Aussagen sind besonders hinsichtlich kostenrelevanter Überlegungen darzustellen.

3. Preisangebot in dem die Kostengruppen 300, 400 und 700 einschließlich Grundplatte gemäß DIN 276 separat ausgewiesen werden. Alle Kosten beziehen sich allein auf den Entwurf für das Modellgebäude, d.h. grundstücksbezogene Kosten der Kostengruppen 100 und 200 bleiben außer Betracht. Grundstücksbezogene Kosten sind bei einem Einzelabruf aus der abgeschlossenen Rahmenvereinbarung bei Kenntnis der konkreten Grundstückssituation separat anzubieten. Alle Preisangaben verstehen sich, sofern nicht anders gefordert, inkl. MwSt. (siehe Kapitel 9.2. sowie Formblatt 11.5 A-C)
4. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
5. Verfassererklärung für das Systemkonzept mit der Anschrift des Verfassers und von ihm unterzeichnet (s. Formblatt 11.9)

Die enge Vernetzung von Planung und Ausführung soll durch den konsequenten Einsatz von digitalen Methoden und Technologien (u.a. BIM) von der Entwurfsphase bis zum As-Built-Modell zur Optimierung der Prozesse in der Wertschöpfungskette Bau konsequent verfolgt werden.

Die Abgabe der Systementwürfe erfolgt als Konzeptmodell (LOD 100) in „gängigen“ Datenformaten (IFC, DWF, 3D PDF...), die über kostenlose Viewer betrachtet werden können (diese müssen bei der Abgabe vom Verfasser angegeben werden, z.B. durch Angabe einer URL für den entsprechenden Viewer). „Neutralformate“ wie z.B. IFC werden hierbei bevorzugt.

Auch die Planungsleistungen für die Aufträge im Einzelabruf müssen unter Verwendung dieser digitalen Methoden und Technologien erstellt und Daten für die Nutzungs- bzw. Bewirtschaftungsphase zur Verfügung gestellt werden können. Der Einzelauftraggeber spezifiziert die jeweiligen Vorgaben für den Einzelabruf.

3.7 Vergabeunterlagen

Informationen über das Vergabeverfahren sind unter

<https://web.gdw.de/seriellesbauen2-0>

verfügbar.

Die vollständigen Vergabeunterlagen sind unter

<https://www.phase1.de/smb2>

elektronisch abrufbar.

Die Vergabeunterlagen bestehen aus den folgenden Dokumenten:

- Auftragsbekanntmachung,
- funktionale Leistungsbeschreibung mit Formblättern und Anlagen,
- Rahmenvereinbarung (Entwurf),
- Verzeichnis der abrufberechtigten Mitgliedsunternehmen des GdW.

3.8 Bieterfragen

Fragen zu den Vergabeunterlagen werden nur beantwortet, wenn sie bis spätestens

24. Juli 2023, 12.00 Uhr

im Online Forum unter

https://www.phase1.de/projects_smb2_forum-ofang.htm

gestellt wurden.

Die Antworten auf die Bieterfragen werden unter

<https://www.phase1.de/smb2>

veröffentlicht.

3.9 Verfahrensablauf

a) Angebotsbewertung

Die Bewertung der Angebote erfolgt nach den Zuschlagskriterien gemäß Kapitel 4. Bei der Bewertung der Qualität der eingereichten Systementwürfe als Teil der Angebote bezieht die Vergabestelle ein Bewertungsgremium ein.

Stimmberechtigte Mitglieder des Bewertungsgremiums sind:

- Herr Alf Aleithe, Geschäftsführer der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin
- Frau Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), Berlin
- Herr Paul Johannes Fietz, Mitglied des Vorstandes der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Bonn
- Frau Prof.'in Dr. Katharina Klemt-Albert, Leiterin des Institutes für Baumanagement, Digitales Bauen und Robotik im Bauwesen der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) Aachen
- Frau Karin Loosen, Architektin, Stadtplanerin, Präsidentin der Hamburgischen Architektenkammer, LRW Architekten und Stadtplaner PartG mbB, Hamburg
- Herr Markus Müller, Architekt, Stadtplaner, Präsident der Architektenkammer-Baden Württemberg, MAP Architekten, Stuttgart/Meckenbeuren
- Herr Oliver Platz, Architekt, Präsident der Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen, gruppeomp Architektengesellschaft mbH, Bremen
- Herr Dirk Scheinemann, Leiter der Abteilung Baupolitik, Bauwirtschaft und Bundesbau, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Berlin
- Herr Prof. Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE), Kiel

Folgende Personen werden als stellvertretende Mitglieder benannt:

- Frau Andrea Gebhard, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer (BAK), mahl gebhard konzepte, München

- Herr Ludger Kraemer, Leiter des Referates Bauforschung und Innovation (B II 4), Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), Berlin (Dienstszitz Bonn)
- Herr Alexander Rychter, Direktor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW RW)
- Frau Angela Tohtz, Architektin, Geschäftsbereichsleiterin Hochbau, Normung und Nachhaltigkeit des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V. (HDB), Berlin

Die Sitzung des Bewertungsgremiums wird von der Vergabestelle im Rahmen einer Vorprüfung vorbereitet. Das Bewertungsgremium bewertet die eingegangenen Systementwürfe ebenfalls anhand der Zuschlagskriterien nach Kapitel 4 dieser Ausschreibung.

Der Vergabestelle obliegt vergaberechtlich die endgültige Entscheidung über die Erteilung des Zuschlages und über die Aufnahme der Bieter/Bietergemeinschaften in die Rahmenvereinbarung. Die Vergabestelle wird bei ihrer Entscheidung die Entscheidung des Bewertungsgremiums berücksichtigen.

Nach Wertung der eingereichten Angebote wird die Vergabestelle mindestens fünf, aber nicht mehr als 25 Bietern bzw. Bietergemeinschaften auf Grundlage der Vergabeunterlagen und des eingereichten Angebotes den Zuschlag erteilen. Den Zuschlag erhalten die Bieter bzw. Bietergemeinschaften mit der höchsten Punktbewertung nach den Zuschlagskriterien.

b) Verhandlungen

Auf Grundlage der Angebote wird die Vergabestelle mit den Bietern – falls aus ihrer Sicht erforderlich – Verhandlungen führen. Sollte hiernach einer Überarbeitung auch der Systementwürfe erforderlich werden, wird das Bewertungsgremium erneut einbezogen.

Die Vergabestelle behält sich vor, das Verhandlungsverfahren in verschiedenen aufeinanderfolgenden Phasen abzuwickeln, um ggf. die Zahl der Angebote, über die verhandelt wird, anhand der vorgegebenen Zuschlagskriterien zu verringern oder die zu erörternden Lösungen weiter zu konkretisieren (§ 3b EU Abs. 3 Nr. 8 VOB/A).

c) Rahmenvereinbarung

Die von der Vergabestelle als Teil der Vergabeunterlagen bereit gestellte Rahmenvereinbarung ist nicht Gegenstand der Verhandlungen. Der Bieter/die Bietergemeinschaft muss in seinem/ihrem Angebot erklären, dass diese Rahmenvereinbarung Gegenstand seines/ihres Angebots ist.

Unabhängig davon kann der Bieter/die Bietergemeinschaft in seinem/ihrem Angebot auch

Vorschläge zu Änderungen der Rahmenvereinbarung unterbreiten. Dies gilt bspw. für die in der Rahmenvereinbarung in § 5.6 genannten Indizes (siehe auch Formblatt 11.8). Die Vorschläge zu Änderungen müssen konkret ausformulierte Vertragsklauseln enthalten. Sollte die Vergabestelle den Zuschlag auf die Erstangebote erteilen, bleiben diese Vorschläge unberücksichtigt.

Entscheidet sich die Vergabestelle, Verhandlungen mit den Bietern durchzuführen, wird sie die genannten Änderungsvorschläge zum Gegenstand dieser Verhandlungen machen. Die Vergabestelle behält sich in diesem Fall vor, die Rahmenvereinbarung zu überarbeiten und diese überarbeitete Fassung allen Bietern verbindlich vorzugeben. Die Vergabestelle wird sicherstellen, dass den endgültigen Angeboten, die Grundlage der Zuschlagserteilung sein werden, in allen Fällen ein für alle Bieter einheitliches Muster der Rahmenvereinbarung zugrunde liegen wird.

3.10 Bindefrist

Die Bieter erklären in ihren Angeboten, dass die Frist für die Annahme der Angebote

drei Monate nach Abgabe

endet.

4 Zuschlagskriterien

4.1 Für die Ausschreibung des Rahmenvertrages

Für die Beurteilung der Angebote werden folgende Zuschlagskriterien gleichgewichtig herangezogen:

- Qualität und Innovation (50 Prozent)
- Angebotspreis/Betriebskosten, Instandsetzungs- und Wartungsaufwand/Lieferfähigkeit und -kosten (50 Prozent)

Für die Bewertung werden folgende (Unter-)Kriterien, Bewertungspunkte und Gewichte zugrunde gelegt:

Haupt- und Unterkriterien		Gewichtung	Gewichte der Unterkriterien	Maximal erreichbare Punktzahl
A. Qualität und Innovation		50,0%		100
A.1.	Städtebauliche und gestalterische Qualität (siehe Kapitel 8.2)		1/3	100/3
A.2.	Funktionale und technische Qualität (siehe Kapitel 8.3 und 8.4)		1/3	100/3
A.3.	Ökologische Qualität (siehe Kapitel 8.5)		1/3	100/3
B. Angebotspreis/Betriebskosten, Instandsetzungs- und Wartungsaufwand/Lieferfähigkeit		50,0%		100
B.1.	Höhe des Angebotspreises für das Modellgebäude (bei Abnahme von einem Modellgebäude)		40,0%	40
B.2.	Ausmaß der Abweichung des Angebotspreises bei den angebotenen Varianten (1-3) vom Modellgebäude		15,0%	15
B.3.	Angebotspreise bei Abnahme einer größeren Anzahl Wohnungen bzw. Modellgebäuden (Skaleneffekte) gemäß der Abnahmeszenarien 1 und 2 (siehe Kapitel 9.2)		10,0%	10
B.4.	Betriebskosten, Instandsetzungs- und Wartungsaufwand		20,0%	20
B.5.	Lieferfähigkeit und Lieferkosten innerhalb Deutschlands: Anzahl der Liefergebiete, in denen die Leistung erbracht werden kann und in denen der Angebotspreis verbindlich ist sowie anfallende Lieferkosten für je 100 km zusätzliche Entfernung von dem Liefergebiet, für das der Angebotspreis verbindlich festgelegt wurde		15,0%	15

Die Bewertung der qualitativen (**Unter-**)**Kriterien A.1., A.2., A.3. und B.4.** erfolgt durch die Vergabe von Punktwerten aufgrund des Erreichungsgrades der Ausschreibungsanforderungen. Für die Abstufung werden folgende Orientierungswerte zugrunde gelegt:

Das Angebot erhält in Bezug auf das Bewertungskriterium x Prozent der vollen Punktzahl,				
0 %	25 %	50 %	75 %	100 %
wenn folgende Feststellungen in Bezug auf die in der Leistungsbeschreibung dargestellten Anforderungen getroffen werden können:				
Hinsichtlich des Kriteriums x ist der Entwurf nicht hinreichend durchdacht und hat erhebliche konzeptionelle Mängel gegenüber der nach der Maßgabe der Vergabeunterlagen erwarteten Qualität.	Hinsichtlich des Kriteriums x erfüllt der Entwurf die Anforderungen bzw. Erwartungen des Auftraggebers mit einigen Einschränkungen und lässt eine unterdurchschnittliche Erfüllung erwarten.	Hinsichtlich des Kriteriums x erfüllt der Entwurf die Anforderungen bzw. Erwartungen des Auftraggebers mit geringen Einschränkungen und lässt eine durchschnittliche Erfüllung erwarten.	Hinsichtlich des Kriteriums X erfüllt der Entwurf die Anforderungen bzw. Erwartungen des Auftraggebers sehr weitgehend und lässt eine ohne jede Einschränkung eine gute Erfüllung erwarten.	Hinsichtlich des Kriteriums x erfüllt der Entwurf die Anforderungen bzw. Erwartungen des Auftraggebers in höchstem Maße und lässt eine hervorragende Leistung erwarten.

Das Bewertungsgremium bzw. die Vergabestelle kann Zwischenabstufungen vornehmen, wobei auf jeweils 5 volle Prozentpunkte gerundet wird.

Für die Bewertung des Angebotspreises, der Preisabweichung bei den angebotenen Varianten und der Kostendegressionseffekte wird folgendes Vorgehen zugrunde gelegt:

- **Unterkriterium B.1.:** Das Angebot mit dem niedrigsten Angebotspreis (siehe Kapitel 9.2) erhält 40 Punkte. Der niedrigste Angebotspreis wird verdoppelt. Angebote mit diesem Preis oder darüber erhalten 0 Punkte. Die Punkte für die anderen Angebote werden im Verhältnis der jeweiligen Angebotspreise zu diesen Grenzwerten berechnet.
- **Unterkriterium B.2.:** Die Abweichungen der Angebotspreise für die Varianten 1 bis 3 (siehe Kapitel 9.1) vom Angebotspreis für das Modellgebäude werden einzeln berechnet und gemittelt. Aus der mittleren absoluten Abweichung wird eine prozentuale Abweichung vom Angebotspreis des Modellgebäudes berechnet. Das Angebot mit der geringsten Abweichung erhält 15 Punkte. Die geringste Abweichung wird verzwanzigfacht. Angebote mit dieser Abweichung oder höher erhalten 0 Punkte. Die Punktbewertungen für die anderen Angebote ergeben sich im Verhältnis der Abweichung zu diesen Grenzwerten. Weichen die Angebotspreise für die Varianten 1 bis 3 von dem Angebotspreis für das Modellgebäude nicht ab, so erhalten die Angebote, die eine Abweichung von

Null ausweisen, 15 Punkte. Die geringste von Null verschiedene Abweichung wird verzwanzigfacht; diese errechnete Abweichung oder höher erhält 0 Punkte. Es wird davon ausgegangen, dass für das Modellgebäude der günstigste Gesamtpreis ausgewiesen wird. Falls eine Variante mit dem günstigsten Angebotspreis angeboten wird, so wird die Abweichung des Angebotspreises für das Modellgebäude und der anderen Varianten auf diese Variante ermittelt und das beschriebene Verfahren entsprechend angewendet.

- **Unterkriterium B.3.:** Die Angebotspreise der beiden Abnahmeszenarien 1 und 2 (siehe Kapitel 9.2) werden gemittelt. Das Angebot mit dem niedrigsten gemittelten Angebotspreis erhält 10 Punkte. Der niedrigste gemittelte Angebotspreis wird verdoppelt. Dieser gemittelte Angebotspreis und höher erhält 0 Punkte. Die Punkte für die anderen Angebote richten sich nach dem Verhältnis der gemittelten Angebotspreise zu diesen Grenzwerten.
- **Unterkriterium B.5.:** Die Lieferfähigkeit innerhalb Deutschlands wird anhand der Anzahl von Liefergebieten beurteilt. Ein Liefergebiet ist ein Umkreis von 100 km um einen durch eine Anschrift konkret bezeichneten Standort, in denen die Leistung in Deutschland erbracht werden kann. Folgende Punkte werden vergeben: Bei Lieferung in nur einem Liefergebiet 0 Punkte, in zwei Liefergebieten 5 Punkte, in drei und mehr Liefergebieten, aber nicht bundesweit 10 Punkte, bundesweit 15 Punkte. Falls für die Lieferung ganze Bundesländer benannt wurden, so werden diese bei der Bewertung wie einzelne Liefergebiete behandelt). Überlappen sich zwei oder mehr Liefergebiete um mehr als 10 Prozent ihrer jeweiligen Fläche, so werden diese nur als ein Liefergebiet gewertet. Für bundesweite Lieferung mit Ausnahme der deutschen Nord- und Ostseeinseln, die nicht durch eine Straße mit dem Festland verbunden sind, werden 14 Punkte vergeben. Darüber hinausgehende Ausnahmen gelten nicht mehr als bundesweite Lieferung. Zur Beurteilung der Höhe der Lieferkosten über ein konkret benanntes Liefergebiet hinaus, für das die Angebotspreise verbindlich gelten, erhält das Angebot mit den niedrigsten Lieferkosten je 100 km Entfernung je m² Wohnfläche 15 Punkte. Die niedrigsten Lieferkosten werden verdreifacht. Diese Kosten und höher erhalten 0 Punkte. Die Punkte für die Lieferkosten der anderen Angebote errechnen sich aus dem Verhältnis der angegebenen Lieferkosten zu diesen Grenzwerten (siehe Formblatt 11.6). Die Punkte aus der Bewertung der Anzahl der Liefergebiete (Lieferfähigkeit) und der Lieferkosten je 100 km Entfernung werden summiert und durch zwei dividiert.

