Funktionale Leistungsbeschreibung
(Stand: 23.06.2017 13.30 Uhr)

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 4

2 GEGENSTAND DES VERFAHRENS UND VERFAHRENSABLAUF 4

3 VERFAHREN 6

3.1 Auftraggeber/Vergabestelle/Verfahrensart 6

3.2 Hinweis auf die Auftragsbekanntmachung 6

3.3 Einreichungsfrist/Anschrift 7

3.4 Form und Sprache 7

3.5 Kennzeichnung der Angebote 7

3.6 Inhalt der Angebote 7

3.7 Vergabeunterlagen 11

3.8 Bieterfragen 11

3.9 Verfahrensablauf 11

3.10 Bindefrist 13

4 ZUSCHLAGSKRITERIEN 14

5 ENTSCHÄDIGUNG 16

6 BEKANNTMACHUNG DER ERGEBNISSE DES VERHANDLUNGSVERFAHRENS 17

7 ANFORDERUNGEN AN DAS ENTWURFSKONZEPT (MODELLGEBÄUDE UND SYSTEMENTWURF) 17

7.1 Grundsätzliche Anforderungen 17

7.2 Städtebauliche und architektonische Qualität 17

7.3 Funktionale Qualität 18

7.3.1 Modellgebäude - Gebäudeflexibilität/Einsatzfelder 18

7.3.2 Wohnungsschlüssel 20

7.3.3 Verkehrsflächen, Erschließung, Abstellmöglichkeiten 20

7.3.4 Grundrissgestaltung und Möblierbarkeit der Wohnungen 20

7.3.5 Küchen 21

7.3.6 Interne Erschließung 22

7.4 Ökologische Qualität / Nachhaltigkeit und Energiekonzept 22

7.5 Technische Qualität 23

8 ANGEBOTSPREIS/LIEFERFÄHIGKEIT/INSTANDSETZUNGS- UND WARTUNGSAUFWAND 23

8.1 Angebotspreis des Modellgebäudes 23

8.2 Lieferfähigkeit: Angabe von Liefergebieten 25

8.3 Instandsetzungs- und Wartungsaufwand 25

9 FORMBLÄTTER 26

9.1 Formblatt: Gebäudekennwerte für das Modellgebäude 27

9.2 Formblatt: Wohnungsschlüssel für das Modellgebäude 28

9.3 Formblatt: Ökologisches Konzept/Energie und Nachhaltigkeit 29

9.4 Formblatt: Überblick über die verbindlichen Angebotspreise 30

9.5 Formblatt: Angaben zu den Liefergebieten 33

9.6 Formblatt: Instandsetzungs- und Wartungsaufwand 36

9.7 Formblatt: Verfassererklärung 37

10 ANLAGE 38

10.1 Anlage 1: Fiktives Grundstück für die Errichtung des Modellgebäudes 38

10.2 Anlage 2: Wohnungsbauförderbestimmungen 2015 Berlin (WFB 2015) .. 39

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 bezahlbares Wohnen und Bauen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), die Baukostensenkungskommission, 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. So können bspw.

- bauausführende Unternehmen in Gemeinschaft mit freischaffend bzw. selbständig tätigen Architekten und bauvorlageberechtigen 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 (siehe Verzeichnis der Abrufberechtigten unter http://web.gdw.de/seriellesbauen) Einzelaufträge ausgelöst werden können.

Innerhalb dieses Verfahrens sollen neue innovative, zukunftsfähige Konzepte für den

Neubau von mehrgeschossigen Wohnbauten in serieller und modularer Bauweise mit hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität zu reduzierten Baukosten und unter Berücksichtigung baukultureller Belange entwickelt werden, die in Einzelaufträgen realisiert werden.

Diese 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 jedoch 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 anpassbaren Wohnhäusern zu erreichen.

Die Fokussierung des Verfahrens auf bezahlbaren Wohnraum zielt v. a. auf die unteren und mittleren Einkommensschichten ab. Gleichzeitig gilt es jedoch, auch die perspektivische Nutzung und den demografischen Wandel mit zu beachten. Es sollte daher besonderer Wert auf eine langfristige Nutzbarkeit gelegt werden. Dazu können unterschiedliche Möglichkeiten eingeplant werden, um verschiedene Formen des Wohnens, Umnutzungen sowie Anpassungen an veränderte Wohnansprüche bzw. Nachfragegruppen (Singles, Patchworkfamilien, 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 Nutzung ermöglichen (bspw. innovative Raumaufteilung, -höhe oder -größe, effiziente Grundrisse, Gemeinschaftsbereiche und Sondernutzungsflächen, Stauräume, Freisitze bzw. Balkone, Optimierung von Fensterflächen, Minimierung von Fluren etc.).