Maßgeblich ist der jeweilige Angebotspreis bzw. die Preisabweichung brutto (einschl. Umsatzsteuer) je Quadratmeter Wohnfläche.

Bezuschlagt werden nur Angebote, die in den Teilbereichen A und B jeweils mindestens 50 Prozent der maximalen Punktzahl erreichen.

Die Angebote der Bieter bzw. Bietergemeinschaften werden der Punktzahl nach in absteigender Reihenfolge geordnet. Es ist beabsichtigt, die Rahmenvereinbarung mit den bis zu 25 besten Bietern bzw. Bietergemeinschaften zu schließen. Bestehen bei den Punktergebnissen der Bieter bzw. Bietergemeinschaften erhebliche Unterschiede, so findet eine Auswahl unter Berücksichtigung der vorgegebenen Zuschlagskriterien statt.

4.2 Für den Einzelabruf

Der Einzelauftraggeber vergibt den Einzelauftrag anhand der von ihm festgelegten Zuschlagskriterien. Dabei ist er berechtigt, alle oder nur einige der nachstehend genannten Zuschlagskriterien vorzugeben. Weiterhin ist der berechtigt, die Gewichtung der Zuschlagskriterien zu ändern. Die Berücksichtigung zusätzlicher Zuschlagskriterien, die nachfolgend nicht genannt sind, ist nicht zulässig. Die Festlegung der Zuschlagskriterien und deren Gewichtung erfolgt zu Beginn der Konsultation der Rahmenvereinbarungsunternehmen nach § 5.2, Unterabschnitt 2.

Für den Einzelabruf kann der Einzelauftraggeber die folgenden Kriterien und Gewichtungen verwenden:

Haupt- und Unterkriterien	Gewichtung	Gewichte der Unterkriterien	Maximal erreichbare Punktzahl
A. Qualität und Innovation	50,0%		100
A.1. Städtebauliche und gestalterische Qualität (siehe Kapitel 8.2)		1/3	100/3
A.2. Funktionale und technische Qualität (siehe Kapitel 8.3 und 8.4)		1/3	100/3
A.3. Ökologische Qualität (siehe Kapitel 8.5)		1/3	100/3
B. Angebotspreis/Betriebskosten, Instandsetzungs- und Wartungsaufwand	50,00%		100
B.1. Höhe des Angebotspreises für die ausgeschriebenen Leistungen im Einzelabruf (brutto inkl. USt.; je m ² Wohnfläche)		80,0%	65
B.2. Betriebskosten, Instandsetzungs- und Wartungsaufwand		20,0%	35

Die Höhe des Angebotspreises im Einzelabruf (B.1.) setzt sich zusammen aus den folgenden Positionen und wird von den Rahmenvertragspartnern separat entsprechend aufgeschlüsselt:

- dem seit Beginn der Rahmenvereinbarung indizierten Angebotspreis, der für das Modellgebäude berechnet wurde;
- Grundstücks- bzw. auf den Einzelabruf-bezogene Kosten i.w.S., d.h. Abweichungen, die sich durch den Inhalt des konkreten Einzelbauauftrags und die individuellen Anforderungen eines Einzelauftraggebers, die konkreten Besonderheiten des Grundstücks, die Bestimmungen der jeweiligen Landesbauordnung (LBO), die förderrechtlichen Bestimmungen des Bundeslandes und durch kommunale Anforderungen ergeben;
- Abweichungen, insbesondere ein Nachlass zum Angebotspreis bei höherer Anzahl Wohnungen und/oder höherer Anzahl Gebäude als ein Modellgebäude (Berücksichtigung von Skaleneffekten);
- Höhe der Lieferkosten bis zum Standort des Bauvorhabens, sofern der Lieferort außerhalb eines Liefergebietes liegt, für das der ursprüngliche Angebotspreis verbindlich war.

Sofern nicht vom Abrufberechtigten im Einzelabruf anders festgelegt, wird das folgende Vorgehen für die Bewertung der Kriterien gewählt:

Die Bewertung der qualitativen **(Unter-)Kriterien A.1., A.2., A.3 und B.2.** erfolgt durch die Vergabe von Punktwerten aufgrund des Erreichungsgrades der Ausschreibungsanforderungen. Für die Abstufung werden folgende Orientierungswerte zugrunde gelegt:

Das Angebot erhält in Bezug auf das Bewertungskriterium x Prozent der vollen Punktzahl,				
0 %	25 %	50 %	75 %	100 %
wenn folgende Feststellungen in Bezug auf die in der Leistungsbeschreibung dargestellten Anforderungen getroffen werden können:				
Hinsichtlich des Kriteriums x ist der Entwurf nicht hinreichend durchdacht und hat erhebliche konzeptionelle Mängel gegenüber der nach der Maßgabe der Vergabeunterlagen erwarteten Qualität.	Hinsichtlich des Kriteriums x erfüllt der Entwurf die Anforderungen bzw. Erwartungen des Auftraggebers mit einigen Einschränkungen und lässt eine unterdurchschnittliche Erfüllung erwarten.	Hinsichtlich des Kriteriums x erfüllt der Entwurf die Anforderungen bzw. Erwartungen des Auftraggebers mit geringen Einschränkungen und lässt eine durchschnittliche Erfüllung erwarten.	Hinsichtlich des Kriteriums X erfüllt der Entwurf die Anforderungen bzw. Erwartungen des Auftraggebers sehr weitgehend und lässt eine ohne jede Einschränkung eine gute Erfüllung erwarten.	Hinsichtlich des Kriteriums x erfüllt der Entwurf die Anforderungen bzw. Erwartungen des Auftraggebers in höchstem Maße und lässt eine hervorragende Leistung erwarten.

Bei der Bewertung von Angeboten können Zwischenabstufungen vorgenommen werden, wobei auf jeweils 5 volle Prozentpunkte gerundet wird.

Für die Bewertung des Angebotspreises (B.1.) wird das folgende Vorgehen zugrunde gelegt:

Das Angebot mit dem niedrigsten Angebotspreis (siehe Kapitel 9.2) erhält 80 Punkte. Der niedrigste Angebotspreis wird verdoppelt. Angebote mit diesem Preis oder darüber erhalten 0 Punkte. Die Punkte für die anderen Angebote werden im Verhältnis der jeweiligen Angebotspreise zu diesen Grenzwerten berechnet.

5 Kosten des Verfahrens

Bieter- und Bietergemeinschaften, die bezuschlagt werden, erklären sich mit der Abgabe eines Angebotes bereit, im Falle eines Zuschlages einen Betrag von 20.000 Euro (netto; ohne Ausweis der Umsatzsteuer) für die Kosten des Ausschreibungsverfahrens zu übernehmen und nach Aufforderung an die Vergabestelle zu zahlen. Sollte diese Zahlung umsatzsteuerpflichtig sein, ist die Umsatzsteuer zusätzlich zu zahlen.

Bei dieser Kostenbeteiligung handelt es sich nicht um einen nachträglich fällig werdenden Kostenbeitrag für die Teilnahme am Vergabeverfahren. Die Kostenbeteiligung ist nicht von allen Bewerbern oder Bietern zu zahlen, die am Vergabeverfahren teilnehmen, sondern lediglich von denjenigen Bietern, die den Zuschlag auf die Rahmenvereinbarung erhalten.

Wer sich erfolglos an dem Vergabeverfahren beteiligt, muss die Kostenbeteiligung nicht zahlen. Die erfolgreichen Bieter können die Kostenbeteiligung in ihre Angebotskosten einkalkulieren. Die Kostenbeteiligung ist für alle erfolgreichen Bieter gleich hoch, so dass keine Wettbewerbsverzerrung entsteht. Die Kostenbeteiligung ist selbst für den Fall, dass ein erfolgreicher Bieter lediglich einen Einzelabruf auf ein konkretes Bauvorhaben erhalten sollte, im Verhältnis zu dem anfallenden Werklohn sehr gering. Eine unangemessene Benachteiligung der Bieter oder die Auferlegung eines nicht kalkulierbaren Wagnisses liegt nicht vor.

Es ist sichergestellt, dass mit der Kostenbeteiligung lediglich diejenigen Kosten abgedeckt werden, die der Vergabestelle für die Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens tatsächlich entstanden sind.

6 Entschädigung

Für die Erstellung der Angebote wird eine pauschale Entschädigung in Höhe von 10.000 Euro (brutto; sofern die Leistungen umsatzsteuerpflichtig ausgeführt werden inkl. zurzeit geltender MwSt. von 19 Prozent) je Bieter bzw. Bietergemeinschaft gezahlt. Die Entschädigung wird nicht für Bieter bzw. Bietergemeinschaften gewährt, die bezuschlagt werden.

7 Bekanntmachung der Ergebnisse des Verhandlungsverfahrens

Die Systemkonzepte der Bieter bzw. Bietergemeinschaften, die den Zuschlag für den Abschluss der Rahmenvereinbarung erhalten haben, werden in einer öffentlichkeitswirksamen Veranstaltung präsentiert.

Dazu wird eine Auswahl aus den im Rahmen des Angebotes zur Verfügung gestellten (Plan-)Unterlagen für eine Ausstellung und Präsentation aufbereitet. Die Bieter bzw. Bietergemeinschaften können bei den zum Systementwurf eingereichten (Plan-)Unterlagen kennzeichnen, welche der eingereichten Unterlagen nicht öffentlich dargestellt werden sollen. Angaben zu den Baukosten werden nur veröffentlicht, wenn der Bieter bzw. die Bietergemeinschaft dem zugestimmt hat.

8 Anforderungen an das Entwurfskonzept (Systemkonzept und Modellgebäude)

In den folgenden Unterkapiteln werden die grundlegenden Anforderungen formuliert, die nach dem Systemkonzept errichtete Gebäude aufweisen sollen. Bei einem Einzelabruf ist das Systemkonzept auf die jeweiligen ortsspezifischen Gegebenheiten und Anforderungen sowie die Wünsche des Einzelauftraggebers anzupassen.

Für die Zwecke des Ausschreibungsverfahrens des Rahmenvertrages wird in Kapitel 9.1 ein Modellgebäude definiert, das den Anforderungen der Landesbauordnung Berlin entsprechen und auf einem fiktiven Grundstück (Kapitel 12.1) errichtet werden soll.

Der Entwurf für das Modellgebäude muss nach dem Systemkonzept geplant und bepreist werden und dementsprechend alle Anforderungen des Systemkonzeptes erfüllen. Das Modellgebäude dient zur Illustration des Systemkonzeptes.

8.1 Grundsätzliche Anforderungen

Alle baurechtlichen Normen und Vorschriften müssen erfüllt sein. Entsprechend ihrer Funktion haben die einzelnen Bauteile mindestens den gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen bezüglich Energieeffizienz und Wärmeschutz, Luftdichtheit, Feuchteschutz, Schallschutz und Brandschutz zu genügen. Maßgeblich sind die jeweils für das Grundstück geltenden Vorschriften, d.h. insbesondere die Bestimmungen der Landesbauordnung des Bundeslandes, in dem das Grundstück belegen ist.

Es muss dargestellt werden, dass die nach dem Systementwurf errichteten Gebäude auch die Anforderung des Energieeffizienzhaus 40 NH erreichen können und welche baulichen Veränderungen hierfür erforderlich sind.

Die Gebäudekonzepte müssen darüber hinaus so flexibel sein, dass sie an die Förderbestimmungen der öffentlichen Wohnraumförderung des jeweiligen Bundeslandes angepasst werden können, sofern für die Finanzierung nach Maßgabe des Abrufberechtigten

öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen werden sollen.

8.2 Städtebauliche und gestalterische Qualität

Die Angebote sollen eine qualitätsvolle Bauwerkgestaltung enthalten, die in verschiedene gewachsene städtebauliche Strukturen sozialverträglich eingefügt und auf möglichst vielen Grundstücken realisiert werden kann.

Die Architektur soll gestalterisch ansprechend und wertig sein. Die Gebäude sollen städtebaulich variabel sein, um einen Einsatz in unterschiedlichen städtebaulichen Situationen und eine standortadäquate städtebauliche Einbindung auch in verschiedene gewachsene Situationen zu ermöglichen. Dazu sollte die Gebäudesystematik verschiedene Gebäudehöhen, -längen oder -tiefen zulassen.

Der Systementwurf, insbesondere die das äußere Erscheinungsbild prägenden Merkmale (Volumengestaltung, Fassadenstruktur, Variabilität der Fassadengestaltung), sollte die qualitätsvolle Bauwerkgestaltung erkennen lassen.

Bei einem Einzelabruf aus der Rahmenvereinbarung kann es – je nach den Grundstücksanforderungen und Markterfordernissen sowie aufgrund von individuellen Anforderungen des Wohnungsunternehmens bspw. hinsichtlich der Ausstattung – zu Abweichungen bzw. Veränderungen kommen, die dann im Rahmen eines nachgelagerten Wettbewerbs gemäß der Rahmenvereinbarung gesondert kalkuliert werden können.

8.3 Funktionale Qualität

8.3.1 Gebäudeflexibilität/Einsatzfelder

Die eingereichten Systementwürfe sollen eine hohe Gebäudeflexibilität aufweisen. Es müssen verschiedene Ausführungsvarianten mit dem Systementwurf möglich sein, um veränderliche Grundstücksanforderungen in unterschiedlichen Lagen abdecken zu können. Für die Erdgeschossnutzung sollte optional auch eine gewerbliche Nutzung möglich sein.

Die Variabilität ist in den Kategorien Geschossigkeit, Gebäudeart, Baugebiet und Nutzung zu zeigen. Zu diesen Kategorien ist zu erläutern, wie die Systementwürfe mit der geforderten Variabilität umgehen, d.h. wie Gebäude auf unterschiedliche Grundstücks- und Marktanforderungen angepasst werden können.

Die Variabilität des Konzeptes ist darüber hinaus in Form von Skizzen aufzuzeigen, in denen die genannten Kategorien von den Bietern bzw. Bietergemeinschaften unterschiedlich aufgegriffen werden. Die Kategorien sollten so kombiniert werden, dass die Anpassungsflexibilität des Systementwurfes für unterschiedliche Grundstücks- und Marktanforderungen erkennbar wird, da sich die Ausschreibung der Rahmenvereinbarung auf ein variables Konzept bezieht.

Um die Variabilität des Konzeptes darzustellen, können die folgenden Kategorien miteinander kombiniert werden:

- Geschossigkeit
 - vier Vollgeschosse
 - fünf bis acht Vollgeschosse (bis unter die Hochausgrenze)
- Gebäudeart
 - Einzelgebäude
 - Gebäudezeile
 - Blockrandbebauung mit Ausbildung einer Gebäudeecke
- Baugebiet
 - Innerstädtische Lage
 - Nachverdichtung (ausgenommen Dachaufstockung)
 - Neubafläche
- Nutzung
 - Wohnen im EG (Grundannahme) unter Berücksichtigung von Einblickschutz
 - Gewerbenutzung im EG sowie bei Bedarf in den Obergeschossen (optional)

Um die jeweiligen Landesbauordnungen und die Wohnraumförderbestimmungen der Länder einhalten zu können, kann eine Anpassung des Systementwurfes für ein konkretes Grundstück erforderlich sein. Diese Anpassung ist bei einem Einzelabruf im Rahmen des nachgelagerten Wettbewerbs gemäß der Rahmenvereinbarung vorzunehmen. Die Förderbestimmungen des Landes Berlin werden den Bietern bzw. Bietergemeinschaften mit den Ausschreibungsunterlagen exemplarisch ausgehändigt (siehe Anlage 2 in Kapitel 12.2).

Das Konzept soll erkennen lassen, dass mit ihm verschiedene, vor Ort jeweils als nachfragegerecht eingeschätzte Wohnungsschlüssel in hoher Variationsvielfalt erreicht werden können. Die in der folgenden Tabelle dargestellte Wohnungsgrößeneinteilung ist als Orientierung für einen nachfragegerechten Mix anzusehen (siehe Kapitel 9.1):

Zimmer (ca.-Angabe)	ca. Wohnfläche	Wohnungsschlüssel/Anteil
[1-2]	45 m ²	22 %
2	60 m ²	32 %
3	75 m ²	32 %
4 – 5	95 m ² bis 115 m ²	14 %

Die vorgesehenen Wohnungsgrößen und -zuschnitte sollen eine Mischung unterschiedlicher Nutzergruppen begünstigen.

Bei einem konkreten Grundstück sind erhebliche Abweichungen aufgrund der örtlichen Marktbedingungen möglich. So kann der Anteil kleiner oder auch größerer Wohnungen deutlich höher liegen. Zusätzliche Anforderungen an die Größe von Wohnungen ergeben sich aus den landesrechtlichen Wohnbauförderbestimmungen, sofern für einen Einzelabruf öffentliche Fördermittel eingesetzt werden sollen.

8.3.2 Wohnungs- und Gebäudetypen

Je nach den individuellen Vorstellungen und den lokalen Marktbedingungen kann es erforderlich sein, die Wohnungen als besondere Typen auszugestalten, bspw. als

- Studierendenappartements,
- Mikroappartements,
- seniorengerechte Wohnungen
- rollstuhlgerechte Wohnungen,
- Wohnungen für Wohngemeinschaften oder
- weitere Wohnungstypen, die der örtlichen Nachfragesituation gut entsprechen und mit dem System errichtet werden können. Dazu zählt auch Wohnraum für die Folgeunterbringung von Geflüchteten, der den Anforderungen eines freifinanzierten bzw. des geförderten Wohnens genügt und langfristig nutzbar ist.

Je nach den örtlichen Anforderungen sollen die Gebäude auch als Stadtvillen oder Townhouses ausgestaltet werden können.

Aus den Angeboten sollte hervorgehen, inwieweit die Systemkonzepte solche Anforderungen erfüllen können und welche weiteren Wohnungs- und/oder Gebäudetypen das Systemkonzept realisieren kann.

8.3.3 Gebäude- und Ausstattungsqualität

Die zu erstellenden Wohngebäude adressieren das „Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung“ im Mietwohnungsbau. Mit den aus dieser Ausschreibung resultierenden Wohnungsangeboten sollen insbesondere auch die zuletzt nicht mehr erreichbaren mittleren und unteren Einkommensgruppen erreicht werden. Daher ist auf den Kostenaspekt besonderer Wert zu legen.

Die abrufenden Wohnungsunternehmen bewirtschaften die Liegenschaften über den gesamten Lebenszyklus. Deshalb werden eine langlebige, wartungsarme, robuste Ausstattung mittlerer Qualität sowie eine ausgeprägte Nutzungsflexibilität gefordert.

Darüber hinaus ist es auch für die Wohnungsunternehmen interessant, besonderen Wert auf eine kostengünstige Erstellung und einen langfristig kostengünstigen Betrieb zu legen. Daher darf eine kostengünstige Erstellung nicht zu Lasten der Bauqualität und des langlebigen, wartungsarmen sowie robusten Betriebs gehen.

Ausgehend von einem Grundangebot sollten Nachrüstkonzepte ausgearbeitet werden.

8.3.4 Verkehrsflächen, Erschließung, Abstellmöglichkeiten

Hierzu gelten folgende Anforderungen:

- Minimierung von Verkehrsflächen – hohe Ausnutzung an Wohnflächen (es sollte mindestens ein Wert von 75 % Wohn-/Nutzfläche zu BGF erreicht werden)
- barrierefreier Hauseingang
- wind- und wettergeschützter Eingangsbereich
- Nachrüstbarkeit von Aufzügen, sodass alle Wohnungen über einen Aufzug erreichbar sind, sofern eine Nachrüstoption im Einzelabruf ausgewiesen wird.
- Je Wohnung ist ein Mieterkeller oder ein Abstellraum zu ebener Erde nachzuweisen (entsprechend den Anforderungen eines Einzelabrufs).
- Abstellmöglichkeit (abschließbar) für Kinderwagen, Elektro-Rollstühle (mit entsprechenden Anschlüssen) und Fahrräder barrierefrei in EG.

8.3.5 Grundrissgestaltung und Möblierbarkeit der Wohnungen

Bei der Grundrissgestaltung sollte berücksichtigt werden:

- Berücksichtigung der Himmelsrichtungen für Wohnungsausrichtung (dies kann bei Einzelabruf für ein konkretes Grundstück eine Anpassung der Planung erfordern)

- ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume aus Gründen des Wohnkomforts
- kompakte und flächeneffiziente Wohnungsgrundrisse
- optimierte Flur- und Verkehrsflächen in der Wohnung (siehe hierzu auch Kapitel 8.3.4)
- Platz für Garderobe im Wohnungszugangsbereich
- Nachweis von ausreichend Abstellflächen in Wohnung ab > 1-Raum-Wohnung (entsprechend den landesrechtlichen Regelungen)
- möglichst keine gefangenen Räume und Schlauchzimmer
- hoher Anteil Wohnungen mit gut geschnittenen Balkonen, Loggien oder anderen baulich geschützten Freisitzen (Mindesttiefe von 1,50 m; Größe mind. 4 m²) (im Einzelabruf kann definiert werden, Außenflächen/Freisitze als Nachrüstoption vorzusehen)
- ein Drittel Anteil barrierefrei nutzbarer Wohnungen (im Einzelabruf sind mindestens die landesrechtlichen Regelungen einzuhalten)
- lichte Raumhöhen von mindestens 2,50 m
- Türen innerhalb einer Wohnung mit einer lichten Durchgangsbreite von mind. 80 cm, Wohnungseingangstüren mind. 90 cm
- Nachweis einer Standardmöblierung entsprechend der Wohnungsgrößen
- Bäder: Hauptbad nicht kleiner als 4 m²
- ab 4-Zimmer-Wohnungen: zusätzliches Gäste-WC oder zweites Bad
- Anschlussmöglichkeit und Stellplatz für Waschmaschine im Bad oder im Abstellraum

Im Sinne einer langfristigen Vermietbarkeit der Wohnungen ist ein Nachweis für die Funktionsfähigkeit bzw. die Möblierbarkeit der Wohnung zu erbringen, bei dem Abwicklungslängen und Organisation von Einbauten und Schränken sowie die Möblierbarkeit mit Normmöbeln berücksichtigt werden.

Die einzelnen Räume sollten mit Blick auf den Grundriss möglichst nutzungsneutral sein.

8.3.6 Küchen

Küchen stets mit Fenster oder mindestens ausreichender Entlüftung (Küchen mit Fenstern sind grundsätzlich wünschenswert, Priorität hat jedoch ein wirtschaftlicher Grundriss).

Grundrissgestaltung für Standardmöblierung und Anschlüsse für Spüle, Herd, Geschirrspüler und Kühlschrank.

8.3.7 Interne Erschließung

Die Lage der Erschließungskerne mit Treppenhaus und optionalen Aufzug ist für das Modellgebäude auf dem Beispielgrundstück vorzusehen und bei einem Einzelabruf entsprechend den örtlichen Gegebenheiten anzuordnen.

Dafür können Plananpassungen abweichend vom Systementwurf für das Modellgebäude erforderlich werden.

8.4 Technische Qualität

8.4.1 Technologieoffenheit

Das Verfahren ist grundsätzlich technologieoffen. Es können verschiedene Bauweisen/Systemkonzepte mit einem hohen Maß an Standardisierung, die zeit- und kostensparendes Bauen ermöglichen, eingesetzt werden, sofern die Anforderungen gemäß der Definition für das serielle und modulare Bauen (siehe Kapitel 2) beachtet bzw. umgesetzt werden.

Die Konzepte sollen im Erläuterungsbericht die Prozesswege aufzeigen, wie die für den Systementwurf nötigen Planungs- und Bauleistungen insgesamt angeboten werden können.

Es wird erwartet, dass die mehrfache Realisierung des Konzeptes deutliche Skaleneffekte generiert. Wie die Effekte generiert werden, ist den Bietern bzw. Bietergemeinschaften freigestellt. Die Kostenreduktion ist auszuweisen und separat zu erläutern.

8.4.2 Anwendung innovativer Bauweisen

Der Einsatz innovativer Bauweisen zur Erzielung von Skaleneffekten wird begrüßt.

8.4.3 Wirtschaftliche Umsetzung der Haustechnik

Bei der Planung ist auf eine wirtschaftliche Anordnung der Haustechnikstränge (in Schächten) zu achten. Diese Anforderung zielt in diesem Zusammenhang nicht ausschließlich auf eine Minimierung des Flächenbedarfs, sondern – im Sinne nachhaltiger Bewirtschaftung – auch auf die Möglichkeit, die Wartung und ggf. die Nachrüstung zu optimieren.

In allen technischen Betriebsräumen und Technikflächen ist eine ausreichende Arbeits- und Bewegungsfläche vor bzw. an den Geräten und Anlagen zu gewährleisten.

Mit einer angepassten Planung der technischen Gebäudeausrüstung sollte eine Reduzierung der Eingriffe in die konstruktiven Bauteile erreicht und auf technische Bauteile mit hohen Energie- und Wartungsaufwendungen verzichtet werden.

8.4.4 Digitale Grundausstattung und optionale Ausstattungsdetails

Das Systemkonzept sollte digitale Ausstattungsdetails für das Gebäude und die Wohnungen vorsehen. Unterschieden wird nach einer digitalen Grundausstattung, die das Systemkonzept grundsätzlich aufweisen sollte, sowie nach optionalen Erweiterungsmöglichkeiten, die bei Bedarf zugefügt oder nachgerüstet werden kann.

Im Einzelabruf kann der Einzelauftraggeber entscheiden, ob die digitale Grundausstattung eingebaut werden soll und welche optionalen Erweiterungsmöglichkeiten vorzusehen sind.

Digitale Grundausstattung

Gebäude

- Glasfaseranschluss mit jeweils vier Glasfasern bis zur Wohnung (ggf. ohne Steckverbinder, aber beschriftet), Hauptverteiler mit Zugangsmöglichkeit zu allen Wohnungen, Ausweis von Technikflächen für drei Netzbetreiber und Stromzugang.
- Internet-/Datenanbindung von Technikräumen, Keller und Dach per Glasfaser- oder CAT-Netzwerkkabel (CAT 7).
- Digitale und fernauslesbare Messeinrichtungen für Strom, Wasser, Fernwärme, Gas (Gebäude-Messeinrichtungen über Smart Metering Infrastruktur).
- Digitales Heizungsmonitoring.

Wohnung

- Glasfaseranschluss, CAT-Netzwerkverkabelung (CAT 7), Telekommunikations-(TK)-Wohnungsverteiler, optional integrierter WLAN-Router.
- Schaltbare Steckdosen, „Alles aus“-Schalter.
- Bedienpanel an der Wohnungseingangstür; optional: über Smartphone /Tablet.
- Digitale und fernauslesbare Sub-Metering-Messeinrichtungen für alle Wohnungen, mindestens für Kaltwasser, Warmwasser, Heizung (Wärmemengenzähler).
- Digitale Thermostate bzw. digitale (raumbezogene) Heizungssteuerung, Fenstersensoren.
- Vorbereitung automatisierter Notruf-/Sturz-/Bewegungssensoren.

Optionen für eine Erweiterung:

Gebäude

- Erstellung und Übergabe digitaler Zwilling des Gebäudes (ggf. BIM-Modell nach Absprache).
- Vorbereitung digitale Haustafel.
- Digitale Klingel- und Türsprechanlage (modular und erweiterbar, nicht proprietär)
- Schlüsselloses Zutrittssystem für die Haustür und den Keller.
- Gebäude bzw. quartierbezogene digitale Paketbox (im Einzelabruf ist näher zu bestimmen, wie eine Paketbox in das Vorhaben integriert werden soll).

Wohnung

- Digitale Türöffnung, Rollläden- und Lichtsteuerung
- Schlüsselloses Zutrittssystem für die Wohnungstür.
- Wassermeldung/Wasserabschaltung.

8.5 Ökologische Qualität / Nachhaltigkeit und Energiekonzept

Die Systemkonzepte für die Gebäude und Wohnungen sollen hohen bis sehr hohen Anforderungen ökologischer Qualität genügen.

Für die nach dem Systemkonzept errichteten Gebäude soll eine Ökobilanzierung gemäß Norm vorgenommen werden, wobei die Bilanzierungsmethodik nach QNG einzusetzen ist (siehe Handbuch Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude, Anlage 3: Gebäudeanforderungen: Besondere Anforderungen im öffentlichen Interesse an den Beitrag von Gebäuden zur Nachhaltigen Entwicklung, Anhang 3.1.1 zur ANLAGE 3, Bilanzierungsregeln des QNG für Wohngebäude, in der gültigen Version). Eine Übersicht mit zu verwendender Software aus der Gütegemeinschaft 18599 kann unter <https://www.18599siegel.de/qng-validierung> abgerufen werden. Darüber hinaus können von den Zertifizierungsstellen anerkannte LCA-Tools genutzt werden. Bitte geben Sie zum Kennwert das verwendete Rechen-tool an. Darüber hinausgehende Nachweise i. S. einer externen (Teil-)Zertifizierung sind für die Bewertung des Modellgebäudes nicht gefordert.

Die Ergebnisse der Ökobilanzierung sind für das Modellgebäude sowie für die jeweils im Einzelabruf zu errichtenden Gebäude einzureichen. Die Erreichung der Benchmarks zur Förderung nach QNG ist zwar wünschenswert, jedoch nicht Voraussetzung zur Einreichung.

Liegt ein Energiekonzept vor, das die Verwendung einer Wärmepumpe ausschließt, bzw. eine gleichwertige oder bessere Lösung verspricht, so ist diese Lösung für die Berechnung zu nutzen und ihr Vorteil zu beschreiben.

Da bei der Konzeption der Projekte insbesondere auf die Wahrung eines geringen Treibhauspotenzials bei der Herstellung, Nutzung und Entsorgung des Bauwerks – also entlang des gesamten Lebenszyklus – geachtet werden soll, ist der Wert des „Global Warming Potential“ (GWP) gesondert anzugeben. Um die Energiebedarfe abschätzen zu können, sind Primär- und Endenergiebedarf sowie Primärenergieaufwand nicht erneuerbar anzugeben.

Das Systemkonzept muss entsprechend den Anforderungen des derzeit gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) konzipiert werden. Bei gesetzlichen Änderungen ist es entsprechend weiterzuentwickeln. Zusätzlich sollen die mit dem Systemkonzept erreichbaren Energieeffizienzstandards dargestellt werden und wie diese erreicht werden können.

Im Erläuterungsbericht zum Systemkonzept sollen weitere Ausführungen zur Vermeidung von Schadstoffen, Tageslichtnutzung, Sicherstellung einer langlebigen Nutzung, Potential an PV-Nutzung und die Möglichkeit von Gründächern die ökologische Qualität der Gebäude einschätzbar machen.

Beschreibend soll der ökologische Ansatz der Gebäudeherstellung, Nutzung und Entsorgung dargelegt werden. Hierbei soll vor allem auf folgende Aspekte eingegangen werden:

- Welche Maßnahmen werden ergriffen, die Transportwege im gesamten Lebenszyklus zu minimieren? Sind Schwerlasttransporte erforderlich?
- Welche Maßnahmen werden ergriffen, Baumaterialien möglichst klimagerecht einzusetzen (Zertifizierungen von Holz, Zertifizierungen von Beton, klimafreundliche Dämmstoffe, Beteiligung an bzw. eigenständige Forschung an klimagerechteren Baumaterialien)?
- Welche Maßnahmen werden ergriffen, die Produktion von Bauteilen und Modulen klimagerecht vorzunehmen (werksseitige Nutzung regenerativer Energien)?
- Welche Maßnahmen werden ergriffen, den Rückbau ressourcenschonend zu organisieren (Rückbaubarkeit, Recyclingfähigkeit, Trennungsfähigkeit der Materialien, Wiederverwendungsfähigkeit einzelner Bauteile)?

8.6 Optionale Leistungen

Die Abrufberechtigten können im Einzelabruf weitere optionale Leistungen nachfragen, die in der folgenden Liste aufgeführt sind:

- Staffelgeschoss
- Keller (ohne Tiefgarage) mit Nachweis der Abstellflächen für die Wohnungen und der Technik-/Hausanschlussräume
- Tiefgarage

- Nachrüstooption für den Aufzug
- Gründach
- Photovoltaik-Anlage bei optimaler Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Dachfläche. Der vorgesehene Flächenanteil für die PV-Anlage ist auszuweisen.
- Grauwassernutzung und Trinkwasser-Recyclinganlagen
- Digitale Grundausstattung von Gebäude und Wohnungen (siehe Kapitel 8.4.4)
- Optionale Erweiterungen der digitalen Grundausstattung (siehe Kapitel 8.4.4).

Die Bieter erklären, ob sie in der Lage und bereit sind, diese optionalen Leistungen im Einzelabruf anzubieten und zu erbringen (siehe Formblatt 11.4) und beschreiben diese im Erläuterungsbericht. Sie legen für jede optionale Leistung dar, wie die Leistung im Einzelabruf aufgelöst wird. Bitte stellen Sie auch dar, wenn Sie dazu nicht in der Lage oder bereit sind.

Sofern Bieter angeben, keine der genannten optionalen Leistungen im Einzelabruf zu erbringen, ist dies kein Ausschlussgrund. Es hat zur Folge, dass die Bieter im Einzelabruf, wenn es darauf ankommt, nicht zur Abgabe eines Angebotes im nachgelagerten Wettbewerb aufgefordert werden.

9 Modellgebäude und Angebotspreis für das Modellgebäude

Bei der Umsetzung der Rahmenvereinbarung wird das Systemkonzept auf die jeweiligen Anforderungen der konkreten Bauaufgabe angewendet.

Um das Systemkonzept zu illustrieren und die Angebote der Bieter/Bietergemeinschaften miteinander vergleichen zu können, wird für die Zwecke des Ausschreibungsverfahrens ein Modellgebäude definiert.

Die Bieter/Bietergemeinschaften erstellen auf der Grundlage des Systemkonzeptes einen Entwurf für das Modellgebäude für ein fiktives Grundstück, das in Kapitel 12.1 beschrieben ist.

9.1 Beschreibung des Modellgebäudes und der Varianten

Das Modellgebäude weist folgende Merkmale auf:

- Einzelgebäude,
- reine Wohnnutzung,
- vier (Voll-)Geschosse,

- 24 Wohneinheiten (4 1-2-Zimmer-Wohnungen bis 45 m², 8 2-Zimmer-Wohnungen ca. 60 m², 8 3-Zimmer-Wohnungen ca. 75 m², 4 4-5-Zimmer-Wohnungen 95 bis 115 m² - bei erforderlicher Abweichung aber mehr als 75 m²; zur Orientierung siehe Wohnungsschlüssel in Kapitel 8.3.1),
- hoher Anteil Wohnungen mit gut geschnittenen Balkonen, Loggien oder anderen baulich geschützten Freisitzen (Mindesttiefe von 1,50 m; Größe mind. 4 m²),
- ohne Aufzug (Aufzug vorgerüstet, Aufpreis für den Einbau und die Nachrüstung des Aufzuges ausweisen),
- ein Drittel – bis auf den Aufzug – barrierefrei errichteter Wohnungen,
- ohne digitale Grundausstattung und ohne optionale Erweiterungen der digitalen Grundausstattung,
- Ohne Keller mit Darstellung von Technik-/Hausanschlussräumen sowie Abstellräumen für die Wohnungen im Erdgeschoss. Als Orientierungswert für Abstellflächen innerhalb und außerhalb der Wohnungen ist von 6 m² auszugehen, davon mindestens 1 m² innerhalb der Wohnungen.
- Nachweis von Stellflächen für 25 Fahrräder sowie mindestens einem Kinderwagen und einem Elektrorollstuhl im Erdgeschoss. Der Nachweis weiterer Stellflächen für Fahrräder ist nicht erforderlich. Bitte geben Sie die insgesamt bereitgestellte Stellfläche für Kinderwagen und Elektrorollstühle im Erdgeschoss auf Formblatt 11.1 an.

Falls das Modellgebäude mit dem Systementwurf nicht in allen Punkten abgebildet werden kann, sind die notwendigen Abweichungen zu erläutern. Bei der Anwendung der Zuschlagskriterien zur funktionalen und zur technischen Qualität kann diese Abweichung entsprechend der Einschätzung des Bewertungsgremiums bzw. der Vergabestelle mit einer geringeren Bewertung berücksichtigt werden.

Der Entwurf für das Modellgebäude soll – soweit für das Modellgebäude nicht anders beschrieben – nach den Anforderungen der Landesbauordnung Berlin entwickelt werden. Die Bestimmungen der Wohnraumförderung des Landes Berlin sind der Anlage 2 (Kapitel 12.2) zur Illustration beigefügt. Sie sind für die Planung des Modellgebäudes nicht anzuwenden.

Zusätzlich sind für die drei folgenden Varianten des Modellgebäudes Angebotspreise (in den Kostengruppen 300, 400 und 700) zu kalkulieren und verbindlich anzubieten:

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Geschossigkeit	7 Vollgeschosse	5 Vollgeschosse	4 Vollgeschosse
Gebäudeart	Einzelgebäude	Blockrandbebauung (Lückenschluss) mit Ausbildung einer Ecke	Gebäudezeile (drei Gebäude kombiniert)
Baugebiet	Nachverdichtung	innerstädtische Lage	Neubaufäche
Nutzung	Wohnen im EG	Gewerbenutzung im EG	Wohnen im EG
Aufzug	mit Aufzug	mit Aufzug	ohne Aufzug

Der Wohnungsmix ist entsprechend dem Wohnungsschlüssel (siehe Kapitel 8.3.1) zu gestalten.

9.2 Angebotspreis des Modellgebäudes

Die eingereichten Systemkonzepte und die Entwürfe für das Modellgebäude müssen zu niedrigen Baukosten (Kosteneffizienz bei den Baukosten) realisierbar sein. Die Baukosten müssen folgendermaßen aufgelöst werden:

- Die errechneten Baukosten müssen für die Kostengruppen 300, 400 und 700 (gem. DIN 276 KG) separat ausgewiesen werden (zusätzlich zu den verbindlichen Angebotspreisen in Formblatt 11.5).
- Die Preisangebote sind verbindlich.
- Alle Kosten beziehen sich allein auf den Systementwurf, d.h. grundstücksbezogene Kosten der Kostengruppen 100 und 200 bleiben außer Betracht, zu berücksichtigen sind die Kosten für die Bodenplatte.
- Grundstücksbezogene Kosten sind bei einem Einzelabruf aus der abgeschlossenen Rahmenvereinbarung bei Kenntnis der konkreten Grundstückssituation im nachgelagerten Wettbewerb separat anzubieten. Zu berücksichtigen sind die Kosten für die Unterfahrt des Aufzuges.
- Die Angebotspreise sind jeweils netto (ohne anfallende Umsatzsteuer) und brutto (einschl. anfallender Umsatzsteuer) je m² Wfl. gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) anzugeben (siehe Formblatt 11.5). In die Wohnfläche sind zur Vergleichbarkeit Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (Außenflächen) einheitlich mit einem Viertel einzubeziehen.

Die Angebotspreise der Varianten des Modellgebäudes (siehe Kapitel 9.1) sind nach den vorgenannten Regeln zu kalkulieren.

Skaleneffekte zur Kostendegression müssen bei größeren Bauvorhaben generiert werden. Sie werden im Rahmen der Zuschlagskriterien (Kapitel 4) berücksichtigt. Daher müssen Angebotspreise für das Modellgebäude für zwei Abnahmeszenarien kalkuliert werden, und zwar wenn im Rahmen eines Einzelabrufes

- mehr als 72 Wohneinheiten (entspricht drei Modellgebäuden), aber nicht mehr als 240 Wohneinheiten (entspricht 10 Modellgebäuden) (Abnahmeszenario 1) beauftragt werden bzw.
- mehr als 240 Wohneinheiten (entspricht mehr als 10 Modellgebäuden) (Abnahmeszenario 2) beauftragt werden.

Die Angebotspreise beziehen sich auf ein oder mehrere von dem Bieter/der Bietergemeinschaft angegebene(s) Liefergebiet(e). In dem/den benannten Liefergebiet(en) gelten die Angebotspreise als verbindlich (siehe Kapitel 10.2 und Formblatt 11.6). Für die Bewertung wird angenommen, dass sich das fiktive Grundstück in einem Liefergebiet befindet, für das der Angebotspreis verbindlich gilt.

Bei der Kalkulation der Angebotspreise muss berücksichtigt werden, dass über die Rahmenvereinbarung von unterschiedlichen Abrufberechtigten innerhalb eines Kalenderjahres mehrere Bauvorhaben abgerufen werden können, die innerhalb eines Liefergebiets liegen. Um Skaleneffekte zu generieren, können sich Abrufberechtigte zusammenschließen.

9.3 Ökobilanzierung

Für das Modellgebäude soll eine Ökobilanzierung (siehe Kapitel 8.5) unter Annahme der Nutzung einer Wärmepumpe die Erfüllung hoher Anforderungen nachvollziehbar machen.

Die Ergebnisse der Ökobilanzierung sind einzureichen. Die Erreichung der Benchmarks zur Förderung nach QNG ist zwar wünschenswert, jedoch nicht Voraussetzung zur Einreichung.

Liegt ein Energiekonzept vor, das die Verwendung einer Wärmepumpe ausschließt, bzw. eine gleichwertige oder bessere Lösung verspricht, so ist diese Lösung für die Berechnung zu nutzen und ihr Vorteil zu beschreiben.

10 Betriebskosten, Instandsetzungs- und Wartungsaufwand/Lieferfähigkeit und -kosten

10.1 Betriebskosten, Instandsetzungs- und Wartungsaufwand

Damit nicht Kosten beim Bau zulasten höherer Folge-, Instandhaltungs-, Bewirtschaftungs- oder Wartungskosten eingespart werden, wird die Lebens- bzw. Nutzungsdauer von Bauteilen (insbesondere der Haustechnik und der technischen Anlagen) bei der Wertung (Kapitel 4) einbezogen.

Anhand des Modellgebäudes soll aufgezeigt werden, wie die standardisierten oder modulisierten Bauweisen der Systemkonzepte gleichzeitig Lösungen für Sanierungs-, Revisions- bzw. Instandhaltungsarbeiten im Betrieb des Gebäudes bereithalten und Instandsetzungszyklen berücksichtigen.

Zugunsten der Wirtschaftlichkeit sollten die Betriebskosten minimiert und ein Optimum aus Bau- und Betriebskosten angestrebt und erläutert werden.

Betriebskosten sowie Instandsetzungs- und Wartungsaufwand sind gemäß Formblatt 11.7 zu beschreiben.

10.2 Lieferfähigkeit und Lieferkosten

Die Lieferfähigkeit des Modellgebäudes wird anhand von Liefergebieten beurteilt. Ein Liefergebiet ist eine Region im Umkreis von 100 km um einen mit Anschrift konkret bezeichneten Standort.

Die Bieter bzw. Bietergemeinschaften müssen mindestens ein Liefergebiet zu einem Standort mit postalischer Anschrift benennen. Sie können mehrere Liefergebiete benennen, in dem weitere Standorte mit postalischer Anschrift benannt oder kartografisch dargestellt werden. Sie können darstellen, dass sie in das gesamte Bundesgebiet liefern und dort Leistungen erbringen können.

Die Bieter/Bietergemeinschaften benennen, für welche der mit postalischer Anschrift benannten Liefergebiete der nach Kapitel 9.2 berechnete Angebotspreis verbindlich gilt. Die Bieter/Bietergemeinschaften geben an, ob sie darüber hinaus bereits sind, die Leistung außerhalb der benannten Liefergebiete zu erbringen, für die der Angebotspreis verbindlich gilt. Sie sind dazu nicht verpflichtet.

Sofern die Bieter bereit sind, die Leistung außerhalb des/der Liefergebietes/Liefergebiete zu erbringen, für die der Angebotspreis verbindlich gilt, geben sie an, welcher Zuschlag für eine Entfernung von je 100 km je m² Wohnfläche anfällt (Entfernungs-/Transportkos-

tenzuschlag), wenn sich das Grundstück im Einzelabruf an einem anderen Lieferort außerhalb des oder außerhalb eines der benannten Liefergebiete(s) befindet, für das der Angebotspreis verbindlich gilt. Der Entfernungszuschlag gilt jeweils von der Grenze eines Liefergebietes, für das der Angebotspreis verbindlich gilt.

Sollte ein Abrufberechtigter einen Bieter/eine Bietergemeinschaft für ein Grundstück außerhalb eines Liefergebietes abrufen wollen, für das der Angebotspreis als verbindlich angegeben wurde, so können die für den jeweiligen Standort des Grundstücks abweichenden Transportkosten im nachgelagerten Wettbewerb gemäß der Rahmenvereinbarung bei einem Einzelabruf separat entsprechend der tatsächlichen Entfernung kalkuliert und angeboten werden.

11 Formblätter

Es sind, soweit sich aus der funktionalen Leistungsbeschreibung nichts anderes ergibt, die Formblätter zu verwenden, die unter https://www.phase1.de/projects_smb2_material.htm zum Download zur Verfügung gestellt werden.

Diese Formblätter entsprechen den im Folgenden dargestellten Formblättern.

Bitte reichen Sie die ausgefüllten Formblätter sowohl als pdf-Datei als auch als Excel-Datei ein.

11.1 Formblatt: Gebäudekennwerte für das Modellgebäude

Kennwert	Einheit	Wert
Überbaute Fläche	m ²	
Brutto-Grundfläche BGF Regelfall (R) und BGF Sonderfall (S)	m ²	
Brutto-Rauminhalt BRI a (V)	m ³	
Gebäudehüllfläche A (AWF)	m ²	
Nutzungsflächen (NUF)	m ²	
Technische Funktionsfläche (TF)	m ²	
Dachfläche (DAF)	m ²	
Horizontale Trennwandflächen (HTF)	m ²	
Basisflächen (BAF)	m ²	
Innenwandfläche (IWF)	m ²	
Baugrube (BAU)	m ³	
Verhältnis Brutto-Grundfläche Regelfall (R) / Nutzungsfläche (BGF Regelfall (R) / NUF)		
Verhältnis A/V		
Wohnfläche insgesamt gemäß WoFIV*, darin enthalten:	m ²	
Balkonflächen	m ²	
sonstige Außenflächen (Terrassen etc.)	m ²	
Wohnfläche gemäß WoFIV, aber ohne Balkon und sonstige Außenflächen	m ²	
Abstellfläche für Kinderwagen und Elektrorollstühle im Erdgeschoss	m ²	

* In die Wohnfläche sind zur Vergleichbarkeit Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (Außenflächen) einheitlich mit einem Viertel einzubeziehen.

11.3 Formblatt: Ökologisches Konzept/Energie und Nachhaltigkeit (siehe Kapitel 8.5)

Bitte beantworten Sie die nachfolgenden Fragestellungen bzw. bitte erläutern Sie die folgenden Aspekte in kurzen Sätzen/Stichworten. Verwenden Sie bei Bedarf ein separates Blatt bzw. separate Blätter und strukturieren Sie die Angaben dort entsprechend der folgenden Gliederung:

Nach QNG bilanziert?	<input type="checkbox"/> Ja
Bilanzierungsunterlagen beigefügt?	<input type="checkbox"/> Ja
Unter Annahme einer Wärmepumpe bilanziert, ggf. abweichendes Konzept dargestellt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein. Wir stellen das abweichende Konzept wie folgt dar:
Einschätzung des Ergebnisses der Ökobilanzierung	
Angaben nach GEG, Angabe der Erreichbarkeit welcher Energieeffizienzklassen/-standards und wie diese erreicht werden können	
Vermeidung von Schadstoffen	
Tageslichtnutzung	
Maßnahmen für eine langlebige Nutzung	
Werksseitige Nutzung regenerativer Energien (z.B. PVA)	
Möglichkeit Gründachnutzung (Umfang)	

Einschätzung zum Umgang mit Transportwegen (in allen Lebenszyklusphasen)	
Zertifizierungen von verwendeten Materialien	
Ressourcenschonender Rückbau	

Angaben zum Energiebedarf:

	kWh/ m ² A _N *a
Primärenergie Q _P	
Endenergie Q _E	

Angaben zum Treibhausgaspotenzial über den gesamten Lebenszyklus:

	kg CO ₂ -Äqu. / (m ² NRF *a)
GWP ₁₀₀	

Angabe zur LCA-Berechnung nach QNG-Bilanzierungsmethodik

Bezeichnung des verwendeten Rechen-tools	
--	--

11.4 Formblatt: Optionale Leistungen

Bitte geben Sie an, welche der genannten optionalen Leistungen (siehe Kapitel 8.6) Sie in der Lage und bereit sind, im Einzelabruf anzubieten und zu erbringen, wenn diese von einem Abrufberechtigten nachgefragt werden:

Optionale Leistung	Fähigkeit und Bereitschaft, diese im Einzelabruf anzubieten und zu erbringen
Staffelgeschoss	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Keller (ohne Tiefgarage) mit Nachweis der Abstellflächen für die Wohnungen und der Technik-/Hausanschlussräume	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Tiefgarage (je nach Bedarf ein- oder zweigeschossig)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Nachrüstoption für den Aufzug	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Gründach	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Photovoltaik-Anlage bei optimaler Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Dachfläche. Der vorgesehene Flächenanteil für die PV-Anlage ist jeweils auszuweisen.	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Grauwassernutzung und Trinkwasser-Recyclinganlagen	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Digitale Grundausstattung von Gebäude und Wohnungen (siehe Kapitel 8.4.4)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Optionale Erweiterungen der digitalen Grundausstattung (siehe Kapitel 8.4.4).	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Sofern Sie angeben, keine der genannten optionalen Leistungen im Einzelabruf zu erbringen, ist dies kein Ausschlussgrund. Es hat zur Folge, dass sie im Einzelabruf, wenn es darauf ankommt, nicht zur Abgabe eines Angebotes im nachgelagerten Wettbewerb aufgefordert werden.

11.5 Formblatt: Überblick über die verbindlichen Angebotspreise

Für das Modellgebäude (siehe Kapitel 9.1) ist der folgende Angebotspreis verbindlich. Er gilt für das im Formblatt 11.6 konkret benannte Liefergebiet/die konkret benannten Liefergebiete. Für den Auftraggeber ist der Bruttopreis maßgeblich.

A. Angebotspreis für die Abnahme eines Modellgebäudes (Angaben jeweils in EUR je m² Wohnfläche*) (siehe Kapitel 9.1)

	EUR/m ² netto	USt.	EUR/m ² brutto (einschl. USt.)
Angebotspreis für die Abnahme von einem Modellgebäude in EUR je m ² <u>Wohnfläche (ohne Aufzug, Aufzug vorgerüstet)</u>			
Auflösung des Angebotspreises nach Kostengruppen (DIN 276)			
KG 300 (ohne KG 310 und KG 320, jedoch einschließlich KG 322)			
KG 400			
KG 700			

	EUR/m ² netto	USt.	EUR/m ² brutto (einschl. USt.)
Aufpreis in EUR je m² Wohnfläche* , wenn das Modellgebäude unmittelbar <u>mit Aufzug</u> errichtet wird (nicht nur Vorrüstung)			

* Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV). In die Wohnfläche sind zur Vergleichbarkeit Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (Außenflächen) einheitlich mit einem Viertel einzubeziehen.

B. Angebotspreise der drei Varianten (Angaben jeweils in EUR je m² Wohnfläche) (siehe Kapitel 9.1)

Angebotspreis (je m² Wohnfläche*) bei ...	EUR/m ² netto	USt.	EUR/m ² brutto (einschl. USt.)
Variante 1			
Variante 2			
Variante 3			

* Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV). In die Wohnfläche sind zur Vergleichbarkeit Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (Außenflächen) einheitlich mit einem Viertel einzubeziehen.

C. Angebotspreise der beiden Abnahmeszenarien (Angaben jeweils in EUR je m² Wohnfläche) (siehe Kapitel 9.2)

Angebotspreis (je m² Wohnfläche*) bei ...	EUR/m ² netto	USt.	EUR/m ² brutto (einschl. USt.)
Abnahmeszenario 1			
Abnahmeszenario 2			

* Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV). In die Wohnfläche sind zur Vergleichbarkeit Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (Außenflächen) einheitlich mit einem Viertel einzubeziehen.

Wir bieten die Angebotspreise gemäß den Abschnitten A. bis C. verbindlich an.

Ort, Datum

Firmenstempel, Unterschrift

11.6 Formblatt: Angaben zu den Liefergebieten und den Lieferkosten (siehe Kapitel 10.2)

A. Angaben zu den Liefergebieten

Die Bieter/Bietergemeinschaften geben an, in welchen Lieferorten bzw. Liefergebieten in der Bundesrepublik Deutschland die Leistung von ihnen erbracht wird.

Ein Liefergebiet ist als Region in einem Umkreis von 100 km um einen mit einer Anschrift konkret bezeichneten Standort definiert.

Es ist mindestens ein Liefergebiet anzugeben, für das die in Formblatt 11.5 aufgeführten Angebotspreise verbindlich gelten. Es können mehrere Liefergebiete angegeben werden. Liefergebiete können sich auch überlappen. Die in Formblatt 11.5 angegebenen Angebotspreise können auch für mehrere Liefergebiete verbindlich gelten.

Es kann angegeben werden, dass Leistungen – unabhängig von Liefergebieten – in Lieferorten in einzelnen Bundesländern oder im gesamten Bundesgebiet erbracht werden.

Ein Lieferort ist Grundstück oder Areal, auf dem die Leistung erbracht wird. Für Lieferorte in Gebieten, für die die Angebotspreise nicht verbindlich gelten, kann ein Aufschlag für höhere Transportkosten (Lieferkosten) kalkuliert werden.

Sie sind nicht verpflichtet, über ein Liefergebiet hinaus weitere Liefergebiete oder weitere Regionen (z.B. das Bundesgebiet, einzelne Bundesländer oder andere Regionen) anzugeben, in denen Sie die Leistung gegen höhere Transportkosten erbringen. Bitte beachten Sie, dass die Lieferfähigkeit in Liefergebieten bzw. weiteren Regionen Bestandteil der Angebotsbewertung ist (siehe hierzu Kapitel 4).

Übersicht der Liefergebiete und Geltungsbereich der verbindlichen Angebotspreise

Falls nur ein Liefergebiet angegeben wird, wird davon ausgegangen, dass die in Formblatt 11.4 angegebenen Angebotspreise dort verbindlich gelten.

Lfd. Nr. des Liefergebietes	Bezeichnung des Liefergebietes*	Postalische Anschrift (keine Postfachadresse): Straße und Hausnummer, PLZ, Ort, Bundesland	In diesem Liefergebiet gelten die in Formblatt 11.5 aufgeführten Angebotspreise verbindlich
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Lfd. Nr. des Liefer- gebietes	Bezeichnung des Liefergebietes*	Postalische Anschrift (keine Postfachadresse): Straße und Hausnummer, PLZ, Ort, Bundesland	In diesem Lieferge- biet gelten die in Formblatt 11.5 aufge- führten Angebots- preise verbindlich
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

* Eine Bezeichnung kann bei Bedarf vom Bieter/der Bietergemeinschaft frei gewählt werden. Falls erforderlich, weitere Vordrucke verwenden.

Weitere Angaben zu Lieferorten

Bitte erklären Sie, wo Sie – unabhängig von den Liefergebieten – die Leistung bereit sind zu erbringen:

Bitte Zutreffendes ankreuzen und Ausnahmen formulieren:

1.	<input type="checkbox"/>	<p>Die Leistungen werden unabhängig von dem/den benannten Liefergebiet(en), in dem/denen die Angebotspreise verbindlich gelten, in der gesamten Bundesrepublik Deutschland erbracht.</p> <p>Hiervon gelten folgende Ausnahmen (bitte möglichst konkret benennen):</p>
2.	<input type="checkbox"/>	<p>Die Leistung erbringen wir in den nachfolgend bezeichneten Bundesländern (bitte einzeln benennen):</p> <p>Hiervon gelten folgende Ausnahmen (bitte möglichst konkret benennen):</p>

Bei Bedarf weitere Vordrucke verwenden, eigene tabellarische Übersichten oder kartografische Darstellungen der Bieter/Bietergemeinschaft beifügen, um die Lieferorte zu kennzeichnen. Anhand der Angaben in den Vordrucken bzw. der Übersichten und Darstellungen müssen die Gebiete/Regionen eindeutig hervorgehen, wenn Sie sich – unabhängig von den Liefergebieten – nicht auf einzelne Bundesländer oder das Bundegebiet beziehen.

B. Angaben zu den zusätzlichen Lieferkosten

Bitte geben Sie verbindlich die zusätzlichen Lieferkosten je 100 km Wegstrecke je m² Wohnfläche von der Grenze des Liefergebietes/der Liefergebiete an, für das/die die Angebotspreise verbindlich gelten.

	EUR je 100 km Entfernung je m ² netto	USt.	EUR je 100 km Entfernung brutto (einschl. USt.)
Zusätzliche Lieferkosten je 100 km Wegstrecke je m ² Wohnfläche* von der Grenze eines Liefergebietes, für das die Angebotspreise verbindlich gelten			

* Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV). In die Wohnfläche sind zur Vergleichbarkeit Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (Außenflächen) einheitlich mit einem Viertel einzubeziehen.

11.7 Formblatt: Betriebskosten, Instandsetzungs- und Wartungsaufwand

Beschreibung des baulichen und technischen Konzeptes im Hinblick auf die Verminderung von Betriebskosten

Beschreibung des baulichen und technischen Konzeptes im Hinblick auf die Verminderung des Instandsetzungsaufwandes

Beschreibung des baulichen und technischen Konzeptes im Hinblick auf notwendige Wartungsarbeiten und Maßnahmen zur Optimierung des Wartungsaufwandes im Verhältnis zu den Baukosten

Bitte den geschätzten Aufwand/m² auf die Flächenart „Wohnfläche“ (insgesamt gem. WoFIV, somit inkl. Balkon und sonstige Außenflächen) beziehen. **In die Wohnfläche sind zur Vergleichbarkeit Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen (Außenflächen) einheitlich mit einem Viertel einzubeziehen.** Bitte stellen Sie pro Betriebsjahr den geschätzten Aufwand für Wartungsmaßnahmen und für Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen selbst separat dar. Fügen Sie ggf. weitere Blätter hinzu.

Betriebsjahr	Geschätzter Aufwand für Wartungsmaßnahmen in EUR brutto / m ² Wfl.	Beschreibung der Wartungsmaßnahmen *	Geschätzter Aufwand für Instandsetzungsmaßnahmen in EUR brutto / m ² Wfl.	Beschreibung der Instandsetzungsmaßnahmen *
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

* bitte ggf. zusätzliche Blätter beifügen

11.8 Formblatt: Überwiegend verwendeter Baustoff

Für die Errichtung des Gebäudes wird der folgende Baustoff überwiegend verwendet, und es soll für die Indizierung des Angebotspreises der nach den Regelungen von Ziff. 5.6 der Rahmenvereinbarung für den jeweiligen Baustoff vorgesehene Index angewendet werden:

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Es kann nur ein Baustoff angekreuzt werden.

1.	<input type="checkbox"/>	Holz
2.	<input type="checkbox"/>	Stahl
3.	<input type="checkbox"/>	Beton

Für den Fall, dass Sie einen Index oder ein Verfahren für die Fortschreibung des Angebotspreises nach den Vorschriften von Ziff. 5.6 des Rahmenvertrages zweckmäßiger erachten, können Sie im Folgenden Vorschläge für alternative Indizes oder Verfahren unterbreiten (bitte jeweils möglichst konkret benennen) (vgl. hierzu auch Kapitel 3.9 c)).

11.9 Formblatt: Verfassererklärung

Ausschreibung Rahmenvereinbarung „Serielles und modulares Bauen 2.0“

Verfassererklärung

für Architektinnen/Architekten und bauvorlageberechtigte Ingenieurinnen/Ingenieure (sowohl für selbständig tätige als auch für angestellte Verfasser)

Ich/wir erkläre(n), dass ich/wir geistige(r) Urheber/in des Systementwurfs bin/sind.
(Nicht Zutreffendes streichen)

	Beteiligte Person ____	Beteiligte Person ____
Name des Büros/ des Unternehmens		
Name, Vorname des Verfassers:		
Berufsbezeichnung:		
Straße, Hausnummer:		
PLZ, Ort, Land:		
Telefon, Fax, Mobilnummer:		
E-Mail-Adresse:		
Bezeichnung der zuständigen Kammer		
Ort, Datum		
Unterschrift:		

Bei Bedarf mehrere Vordrucke verwenden. Mit der Verfassererklärung wird die Urheberschaft erfragt, Nutzungsrechte werden davon nicht berührt.

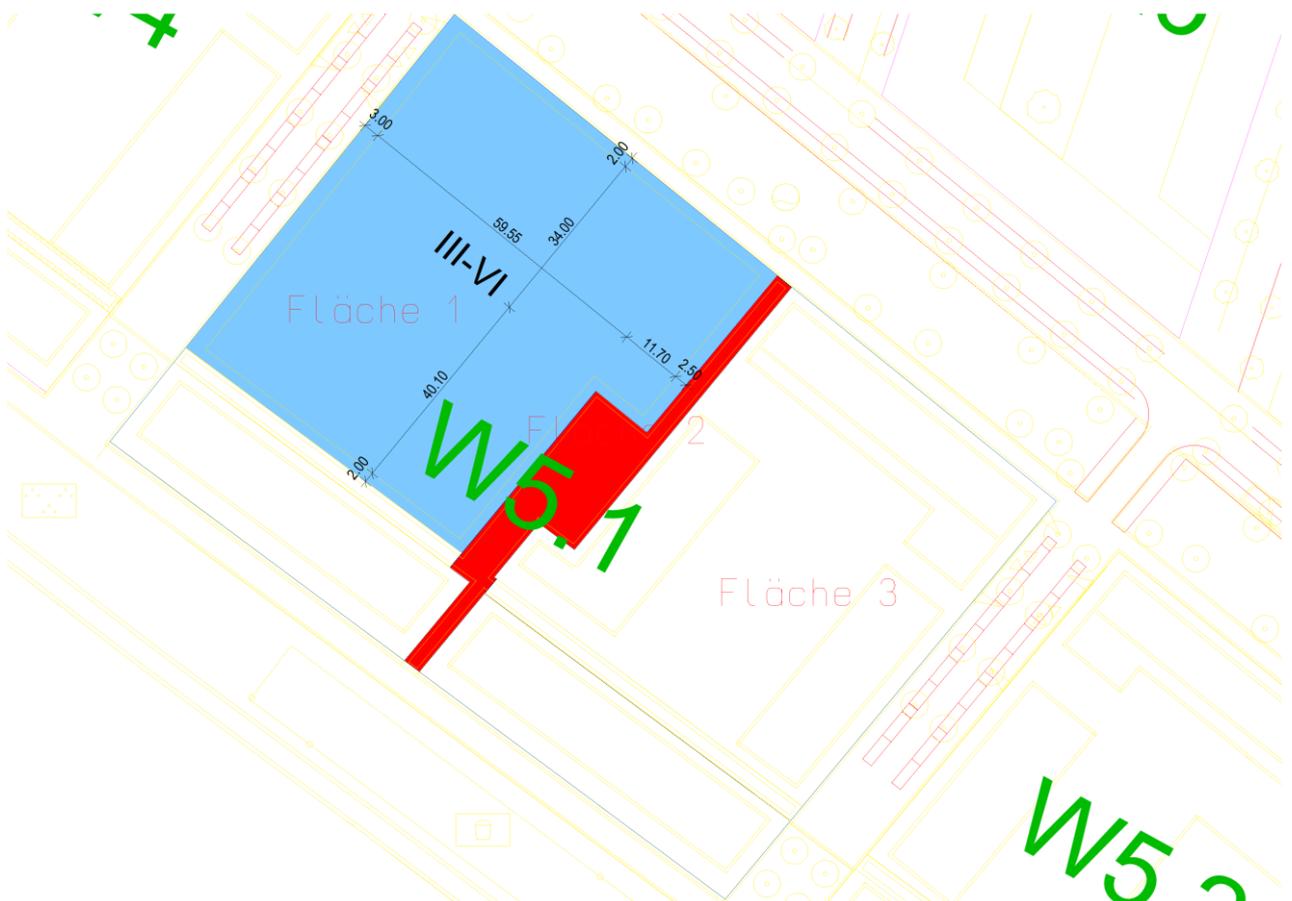
12 Anlage

12.1 Anlage 1: Fiktives Grundstück für die Errichtung des Modellgebäudes

Für die Errichtung des Modellgebäudes ist von einem ebenen Grundstück ohne besondere Anforderungen auszugehen. Für den Baugrund sind normale Gründungsverhältnissen anzunehmen.

Das Modellgebäude ist im Lageplan M. 1:500 auf dem fiktiven Grundstück darzustellen (siehe Kapitel 3.6, Ziff. 1).

Das fiktive Grundstück ist als DWG-Datei unter <https://www.phase1.de/smb2> abrufbar.



12.2 Anlage 2: Wohnungsbauförderbestimmungen 2022 Berlin (WFB 2022)

**Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des
Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2022
(Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2022 - WFB 2022)**
vom 23. August 2022

SBW IV A 25

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2022 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2022 - WFB 2022)

Bekanntmachung vom 23. August 2022

SBW IV A 25

Telefon: 90139-4797 oder 90139-3000, intern 9139-4797

Inhaltsübersicht

Grundsätzliches

1. Ziele der Förderung
2. Allgemeine Maßgaben für die Förderung

Finanzierung im Rahmen der Förderung

3. Förder- und Finanzierungsanteile, Einsatz der Fördermittel
4. Art und Höhe der Förderung
5. Verzinsung und Tilgung des öffentlichen Baudarlebens
6. Verwaltungskostenbeitrag des öffentlichen Baudarlebens
7. Sicherung des öffentlichen Baudarlebens
8. Beihilferechtliche Bestimmungen

Bindungen

9. Belegungsrechte
10. Mietbindungen

Förderverfahren

11. Programmaufnahme
12. Bewilligungsentscheidung und Förderzusage
13. Widerruf der Förderzusage

Auszahlung und Abrechnung der Fördermittel

14. Auszahlungsverfahren für die Fördermittel
15. Verwendungsnachweis

Schlussbestimmungen

16. Auskunftspflicht
17. Bestimmungen verschiedenen Inhalts
18. Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Aufgrund § 6 Absatz 1 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), das zuletzt durch Artikel 1 des Dreizehnten Gesetzes vom 12. Mai 2022 zur Änderung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (GVBl. S. 191) geändert worden ist,

und

§ 4 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe d des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts (Investitionsbankgesetz - IBBG) vom 7. Juni 2021, verkündet als Artikel 2 des Gesetzes zur Neuregelung der Rechtsverhältnisse der Investitionsbank Berlin vom 7. Juni 2021 (GVBl. S. 624),

sowie

§ 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO) in der Fassung vom 30. Januar 2009, die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes zur Neuregelung dienstrechtlicher Einstellungshöchstaltersgrenzen vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 1482) geändert worden ist,

werden zur Ausführung des Gesetzes des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 42 des Zweiten Gesetzes zur Anpassung des Datenschutzrechts an die Verordnung (EU) 2016/679 und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/680 (Zweites Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetz EU - 2. DSAnpUG-EU) vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626) geändert worden ist, gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 und § 5 Absatz 2 WoFG im

Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen die folgenden Verwaltungsvorschriften erlassen. Sie sind zum Gegenstand der Förderzusage für die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften zu gewährenden Fördermittel zu machen.

Grundsätzliches

1 - Ziele der Förderung

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung fördert das Land Berlin die Neuschaffung von Wohnraum in Miet- und Genossenschaftswohnungen, um die sozialen Nachbarschaften in Wohnquartieren zu stärken, das Wohnungsangebot nachhaltig zu erhöhen und dabei insbesondere preiswerten Wohnraum für einkommensschwache Wohnungssuchende bereitzustellen. Die Vorhaben sollen eine oder mehrere Zielsetzungen verfolgen, indem sie

- die Wohnraumversorgung der nach § 1 Absatz 2 Nummer 1 des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) genannten Zielgruppe sichern und verbessern,
- das generationenübergreifende, altersgerechte und barrierefreie Wohnen fördern,
- den Anforderungen von Rollstuhlfahrern und Menschen mit Behinderungen gerecht werden,
- die Idee des genossenschaftlichen Wohnens unterstützen,
- eine beispielhafte architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen,
- das flächensparende, energieeffiziente, innovative, experimentelle, ökologische oder nachhaltige Bauen umsetzen.

2 - Allgemeine Maßgaben für die Förderung

2.1 - Fördergegenstand

Fördergegenstand ist die Neuschaffung preisgünstigen Wohnraums im Geschosswohnungsbau im Rahmen des sozialen Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus durch Neubau sowie durch Aus- beziehungsweise Umbau von Bestandsgebäuden im Land Berlin. Förderfähig ist auch die Nutzungsänderung zu Wohnräumen sowie der Kauf einer neu zu errichtenden Immobilie vor deren Baubeginn.

2.2 - Förderempfänger

Förderempfänger sind Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte, darunter Genossenschaften und genossenschaftsähnliche Akteure, welche die Voraussetzungen des § 11 WoFG erfüllen. Fördermittel werden nur gewährt, sofern die Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung des Wohnraums besteht und der Förderempfänger die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit besitzt.

2.3 - Fördermittel

Die Förderung erfolgt durch öffentliche Baudarlehen und einmalige Zuschüsse aus dem „Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin“.

2.4 - Geförderte Wohnflächen

Für die Berechnung der geförderten Wohnfläche ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

Die maximal geförderte Wohnfläche (Wohnflächengrenze) der geförderten Wohnungen beträgt ohne Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen bei

1-Zimmer-Wohnungen	40 m ²
1 ½- und 2-Zimmer-Wohnungen	54 m ²
3-Zimmer-Wohnungen	70 m ²
4-Zimmer-Wohnungen	82 m ²
5-Zimmer-Wohnungen	93 m ² .

Bei größeren geförderten Wohnungen erhöht sich die Wohnflächengrenze mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 11 m². Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sollen eine Grundfläche von insgesamt 5 m² nicht überschreiten. Sie werden zur Hälfte ihrer Grundfläche, maximal jedoch mit einer Wohnfläche von 2,50 m², gefördert.

Die maximal geförderte Wohnfläche der geförderten Wohnungen kann um bis zu 4 m² überschritten werden, wenn dies aus planerischen Gründen, insbesondere zur Schaffung von barrierefreie nutzbaren Wohnungen gemäß § 50 Absatz 1 BauO Bln, zweckmäßig ist. Für „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen“ gemäß DIN 18040-2 („R“) sowie für eine Förderung nach Nummer 4.4 (Fördermodell 4) können auf Antrag von den Wohnflächengrenzen abweichende geförderte Wohnflächen genehmigt werden.

2.5 - Geförderte Gemeinschaftsflächen

Zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen kann ein Anteil der nach Nummer 2.4 zur alleinigen Nutzung bestimmten geförderten Wohnfläche der geförderten Wohnungen auf eine gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche übertragen werden. Die Übertragung von geförderten Wohnflächenanteilen auf Gemeinschaftsräume ist bis zur vollen Ausschöpfung der jeweiligen Wohnflächengrenzen ohne Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen nach Nummer 2.4 zulässig. Die Wohnflächengrenzen der geförderten Wohnungen können zur Schaffung von Gemeinschaftsflächen in begründeten Fällen auf Antrag um bis zu 10 % überschritten werden.

2.6 - Vorhabenbeginn

Gemäß Nummer 1.4 AV § 44 LHO dürfen Zuwendungen nur für solche Vorhaben bewilligt werden, die noch nicht begonnen worden sind. Als Vorhabenbeginn ist grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages zu werten. Bei Baumaßnahmen gelten Planung, Bodenuntersuchung und Grunderwerb nicht als Beginn des Vorhabens, es sei denn, sie sind alleiniger Zuwendungszweck.

2.7 - Dingliches Vorkaufsrecht

Der Förderempfänger räumt dem Land Berlin ein dingliches Vorkaufsrecht für das Förderobjekt ein, im Falle dass das Objekt innerhalb des Bindungszeitraums, aber frühestens beginnend ab dem dritten Jahr nach mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen, verkauft wird. Der Förderempfänger hat dem Land Berlin den Inhalt des mit dem Dritten geschlossenen Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen. Das Vorkaufsrecht kann bis zum Ablauf von drei Monaten nach dem Empfang der Mitteilung ausgeübt werden.

2.8 - Bauschild

Der Förderempfänger ist verpflichtet, auf dem Bauschild auf die Förderung des Bauvorhabens durch das Land Berlin hinzuweisen.

Finanzierung im Rahmen der Förderung

3 - Förder- und Finanzierungsanteile, Einsatz der Fördermittel

3.1 - Bei Bauvorhaben mit bis zu 100 Neubauwohnungen können bis zu 100 % der Neubauwohnungen gefördert werden. Bei Bauvorhaben mit mehr als 100 Neubauwohnungen soll im Regelfall der geförderte Anteil 75 % der Neubauwohnungen nicht überschreiten. Bei Bauvorhaben innerhalb des S-Bahnringes können unabhängig von der Anzahl der Neubauwohnungen bis zu 100 % der Neubauwohnungen gefördert werden.

3.2 - Spätestens zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage muss die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens durch den Förderempfänger gegenüber der Investitionsbank Berlin (IBB) nachgewiesen werden. Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs- beziehungsweise Annuitätendarlehen einzusetzen. Die Gesamtfinanzierung für die geförderten Wohnungen setzt sich wie folgt zusammen:

- Eigenkapital - grundsätzlich mindestens 20 %,
- öffentliches Baudarlehen und einmalige Zuschüsse sowie
- gegebenenfalls weitere Fremd- und Fördermittel.

Die üblicherweise während der Bauphase geforderten Zahlungsbürgschaften können durch die IBB im eigenen Risiko und nach Maßgabe ihrer Kreditentscheidung übernommen werden.

3.3 - Fördermittel dürfen nur für den zu fördernden Teil des Bauvorhabens bewilligt werden. Der Förderempfänger hat gegenüber der IBB vor erster Auszahlung den Nachweis zu führen, dass die im Finanzierungsplan aufgeführten Finanzierungsmittel termingerecht zur Verfügung stehen.

3.4 - Fördermittel nach diesen Verwaltungsvorschriften sind zur Deckung der Investitionskosten einzusetzen.

3.5 - Förderempfänger haben keinen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die ihnen durch die Bearbeitung der Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln nach diesen Verwaltungsvorschriften und durch die Beschaffung erforderlicher Unterlagen entstehen.

4 - Art und Höhe der Förderung

Die Förderung erfolgt im Rahmen von vier Fördermodellen, die im Vorhaben wohnungsbezogen miteinander kombiniert werden können. Die Wahl eines Fördermodells nach den Nummern 4.1 bis 4.4 bedingt die jeweilige Förderhöhe, Belegungsbindung nach Nummer 9.3 und Mietbindung nach Nummer 10.1

Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens nach den Nummern 4.1 bis 4.4 wird bemessen anhand der im Förderobjekt geschaffenen und vom baubegleitenden Architekten oder einem Gutachter ermittelten geförderten Wohnfläche unter Beachtung der Wohnflächengrenzen der einzelnen geförderten Wohnungen nach Nummern 2.4 und 2.5. Die Darlehenshöhe pro m² geförderter Wohnfläche ist abhängig von der Höhe des kaufmännisch gerundeten Bodenwerts (in €/m² Nutzungsfläche) und beträgt bei vorgesehener mittlerer Bezugfertigkeit im Kalenderjahr 2022:

Bodenwert in €/m ² Nutzungsfläche	Darlehenshöhe Fördermodell 1 pro m ² geförderter Wohnfläche (Nummer 4.1)	Darlehenshöhe Fördermodell 2 pro m ² geförderter Wohnfläche (Nummer 4.2)	Darlehenshöhe Fördermodell 3 pro m ² geförderter Wohnfläche (Nummer 4.3)
bis 500 €	2 250 €	1 750 €	2.050 €
501 € bis 600 €	2 350 €	1 850 €	2 150 €
601 € bis 700 €	2 450 €	1 950 €	2 250 €
701 € bis 800 €	2 550 €	2 050 €	2 350 €
801 € bis 900 €	2 650 €	2 150 €	2 450 €
901 € bis 1 000 €	2 750 €	2 250 €	2 550 €
1 001 € bis 1 100 €	2 850 €	2 350 €	2 650 €
1 101 € bis 1 200 €	2 950 €	2 450 €	2 750 €
1 201 € bis 1 300 €	3 050 €	2 550 €	2 850 €
1 301 € bis 1 400 €	3 150 €	2 650 €	2 950 €
1 401 € bis 1 500 €	3 250 €	2 750 €	3 050 €
1 501 € bis 1 600 €	3 350 €	2 850 €	3 150 €
1 601 € bis 1 700 €	3 450 €	2 950 €	3 250 €
ab 1 701 €	3 550 €	3 050 €	3 350 €

Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens des Fördermodells 1 verringert sich um je 50 Euro pro m² geförderter Wohnfläche in jedem weiteren dem Jahr 2022 nachfolgenden Kalenderjahr der vorgesehenen mittleren Bezugfertigkeit. Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens der Fördermodelle 2 bis 4 verringert sich nicht.

Wird ein Teilverzicht des öffentlichen Baudarlehens gewährt, wird das Restkapital des öffentlichen Baudarlehens um den Betrag des Teilverzichts reduziert. Im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung des Darlehensbetrags oder einer Kündigung des öffentlichen Baudarlehens während des Bindungszeitraums kann der Teilverzicht nicht in Anspruch genommen werden und der dem Teilverzicht entsprechende Darlehensbetrag ist zurückzuzahlen.

4.1 - Fördermodell 1: Öffentliches Baudarlehen für Neubauten

Wird geförderter Wohnraum in Neubauwohnungen zur Berücksichtigung von Haushalten mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung geschaffen, wird auf den ausgezahlten Betrag des öffentlichen Baudarlehens ab Feststellung der mittleren Bezugfertigkeit der geförderten Wohnungen ein Teilverzicht von 35 % des ausgezahlten öffentlichen Baudarlehens gewährt.

4.2 - Fördermodell 2: Öffentliches Baudarlehen für Neubauten zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Wird geförderter Wohnraum in Neubauwohnungen zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen geschaffen, wird auf den ausgezahlten Betrag des öffentlichen Baudarlehens ab Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen ein Teilverzicht von 15 % des ausgezahlten öffentlichen Baudarlehens gewährt.

4.3 - Fördermodell 3: Öffentliches Baudarlehen bei Aufstockungen und Dachausbauten

Wird geförderter Wohnraum durch Aufstockungen und Dachausbauten geschaffen, wird auf den ausgezahlten Betrag des öffentlichen Baudarlehens ab Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen ein Teilverzicht von 25 % des ausgezahlten öffentlichen Baudarlehens gewährt.

4.4 - Fördermodell 4: Öffentliches Baudarlehen bei Nutzungsänderung

Wird geförderter Wohnraum unter wesentlichem Bauaufwand in bestehenden Gebäuden durch Nutzungsänderung von Räumen, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten, geschaffen, wird ein öffentliches Baudarlehen gegebenenfalls einschließlich eines Teilverzichts gewährt. Die Darlehenshöhe sowie die Höhe des Teilverzichts sind durch die IBB so zu bemessen, dass den gesamten Umständen nach eine angemessene Wirtschaftlichkeit des Vorhabens hergestellt wird. Dabei darf die Darlehenshöhe die Höhe der nachgewiesenen Baukosten pro m² Nutzungsfläche nicht übersteigen. Wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn die nachgewiesenen Baukosten pro m² Nutzungsfläche 1 150 € übersteigen. Die Darlehenshöhe, die Höhe des Teilverzichts, die Anteile der berechtigten Haushalte nach Nummer 9.3 sowie die anfänglichen monatlichen Miethöhen nach Nummer 10.1 werden in der Förderzusage geregelt.

4.5 - Ermittlung des Bodenwerts

4.5.1 - Ermittlung über Bodenrichtwert oder Gutachten

Grundsätzlich wird der Bodenwert anhand des zum Zeitpunkt der Bewilligung gültigen Bodenrichtwerts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bemessen. Sofern das Maß der geplanten baulichen Nutzung in Bezug auf die Geschossflächenzahl (GFZ) von der typischen GFZ des Bodenrichtwerts abweicht, ist der Bodenwert mit Hilfe der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten anzupassen. Der Bodenwert in €/m² Nutzungsfläche wird sodann unter voller Berücksichtigung des geplanten Maßes der baulichen Nutzung (Summe aller vermietbaren Nutzungsflächen) des Grundstücks ermittelt.

Davon abweichend kann der Bodenwert in €/m² Nutzungsfläche auch durch ein aktuelles Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen unter voller Berücksichtigung des geplanten Maßes der baulichen Nutzung des Grundstücks ermittelt werden.

4.5.2 - Ermittlung bei Übertragungsgrundstücken

Bei Grundstücken, die innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren vor Bewilligung aus Beständen des Berliner Immobilienmanagements oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben beziehungsweise übertragen wurden, wird der Bodenwert in €/m² Nutzungsfläche anhand des der Übertragung zugrundeliegenden, gegebenenfalls reduzierten Bodenwertes (Einbringungswert) unter voller Berücksichtigung des geplanten Maßes der baulichen Nutzung des Grundstücks bemessen.

4.5.3 - Ermittlung bei Bauvorhaben gemäß Berliner Modell

Soweit der Bodenrichtwert nicht dem für das Bauvorhaben notwendigen Planungsrecht entspricht, wird bei Bauvorhaben gemäß Berliner Modell - einschließlich übertragener Grundstücke nach Nummer 4.5.2 - der in der Angemessenheitsprüfung ermittelte Zielwert Planung für die Bodenwertermittlung zugrunde gelegt. Dieser Zielwert ist auf Basis des gültigen Bodenrichtwerts anzupassen.

4.6 - Einmalige Baukostenzuschüsse

Zusätzlich zu den öffentlichen Baudarlehen können für die geförderten Wohnungen einmalige Baukostenzuschüsse gewährt werden. Die einzelnen Zuschüsse können miteinander kumuliert werden. Sofern das Zuschussziel als bauordnungsrechtlicher Mindeststandard verpflichtend ist, kann kein Zuschuss gewährt werden.

4.6.1 - Aufzugsanlagen bei Aufstockungen und Dachgeschossausbauten

Der nachträgliche Bau von Aufzugsanlagen bei der Schaffung von gefördertem Wohnraum nach diesen Verwaltungsvorschriften durch Aufstockungen und Dachgeschossausbauten bestehender Gebäude wird bezuschusst. Der Zuschuss beträgt je Aufzugsanlage für die ersten drei Stationen je 20 000 €, für jede weitere Station je 5 000 €.

Werden Bestandswohnungen im Gebäude erschlossen, darf die Umlage der nach § 559 Absatz 1 und § 559a Absatz 1 BGB für die Bestandswohnungen aufgewendeten Modernisierungskosten der geförderten Aufzugsanlage höchstens 6 % betragen. Die Verteilung der Umlage hat den unterschiedlichen Gebrauchswert der geförderten Aufzugsanlage für die erschlossenen Wohnungen angemessen zu berücksichtigen, wobei Erdgeschosswohnungen grundsätzlich nicht belastet werden sollen. Wenn geförderte Aufzugsanlagen auch gewerblich genutzte Flächen oder selbst genutzte Sondereigentumsflächen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes erschließen, wird die Förderhöhe der Aufzugsanlage entsprechend dieser Flächenanteile anteilig reduziert.

4.6.2 - Barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen

Die Schaffung von „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarer Wohnungen“ gemäß DIN 18040-2 („R“) wird pauschal mit 15 000 € je geförderter Wohnung bezuschusst. Die bezuschussten Wohnungen sind anerkannten Rollstuhlfahrern vorbehalten und nach Nummer 9.3 zu überlassen. Näheres regelt die Förderzusage.

4.6.3 - Nachhaltiges Bauen

Für die Zertifizierung durch Systeme für das nachhaltige Bauen von Mehrfamilienhäusern, die durch das für Bauen zuständigen Bundesministerium geprüft und anerkannt sind, wird ein pauschaler Zuschuss in Höhe von 2 000 € je geförderter Wohnung gezahlt.

4.6.4 - Architektonische, städtebauliche oder gebäudebedingte Mehrkosten

Für Mehrkosten, die nachweislich auf städtebaulichen, denkmalpflegerischen und weiteren behördlichen Anforderungen (beispielsweise die Durchführung von Wettbewerben oder Anforderungen an die Fassadengestaltung) basieren, sowie für Mehrkosten für besondere architektonische Gestaltungselemente und für herausragend innovative, experimentelle, ökologische oder nachhaltige Bau- und Nutzungsweisen kann ein Zuschuss von bis zu 20 000 € je geförderter Wohnung gewährt werden. Mehrkosten, die zur Erreichung eines Effizienzhaus-Standards Effizienzhaus 55 bis einschließlich Effizienzhaus 40 Plus entsprechend Nummer 4.6.5 notwendig sind, sind nicht förderfähig. Der Förderempfänger hat die Mehrkosten zu begründen und nachzuweisen.

4.6.5 - Klimagerechter Sozialer Wohnungsbau

Mehrkosten zur Erreichung eines Effizienzhaus-Standards werden je geförderter Wohnung pauschal bezuschusst bei einem erreichten Standard von

Effizienzhaus 55	mit 1 000 €,
Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse	mit 2 000 €,
Effizienzhaus 55 Nachhaltigkeits-Klasse	mit 2 000 €,
Effizienzhaus 40	mit 3 000 €,
Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse	mit 5 000 €,
Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeits-Klasse	mit 5 000 €,
Effizienzhaus 40 Plus	mit 7 500 €,
Passivhaus, Niedrigstenergie-Haus, Effizienzhaus-Plus	mit 10 000 €.

Die Erreichung des jeweiligen Effizienzhaus-Standards ist durch den Förderempfänger mittels Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten gegenüber der IBB nachzuweisen. Die Inanspruchnahme des Zuschusses schließt nicht die weitere Inanspruchnahme nach Nummern 4.6.6 bis einschließlich 4.6.8 aus.

4.6.6 - Übergangsregelungen Effizienzhaus 55 und 40

Sofern keine Bundesförderung für effiziente Gebäude in Anspruch genommen wird, können Mehrkosten zur Erreichung eines Effizienzhaus 55 mit 18 000 € je geförderter Wohnung, eines Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse mit 26 250 € je geförderter Wohnung sowie eines Effizienzhaus 40 mit 24 000 € je geförderter Wohnung pauschal bezuschusst werden. Die Erreichung des Effizienzhaus-Standards mittels Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten sowie die Nicht-Inanspruchnahme der Bundesförderung für effiziente Gebäude sind durch den Förderempfänger gegenüber der IBB nachzuweisen. Der Zuschuss für Effizienzhaus 55, Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse und Nachhaltigkeits-Klasse wird längstens bis zum 30. Juni 2023 sowie für Effizienzhaus 40 längstens bis zum 30. September 2023 bewilligt.

4.6.7 - Übergangsregelung Effizienzhaus 40 NH, 40 EE, 40 Plus (BEG-Antrag ab 20. April 2022)

Sofern die Bundesförderung für effiziente Gebäude mit den ab 20. April 2022 geltenden Konditionen in Anspruch genommen wird, können Mehrkosten zur Erreichung eines Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeits-Klasse mit 15 000 € je geförderter Wohnung, eines Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse mit 18 750 € je geförderter Wohnung und eines Effizienzhaus 40 Plus mit 18 750 € je geförderter Wohnung pauschal bezuschusst werden. Die Erreichung des Effizienzhaus-Standards mittels Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten sowie die Inanspruchnahme der Bundesförderung für effiziente Gebäude sind durch den Förderempfänger gegenüber der IBB nachzuweisen.

4.6.8 - Übergangsregelung Effizienzhaus 40 NH, 40 EE, 40 Plus (BEG-Antrag ab 20. April 2022)

Sofern die Bundesförderung für effiziente Gebäude mit den ab 20. April 2022 geltenden Konditionen nicht in Anspruch genommen wird, können Mehrkosten zur Erreichung eines Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeits-Klasse mit 33 750 € je geförderter Wohnung, eines Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse mit 33 750 € je geförderter Wohnung und eines Effizienzhaus 40 Plus mit 37 500 € je geförderter Wohnung pauschal bezuschusst werden. Die Erreichung des Effizienzhaus-Standards mittels Bestätigung eines Energieeffizienz-Experten sowie die Nicht-Inanspruchnahme der Bundesförderung für effiziente Gebäude sind durch den Förderempfänger gegenüber der IBB nachzuweisen.

4.6.9 - Übergangsregelung WFB 2019

Sofern die Voraussetzung nach Nummer 2.6 vorliegt oder die IBB einem Antrag des Förderempfängers auf vorzeitigen Vorhabenbeginn zugestimmt hat, kann für Vorhaben, für die öffentliche Darlehen nach den Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2019 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 - WFB 2019) vom 25. Juli 2019 (Abl. S. 5411) bewilligt wurden, auf Antrag des Förderempfängers eine Förderung nach Nummern 4.6.6 bis 4.6.8 gewährt werden, sofern nachgewiesen wird, dass das Vorhaben andernfalls wirtschaftlich nicht tragfähig wäre. Die Gültigkeit der Vorschriften der WFB 2019 bleibt davon unberührt. Der Zuschuss wird längstens bis zum 31. Dezember 2022 bewilligt.

4.6.10 - Ausschluss der Inanspruchnahme der Übergangsregelungen/Kumulierungsverbot

Eine Inanspruchnahme der Zuschüsse nach 4.6.6 bis 4.6.8 ist ausgeschlossen, sofern im Rahmen eines Nachfolgeprogramms der Bundesförderung für effiziente Gebäude die entsprechenden energetischen Maßnahmen beziehungsweise Standards förderfähig sind.

4.7 - Prüfung der Änderung der Förderbeträge

Auf der Basis des vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg festgestellten Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer im Land Berlin überprüft die für Wohnen zuständige Senatsverwaltung im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen jährlich den Wirkungsgrad des Fördersystems, erstmalig nach Veröffentlichung des Baukostenindex Februar 2023. Eine daraus resultierende Änderung dieser Verwaltungsvorschriften bedarf der Zustimmung des Hauptausschusses.

5 - Verzinsung und Tilgung des öffentlichen Baudarlehens

5.1 Das öffentliche Baudarlehen wird grundsätzlich zinslos gewährt. In den Fällen der Nummer 8.5 kann sich eine Verzinsung ergeben.

Die Tilgung für das öffentliche Baudarlehen in Höhe von mindestens 1,0 % des Darlehensursprungsbetrags ohne Berücksichtigung eines Teilverzichts setzt drei Monate nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit ein und ist in monatlichen Raten jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

5.2 - Das öffentliche Baudarlehen ist nach Ablauf der Laufzeit von 30 Jahren in einer Summe in Höhe des valutierenden Restkapitals zurückzuführen.

5.3 - Sollen weitere vorrangige Fremdmittel zur Gesamtfinanzierung aufgenommen werden, sind sämtliche Änderungen der Zins- und Tilgungsleistungen für die Finanzierungsmittel eines Bauvorhabens vom Förderempfänger der IBB unverzüglich mitzuteilen und bedürfen der Zustimmung der IBB. Die IBB soll dem Förderempfänger ihre Entscheidung binnen vier Wochen mitteilen.

6 - Verwaltungskostenbeitrag des öffentlichen Baudarlehens

6.1 - Für das öffentliche Baudarlehen nach Nummern 4.1 bis 4.4 ist durch den Förderempfänger ein laufender Verwaltungskostenbeitrag an die IBB zu zahlen. Der Verwaltungskostenbeitragsatz wird anhand des Ursprungskapitals des öffentlichen Baudarlehens abzüglich eines Teilverzichts bemessen (Bemessungsgrundlage).

6.2 - Beträgt die Bemessungsgrundlage mehr als 2 500 000 €, ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,25 % jährlich von der Bemessungsgrundlage zu zahlen. Beträgt die Bemessungsgrundlage von 1 500 000 € bis einschließlich 2 500 000 €, ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,4 % jährlich zu zahlen. Beträgt die Bemessungsgrundlage weniger als 1 500 000 € ist laufender Verwaltungskostenbeitrag von 0,6 % jährlich zu zahlen.

6.3 - In der Auszahlungsphase ist der Verwaltungskostenbeitrag auf das aktuell ausgereichte Darlehenskapital zu zahlen.

6.4 - Die Verpflichtung zur Zahlung des laufenden Verwaltungskostenbeitrags beginnt mit erster Teilauszahlung und ist jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

7 - Sicherung des öffentlichen Baudarlehens

7.1 - Das öffentliche Baudarlehen ist durch Eintragung eines nachrangigen Grundpfandrechts zu sichern. Bei vorrangigen Grundschulden von Drittgläubigern ist zu verlangen, dass Grundstückseigentümer sämtliche schuldrechtlichen Ansprüche gegen die Grundschuldgläubiger an die IBB abtreten.

7.2 - Werden Tilgungsdarlehen durch eine Grundschuld dinglich gesichert, so ist sicherzustellen, dass die Grundschuld vor vollständiger Tilgung des Darlehens nicht erneut zur Sicherung weiterer Forderungen verwendet wird.

7.3 - Das öffentliche Baudarlehen ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück dinglich zu sichern. In Ausnahmefällen kann auf Antrag nach Zustimmung der IBB die dingliche Sicherung auf einem anderen Grundstück erfolgen. Die IBB kann ferner verlangen, dass neben dem Baugrundstück weitere Sicherheiten beizubringen sind.

7.4 - Landesbürgschaften werden im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften nicht übernommen.

8 - Beihilferechtliche Bestimmungen

8.1 - Die Förderung nach Nummer 4 erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der EU-KOM vom 20. Dezember 2011 („DAWI-Freistellungsbeschluss“), veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nummer L 7/3 vom 11. Januar 2012).

8.2 - Gemäß Artikel 1 und Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe c) in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 2 Satz 2 dieses Beschlusses ist der soziale Wohnungsbau als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission nach Artikel 108 Absatz 3 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) befreit.

8.3 - Gemäß Artikel 5 Absatz 1 DAWI-Freistellungsbeschluss darf die Höhe der Ausgleichsleistungen unter Berücksichtigung eines „angemessenen Gewinns“ nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen verursachten Nettokosten abzudecken.

Die IBB prüft gemäß Artikel 6 Absatz 1 DAWI-Freistellungsbeschluss die Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität im Zuge der Bewilligung der Förderung, sodann regelmäßig in mindestens dreijährlichem Turnus während des Bindungszeitraums sowie am Ende des Bindungszeitraums. Bei der Überprüfung der EU-Beihilfekonformität sind folgende Ansätze zugrunde zu legen:

- Mietertrag (mietvertragliche Soll-Miete der geförderten Wohnungen - nettokalt)
- Teilverzichte nach Nummern 4.1 bis 4.4
- Einmalige Baukostenzuschüsse nach Nummern 4.6.1 bis 4.6.9

abzüglich

- laufender Aufwand für die geförderten Wohnungen.

Dieser setzt sich regelmäßig zusammen aus:

Finanzierungsaufwand:

- Verwaltungskostenbeitrag der IBB für das öffentliche Baudarlehen pro anno
- Verzinsung der Ergänzungsfinanzierung pro anno
- Absetzung für Abnutzung in Höhe des gesetzlichen Abschreibungssatzes pro anno

Und sonstigen laufenden Betriebskosten:

- Verwaltungskosten analog § 26 II. Berechnungsverordnung
- Instandhaltungskosten analog § 28 II. Berechnungsverordnung
- und Mietausfallwagnis analog § 29 II. Berechnungsverordnung

8.4 - Die Differenz zwischen Mietertrag und laufendem Aufwand für die geförderten Wohnungen stellt den beihilferechtlich relevanten Gewinn des Förderempfängers im Sinn des Artikel 5 Absatz 5 DAWI-Freistellungsbeschluss dar. Der Gewinn bezeichnet die Kapitalrendite (interner Ertragsatz - Internal Rate of Return (IRR)), die der Förderempfänger während des Förderzeitraums mit seinem investierten Kapital erzielt.

8.5 - Überschreitet die Kapitalrendite (IRR) innerhalb des Förderzeitraums den „angemessenen Gewinn“ in Höhe von 5,0 %, so fordert die IBB nach Vorlage im Bewilligungsausschuss gemäß Artikel 6 Absatz 2 DAWI-Freistellungsbeschluss vom Förderempfänger entweder die Rückzahlung der Überkompensation oder verlangt für das öffentliche Baudarlehen einen Zins, dessen Höhe die Überschreitung des „angemessenen Gewinns“ kompensiert.

Bindungen

9 - Belegungsrechte

9.1 - Der Bindungszeitraum für die Belegungsbindungen beträgt 30 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird durch die IBB festgelegt.

9.2 - Mit der Förderzusage werden außer in den Fällen der Nummer 9.6 allgemeine, unmittelbare Belegungsrechte gemäß § 26 Absatz 1 Nummer 1 und Absatz 2 Satz 2 WoFG für die geförderten Wohnungen begründet und bestimmt.

9.3 - Die Überlassung einer im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften geförderten Wohnung hat gemäß § 27 Absatz 1 WoFG gegen Übergabe eines, im Zeitpunkt der Überlassung der Wohnung im Land Berlin gültigen, Wohnberechtigungsscheins zu erfolgen. Dabei sind

- die Hälfte der Wohnungen, die nach Nummer 4.1 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Grenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG nicht überschreitet (Einkommensgrenze 100 %) zu überlassen, und
- die Hälfte der Wohnungen, die nach Nummer 4.1 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Grenzen nach § 1 Absatz 1 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes nicht überschreitet (Einkommensgrenze 140 %),

- Wohnungen, die nach Nummern 4.2 und 4.3 gefördert wurden, nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Grenzen nach § 1 Absatz 3 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes nicht überschreitet (Einkommensgrenze 180 %),
- Wohnungen, die nach Nummer 4.4 gefördert wurden, entsprechend der Förderzusage nur an einen berechtigten Haushalt, dessen Einkommen die Grenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG oder § 1 Absatz 1 oder Absatz 3 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (Einkommensgrenzen 100 % oder 140 % oder 180 %) nicht überschreitet, zu überlassen.

Soweit Wohnungen nach der Förderzusage bestimmten Haushalten (Rollstuhlbenutzer) vorbehalten sind, dürfen diese Wohnungen nur diesen Berechtigten überlassen werden.

9.4 - Mindestens ein Viertel der insgesamt nach Nummern 4.1 bis 4.4 geförderten Wohnungen ist an Inhabende eines im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheins (WBS) mit besonderem Wohnbedarf gemäß § 27 Absatz 5 WoFG zu überlassen. Auf Antrag kann in der Förderzusage von dieser Quote abgewichen werden, soweit dies der Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dient.

9.5 - Die Förderzusage hat in der Anlage einen Wohnungsspiegel zur exakten Bezeichnung der miet- und belegungsgebundenen Wohnungen unter Angabe des berechtigten Haushalts (Einkommensgrenzen) und etwaiger Zweckbindungen (darunter Wohnungen für WBS-Inhabende mit besonderem Wohnbedarf oder „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen“) zu enthalten. Mit Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen kann ein Nachtrag zur Anlage Wohnungsspiegel zur exakten Bezeichnung der miet- und belegungsgebundenen Wohnungen erfolgen.

9.6 - Die Möglichkeit der verbundenen oder mittelbaren Belegung nach § 26 Absatz 1 Nummern 2 und 3 WoFG kann in geeigneten Bauvorhaben in Abstimmung mit der Programmleitstelle, nach Prüfung der IBB und auf Beschluss des Bewilligungsausschusses angewendet werden. Die geförderten und mit einer verbundenen oder mittelbaren Belegungsbindung gebundenen Neubauwohnungen sind in der Förderzusage festzulegen und im Wohnungsspiegel nach Nummer 9.5 gesondert auszuweisen.

Voraussetzung für eine verbundene oder mittelbare Belegungsbindung ist, dass die gleichwertige Ersatzwohnung des Förderempfängers zum Zeitpunkt des Übergangs der Belegungsbindung nicht vermietet und nicht bewohnt ist. Die IBB stellt die Gleichwertigkeit der Ersatzwohnungen nach Maßgabe des § 31 WoFG fest. Der Nachweis über eine verbundene oder mittelbare Belegungsbindung kann bis Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens erbracht werden. Die Förderhöhe nach Nummer 4 ist so zu bemessen, dass die beihilferechtlichen Bestimmungen nach Nummer 8 eingehalten werden.

9.7 - Geförderte Wohnungen, die von Klienten anerkannt gemeinnütziger, sozialpädagogischer oder therapeutischer Einrichtungen genutzt werden, können gemäß § 30 WoFG auf Antrag von der zuständigen Stelle von den Verpflichtungen nach § 27 Absatz 1 und 7 Satz 1 Nummer 3 WoFG freigestellt werden.

9.8 - Werden die als öffentliches Baudarlehen gewährten Fördermittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so bleiben die Bindungen bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen bestehen.

9.9 - Bei einer Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens aufgrund einer Kündigung wegen Verstoßes gegen Bestimmungen der Förderzusage, im Falle eines teilweisen oder vollständigen Erlasses sowie im Falle einer unbefristeten Niederschlagung bleiben die Bindungen bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen, längstens jedoch bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung (§ 29 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 WoFG), bestehen.

9.10 - Bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks bleiben Bindungen bis zu dem in der Förderzusage bestimmten Ende der Bindungen bestehen, längstens jedoch bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist und die aufgrund der Darlehensförderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erloschen sind (§ 29 Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 WoFG).

9.11 - Bei der Gewährung von Zuschüssen bleiben die Bindungen im Falle der Rückforderung der Zuschüsse wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderzusage längstens zwölf Kalenderjahre nach dem Jahr der Rückzahlung, im Falle der Zwangsversteigerung des Grundstücks bis zum Zuschlag bestehen (§ 29 Absatz 1 Satz 3 WoFG).

10 - Mietbindungen

10.1 - Der Bindungszeitraum für die Mietbindungen beträgt 30 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird durch die IBB festgelegt.

Die anfängliche monatliche Miethöhe (Bewilligungsmiete - nettokalt - ohne kalte und warme Betriebskosten) bei vorgesehener mittlerer Bezugsfertigkeit im Kalenderjahr 2022 beträgt für

- die nach Nummer 4.1 geförderten Wohnungen, die Haushalten, deren Einkommen die Grenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG (Einkommensgrenze 100 %) sowie § 1 Absatz 1 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (Einkommensgrenze 140 %) nicht überschreiten, zu überlassen sind, maximal 6,60 € je m² Wohnfläche, und
- die nach Nummern 4.2 und 4.3 geförderten Wohnungen, die Haushalten, deren Einkommen die Grenzen nach § 1 Absatz 3 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes nicht überschreiten (Einkommensgrenze 180 %), zu überlassen sind, maximal 9 € je m² Wohnfläche, und
- die nach Nummer 4.4 geförderten Wohnungen, die entsprechend der Förderzusage Haushalten, deren Einkommen die Grenzen nach § 9 Absatz 2 WoFG oder § 1 Absatz 1 oder Absatz 3 der Berliner Verordnung über die Abweichung von den Einkommensgrenzen des § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (Einkommensgrenzen 100 % oder 140 % oder 180 %) nicht überschreiten, zu überlassen sind, maximal 7 € oder 9 € je m² Wohnfläche.

Die anfängliche monatliche Bewilligungsmiete der nach Nummer 4.1 geförderten Wohnungen erhöht sich um je 10 Cent je m² Wohnfläche in jedem weiteren dem Jahr 2022 nachfolgenden Kalenderjahr der vorgesehenen mittleren Bezugsfertigkeit. Die anfängliche monatliche Bewilligungsmiete der nach Nummer 4.2 bis Nummer 4.4 geförderten Wohnungen erhöht sich nicht.

10.2 - Die monatliche Bewilligungsmiete darf alle zwei Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes um bis zu 0,20 € je m² Wohnfläche erhöht werden; erstmalig zum Monatsersten, der nach Ablauf von zwei Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes folgt.

10.3 - Die unter Nummern 10.1 und 10.2 geregelten Mietbindungen (anfängliche Miethöhe und Mietentwicklung) dürfen die Miethöhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen nicht überschreiten.

10.4 - Der Förderempfänger ist verpflichtet, die Wohnungsnutzer schriftlich in einer Anlage zum Miet- oder Nutzungsvertrag über die voraussichtliche Mietentwicklung bis zum planmäßigen Ende des Bindungszeitraums zu informieren.

10.5 - Es sind unbefristete Mietverträge abzuschließen. Der Abschluss eines Staffelmietvertrags während des Mietpreis- oder Belegungsbindungszeitraums ist unzulässig. Ebenso ist kein Mietvertrag abzuschließen, der ein bedingt aufschiebendes Mieterhöhungsverlangen nach Bindungsende enthält.

10.6 - Provisionen für die Vermittlung und Vermietung der geförderten Wohnungen dürfen nicht gefordert werden.

10.7 - Der Förderempfänger darf

- eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556a und § 560 BGB und
- eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach den Vorschriften des Landes oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist,

fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

10.8 - Der Förderempfänger darf die Vermietung der im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften geförderten Wohnungen nicht von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneten Räumen (zum Beispiel Kellerräume, Garagen) abhängig machen.

10.9 - Der Förderempfänger darf Mieterhöhungen während des Bindungszeitraums aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nur geltend machen, soweit er gegenüber der IBB als zuständige Stelle belegen kann, dass diese auf Umständen beruhen, die er nicht zu vertreten hat, oder dass die betroffenen Mieterhaushalte der Mieterhöhung im Nachgang einer Mieterversammlung zugestimmt haben. In diesen Fällen ist eine Genehmigung zu erteilen. Die Umlage der nach § 559 Absatz 1 und § 559a Absatz 1 BGB aufgewendeten Modernisierungskosten darf höchstens 6 % betragen.

10.10 - Im Falle der Bildung von Wohneigentum für die geförderten Wohnungen verpflichtet sich der Förderempfänger, auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Absatz 2 BGB sowie auf den Abverkauf einzelner geförderter Wohnungen bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Ende des Bindungszeitraums zu verzichten.

Förderverfahren

11 - Programmaufnahme

11.1 - Zuständig für die jährliche Aufstellung des Wohnungsbauförderungsprogramms und für die Aufnahme von Bauvorhaben in das Wohnungsbauförderungsprogramm ist die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung (Programmleitstelle).

11.2 - Anträge zur Programmaufnahme sind formlos bei der Programmleitstelle zu stellen. Die Anträge sollen das Bauvorhaben hinreichend beschreiben und Angaben enthalten zur Belegenheit, Anzahl der geförderten und frei finanzierten Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten, zum Wohnungsschlüssel, zur Visualisierung des Bauvorhabens, gegebenenfalls zum Abschluss städtebaulicher Verträge und gegebenenfalls zu Anträgen nach Nummern 2.4, 2.5, 4.6.3, 7.3, 9.4 und 17.1 dieser Verwaltungsvorschriften.

11.3 - Die Programmleitstelle holt gegebenenfalls weitere zur Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Informationen und Stellungnahmen ein und teilt der IBB die Zuordnung zu einem Wohnungsbauförderungsprogramm mit. Der Antragssteller wird hierüber informiert.

12 - Bewilligungsentscheidung und Förderzusage

12.1 - Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidungen ist die IBB. Der IBB obliegt insbesondere

- die Prüfung hinsichtlich der Einhaltung dieser Verwaltungsvorschriften einschließlich der Prüfung von Anträgen nach Nummer 4.6.9,
- das Vorlegen des Prüfergebnisses dem Bewilligungsausschuss zur Entscheidung,
- die Erteilung der Förderzusage namens und im Auftrag des Bewilligungsausschusses,
- die Überwachung der in der Förderzusage enthaltenen Maßgaben, insbesondere der Auflagen zu Mietbindungen innerhalb des Bindungszeitraums, sowie die Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Fördermittel,
- die Übermittlung aller für die Führung des Wohnungskatasters notwendigen Informationen aus der Förderzusage an die Bezirksamter,
- die Prüfung der Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität sowie des Verwendungsnachweises.

12.2 - Der Bewilligungsausschuss entscheidet als Bewilligungsstelle über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

12.3 - Die durch die IBB gemäß § 13 Absatz 2 WoFG zu erteilende Förderzusage enthält insbesondere die für die Bewilligung der Fördermittel relevanten Maßgaben zu Miet- und Belegungsbindungen für die nach diesen Verwaltungsvorschriften geförderten Wohnungen.

13 - Widerruf der Förderzusage

13.1 - Die IBB kann die Förderzusage ganz oder teilweise widerrufen oder kündigen, Zahlungen einstellen und bereits geleistete Zahlungen zurückfordern, wenn

- der Förderempfänger unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens von Bedeutung waren,
- Tatsachen bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass der Förderempfänger nicht mehr leistungsfähig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist,
- der Bau nicht innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der Förderzusage aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen auf der Baustelle begonnen ist,
- der Förderempfänger bei der Durchführung des Bauvorhabens ohne Zustimmung der IBB von den in der Förderzusage zugrunde gelegten Maßgaben für den geförderten Wohnungsanteil des Bauvorhabens und damit von der der Bewilligung der Fördermittel zugrunde liegenden Baubeschreibung maßgeblich abweicht,
- unzulässige Finanzierungsbeiträge bei den Mieterhaushalten des geförderten Teils erhoben werden,
- Auflagen und Bedingungen dieser Verwaltungsvorschriften oder der Förderzusage nicht erfüllt oder eingehalten werden,
- die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung für das Grundstück angeordnet worden ist, das Insolvenzverfahren beantragt wurde, oder die Einleitung dieses Verfahrens mangels Masse abgelehnt wurde,
- das Förderobjekt während der Förderlaufzeit nach Maßgabe der bestehenden rechtlichen und vertraglichen Vorgaben nicht ordnungsgemäß in Stand gehalten wird,
- eine Leistungsstörung beim öffentlichen Baudarlehen oder bei vorrangigen Fremdmitteln eintritt,
- der Leerstand bei geförderten Wohnungen mehr als drei Monate beträgt und dieser Leerstand nach § 27 Absatz 7 Nummer 2 WoFG von der zuständigen Stelle nicht genehmigt wurde und der der Förderempfänger die dafür maßgeblichen Gründe zu vertreten hat oder
- sonstige wichtige Gründe vorliegen.

13.2 - Wird maßgeblich gegen Bedingungen und Auflagen der Förderzusage oder die Bestimmungen der Schuldurkunden schuldhaft verstoßen, kann die IBB für die Dauer des Verstoßes Zinsen für das öffentliche Baudarlehen in Höhe von 5,0 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank (§ 247 BGB) erheben und die Zinsen zur sofortigen Zahlung fällig stellen.

Auszahlung und Abrechnung der Fördermittel

14 - Auszahlungsverfahren für die Fördermittel

14.1 - Fördermittel werden erst nach Erfüllung der in der Förderzusage enthaltenen Auflagen und Bedingungen vollständig ausgezahlt.

14.2 - Der Förderempfänger kann bei der IBB die Auszahlung des öffentlichen Baudarlehens in maximal fünf kostenfreien Teilbeträgen nach Vorlage des durch den baubegleitenden Architekten beziehungsweise eines anerkannten Sachverständigen bestätigten Baufortschritts für das Förderobjekt beantragen. Der vorrangige Einsatz des Eigenkapitals ist durch den Förderempfänger nachzuweisen.

14.3 - Einmalige Zuschüsse werden grundsätzlich bei vollständiger Abrechnung der Fördermittel nach Nummer 15 in einer Summe ausgezahlt.

14.4 - Weitere Auszahlungsbedingungen können in der Förderzusage unter Berücksichtigung banküblicher Vorgehensweisen geregelt werden.

15 - Verwendungsnachweis

15.1 - Der Förderempfänger hat der IBB spätestens sechs Monate nach der Schlussabnahme des Bauvorhabens den Verwendungsnachweis mit

- einer Kostenfeststellung gemäß DIN 276 und
- einer wohnungsbezogenen Berechnung der errichteten Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung in der jeweils geltenden Fassung

einzureichen.

Bei der Förderung schlüsselfertig erworbener Objekte kann die Kostenfeststellung nach DIN 276 durch den Nachweis der Erwerbskosten ersetzt werden. Dabei soll die Grundstückskostengruppe 100 durch den Förderempfänger in € je m² Wohnfläche beziffert werden.

15.2 - Zur Errichtung des nach diesen Verwaltungsvorschriften geförderten Bauvorhabens dürfen Finanzierungsmittel maximal in Höhe der hierfür tatsächlich anfallenden Kosten eingesetzt werden. Sollte im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung festgestellt werden, dass ein Verstoß gegen diese Maßgabe oder gegen die beihilferechtlichen Bestimmungen nach Nummer 8 vorliegt, ist die Gesamtfinanzierung entsprechend anzupassen.

15.3 - Im Übrigen gelten für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung der Fördermittel die Regelungen in Nummer 10 (Nachweis der Verwendung) und Nummer 11 (Prüfung der Verwendung) AV § 44 LHO entsprechend; die IBB hat insoweit die Befugnisse der Bewilligungs- und Prüfungsbehörde.

Schlussbestimmungen

16 - Auskunft- und Aufbewahrungspflichten

16.1 - Der Förderempfänger ist verpflichtet, der IBB, dem Rechnungshof von Berlin und der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung jederzeit nach Erteilung der Förderzusage bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Ende des Bindungszeitraums Auskünfte zu erteilen, Besichtigungen und Untersuchungen des Grundstücks zu ermöglichen und Einsichtnahmen in die Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren.

16.2 - Sämtliche Unterlagen zum geförderten Objekt, zur Förderzusage sowie zum Förderverhältnis sind bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Ende des Bindungszeitraums aufzubewahren. Satz 1 gilt nicht für solche Unterlagen, welche ausschließlich das Verhältnis Mieter-Vermieter betreffen oder nicht in Bezug zum Förderverhältnis stehen (zum Beispiel Betriebskostenabrechnungen).

17 - Bestimmungen verschiedenen Inhalts

17.1 - Erfordert ein Bauvorhaben den Abriss von Wohngebäuden, ist eine Förderung grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bewilligungsausschuss kann im begründeten Einzelfall auf Antrag Ausnahmen prüfen und hiervon zulassen, insbesondere wenn durch den Neubau mindestens 30 % mehr Wohnungen und Wohnfläche als zuvor vorhanden geschaffen werden und den Förderzielen nach Nummer 1 ausreichend Rechnung getragen wird.

17.2 - Über Ausnahmen von diesen Verwaltungsvorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.

18 - Inkrafttreten/Außerkräftreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin in Kraft und treten mit Ablauf des 30. September 2023 außer Kraft. Die Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2019 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 - WFB 2019) vom 25. Juli 2019 (Abl. S. 5411) treten gleichzeitig außer Kraft. Die nach früheren Wohnungsbauförderungsbestimmungen bewilligten Bauvorhaben werden nach den zum Zeitpunkt der Bewilligung geltenden Regelungen weitergeführt.

Sofern städtebauliche Verträge nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung oder Ausschreibungen zur Vergabe landeseigener Grundstücke eine Inanspruchnahme der WFB 2018 beziehungsweise WFB 2019 vorsehen, können weiterhin Anträge im Rahmen des Berliner Wohnraumförderungsprogramms zu Konditionen der WFB 2018 beziehungsweise WFB 2019 bewilligt werden.