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 Baureife besitzen.

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', s.o.) zugleich zur Durchführung eines nachgelagerten Wettbewerbs 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.
Mecklenburgische Straße 57
14197 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 Mitgliedsunternehmen, die in diesem Verfahren vom GdW mittelbar vertreten werden und Leistungen abrufen können, sind unter http://web.gdw.de/seriellesbauen aufgeführt.

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. 2017-084713 (17-260322-001)] vom 23.06.2017 sind auch im weiteren Vergabeverfahren zu beachten.

3.3 Einreichungsfrist/Anschrift

Das Angebot muss bis spätestens

[27. Oktober 2017, 12.00 Uhr]

eingehen.

Das Angebot ist bei folgender Stelle einzureichen:

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin.

3.4 Form und Sprache

Das Angebot muss schriftlich und in deutscher Sprache eingereicht werden. Die Einreichung per Telefax oder E-Mail ist nicht zulässig.

Das Angebot ist in dreifacher Ausfertigung bei der Vergabestelle einzureichen (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.

3.6 Inhalt der Angebote

Das Angebot umfasst:

1. Einen Systementwurf für das in Kapitel 7.3.1 spezifizierte Modellgebäude mit folgenden Unterlagen:

    a. Lageplan M 1:500 auf dem beigefügten fiktiven Grundstück (siehe Anlage 1 in Kapitel 10.1).

    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 7.3.1 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 jeweils 3-fach 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. Die Pläne sind auch auf einem digitalen Datenträger (z.B. CD-Rom, DVD) mit einzureichen.

2. Zusätzlich zum Systementwurf sind folgende Unterlagen dreifach einzureichen, die Bestandteil des Angebotes sind.

   a) Berechnungen auf den mitgelieferten Formblättern (siehe Formblätter 9.1 und 9.2).
      - Überbaute Fläche
      - Brutto-Grundfläche BGF a und BGF b
      - Brutto-Rauminhalt BRI a (V)
      - Gebäudehüllfläche A
      - Nutzungsflächen (NUF) aufgeschlüsselt gemäß Wohnungsschlüssel
      - Technische Funktionsfläche TF
      - Verhältnis Brutto-Grundfläche a / Nutzungsfläche (BGF a / NUF)
      - Verhältnis A/V
      - Wohnfläche gemäß WoFlV (Balkonflächen sind zusätzlich separat ausweisen)

      Der Rechenweg ist nachvollziehbar im Erläuterungsbericht darzustellen. Folgende Werte werden durch die Vorprüfung (siehe Kapitel 3.9 a)) ermittelt: DAF (Dachflächen), HTF (Horizontale Trennflächen), BAF (Basisflächen), AWF (Außenwandflächen, transparent/opak), IWF (Innenwandflächen), BAU (Baugrube). Daher wird eine entsprechende Darstellung auf den Prüfplänen erwartet.

   b) Erhebungsbogen Ökologisches Konzept / Energie und Nachhaltigkeit (siehe Formblatt 9.3)

   c) Erhebungsbogen zum Instandsetzungs- und Wartungsaufwand (siehe Formblatt 9.6)

   d) Erläuterungsbericht (getrennt von den Plänen) zu:
      - vollständige Baubeschreibung mit einer Darstellung des angebotenen Leistungsumfangs
      - Erläuterung und Begründung des vorgeschlagenen Konzepts
      - Aussagen zur Konstruktion (Anwendung serieller und modularer Prinzipien) und Materialien
      - 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)
- Aussagen zum wohnungswirtschaftlichen Konzept, zu den Nutzungskosten und den Skalierungseffekten (Erläuterung einzelner Skalierungseffekte und exemplarische Darstellung der dadurch eingesparten Kosten) (siehe Kapitel 8)
- 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 gemäß DIN 276 in 10er Schritten separat ausgewiesen werden. Alle Kosten beziehen sich allein auf den Systementwurf, 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 (siehe Kapitel 7.3.1. sowie Formblatt 9.4 A-C). Alle Preisangaben verstehen sich, sofern nicht anders gefordert, inkl. MwSt.

4. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

5. Verfassererklärung für das Systemkonzept mit der Anschrift des Verfassers und von ihm unterzeichnet (s. Formblatt 9.7)

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 einzureichenden Angebote sollen unter Verwendung digitaler Methoden und Technologien erstellt 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.

3.7 Vergabeunterlagen

Die vollständigen Vergabeunterlagen sind unter

http://web.gdw.de/seriellesbauen

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

[20. Oktober 2017, 12.00 Uhr]

per E-Mail an

seriellesbauen@gdw.de

übermittelt wurden.

Zur Wahrung der Frist wird auf den Eingang der E-Mail abgestellt.

Die Antworten auf die Bieterfragen werden unter

http://web.gdw.de/seriellesbauen

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 Rolf Buch (Vonovia SE)
- Frau Dr. Marta Doehler-Behzadi (IBA - Internationale Bauausstellung Thüringen GmbH)
- Frau Ingeborg Esser (GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.)
- Frau Barbara Ettinger-Brinckmann (BAK – Bundesarchitektenkammer)
- Herr Friedrich Hermann (KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt)
- Frau Dr.-Ing. Barbara Janorschke (IAB - Institut für Angewandte Bauforschung Weimar gemeinnützige GmbH)
- Herr Prof. em. Dr.-Ing. Rainer Schach (vormals Technische Universität Dresden, Professur für Baubetriebswesen)
- Herr Prof. Christian Schlüter (ACMS Architekten GmbH)
- Frau Monika Thomas (BMUB - Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit)

Folgende Personen werden als Stellvertreter benannt:

- Herr Joachim Brenncke (BAK – Bundesarchitektenkammer)
- Herr Lothar Fehn Krestas (BMUB - Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit)
- Herr Alexander Rychter (VdW – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.)
- Frau Angela Tohtz (HDB – Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.)

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.

Die Vergabestelle wird sich die Entscheidung des Bewertungsgremiums in Bezug auf die Qualität der Systementwürfe zu eigen machen; die endgültige Entscheidung obliegt jedoch der Vergabestelle.

Nach Wertung der eingereichten Angebote wird die Vergabestelle mindestens fünf, aber nicht mehr als zehn 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. 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 am

31. Mai 2018

endet.

4 Zuschlagskriterien

Für die Beurteilung der Angebote werden folgende Zuschlagskriterien gleichgewichtig herangezogen:

- Qualität und Innovation (50 Prozent)
- Angebotspreis/Lieferfähigkeit/Instandsetzungs- und Wartungsaufwand (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 architektonische Qualität (siehe Kapitel 7.2)		30,0%	30
A.2.	Funktionale Qualität (siehe Kapitel 7.3)		30,0%	30
A.3.	Ökologische Qualität (siehe Kapitel 7.4)		20,0%	20
A.4.	Technische Qualität (siehe Kapitel 7.5)		20,0%	20
B. Angebotspreis/Lieferfähigkeit/Instandsetzungs- und Wartungsaufwand (siehe Kapitel 8)		50,00%		100
B.1.	Höhe des Angebotspreises für das Modellgebäude (bei Abnahme von einem Modellgebäude)		40,0%	40
B.2.	Skaleneffekte/Kostendegression bei größeren Abnahmemengen (10, 50 und 100 Modellgebäude)		15,0%	15
B.3.	Ausmaß der Abweichung des Angebotspreises bei den angebotenen Varianten (1-3) vom Modellgebäude		15,0 %	15
B.4.	Lieferfähigkeit innerhalb Deutschlands: Anzahl der Liefergebiete, in denen die Leistung erbracht werden kann und in denen der Angebotspreis verbindlich ist		15,0%	15
B.5.	Instandsetzungs- und Wartungsaufwand		15,0%	15

Die Bewertung der qualitativen **(Unter-)Kriterien A.1. bis A.4. und B.5.** erfolgt durch die Vergabe von Punktewerten 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 Kostendegressionseffekte und der Preisabweichung bei den angebotenen Varianten wird folgendes Vorgehen zugrunde gelegt:

- **Unterkriterium B.1.:** Das Angebot mit dem niedrigsten Preis erhält 40 Punkte. Der niedrigste Angebotspreis wird verdoppelt; dieser errechnete Preis erhält 0 Punkte. Die Punkte für die anderen Angebote werden im Verhältnis der jeweiligen Angebotspreise zu diesen Grenzwerten errechnet.
- **Unterkriterium B.2.:** Für die Abnahmemenge von 10, 50 und 100 Modellgebäuden wird jeweils nacheinander das für B.1. angewendete Verfahren angewendet. Das Angebot mit dem niedrigsten Preis für eine Abnahmemenge erhält 20 Punkte. Der niedrigste Angebotspreis wird verdoppelt; dieser errechnete Preis erhält 0 Punkte. Die Punkte für die anderen Angebote werden je Abnahmemenge im Verhältnis der jeweiligen Angebotspreise zu diesen Grenzwerten berechnet. Die Bewertung für das Angebot ergibt sich aus dem Durchschnitt der Punktbewertungen für die drei Abnahmemengen.
- **Unterkriterium B.3.:** Die Abweichungen der Angebotspreise für die Varianten 1 bis 3 vom Angebotspreis für das Modellgebäude werden einzeln

berechnet und gemittelt. Aus der mittleren Abweichung wird eine prozentuale Abweichung vom Angebotspreis des Modellgebäudes berechnet. Das Angebot mit der geringsten Abweichung erhält 20 Punkte. Die geringste Abweichung wird verdreifacht; diese errechnete Abweichung erhält 0 Punkte. Die Punktbewertungen für die anderen Angebots ergeben sich im Verhältnis der Abweichung zu diesen Grenzwerten. 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.4.:** 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 und in denen der Angebotspreis verbindlich ist. 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). Überlappen sich zwei oder mehr Liefergebiete um mehr als 10 Prozent ihrer jeweiligen Fläche, so werden diese nur als ein Liefergebiet gewertet.(siehe Formblatt 9.5)

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

Bezuschlagt werden nur Angebote, die mindestens 60 Punkte in Bezug auf das Kriterium Qualität und Innovation und mindestens 60 Punkte bei dem Kriterium Angebotspreis/Lieferfähigkeit/Instandsetzungs- und Wartungsaufwand erreichen.

Die Angebote der Bieter bzw. Bietergemeinschaften werden der Punktzahl nach in absteigender Reihenfolge geordnet. Es ist beabsichtigt, die Rahmenvereinbarung mit den bis zu zehn 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.

5 Entschädigung

Für die Erstellung der Angebote wird eine pauschale Entschädigung in Höhe von 15.000 Euro (netto; zzgl. zurzeit geltender MwSt. von 19 Prozent) je Bieter bzw. Bietergemeinschaft gezahlt. Die Entschädigung wird nicht für Bieter bzw. Bietergemeinschaften gewährt, die bezuschlagt werden.

6 Bekanntmachung der Ergebnisse des Verhandlungsverfahrens

Die Systementwürfe 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.

7 Anforderungen an das Entwurfskonzept (Modellgebäude und Systementwurf)

7.1 Grundsätzliche Anforderungen

Alle baurechtlichen Normen und Vorschriften müssen erfüllt sein. Entsprechend ihrer Funktion haben die einzelnen Bauteile den gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen bezüglich Wärmeschutz, Luftdichtheit, Feuchteschutz und Brandschutz zu genügen. Der Schallschutz soll den erhöhten Anforderungen gemäß Beiblatt 2 zur DIN 4109-1989 entsprechen.

7.2 Städtebauliche und architektonische 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 eine standortadäquate städtebauliche Einbindung zu ermöglichen. Dazu sollte die Gebäudesystematik verschiedene Gebäudehöhen, -längen oder -tiefen zulassen.

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 zu kalkulieren sind.

7.3 Funktionale Qualität

7.3.1 Modellgebäude - Gebäudeflexibilität/Einsatzfelder

Die eingereichten Systementwürfe sollen eine 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.

Zur Vergleichbarkeit ist das Angebot für ein Modellgebäude zu erstellen, das folgende Merkmale aufweist:

- 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 mehr als 75 m²; zur Orientierung siehe Wohnungsschlüssel unter 7.3.2),
- ohne Aufzug (vorgerüstet, Aufpreis für den Einbau und die Nachrüstung des Aufzuges ausweisen).

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 wird diese Abweichung entsprechend der Einschätzung des Bewertungsgremiums bzw. der Vergabestelle mit einer geringeren Bewertung berücksichtigt werden.

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
- Baugebiet
    - Innerstädtische Lage
    - Nachverdichtung (ausgenommen Dachaufstockung)
    - Neubaufläche
- Nutzung
    - Wohnen im EG (Grundannahme) unter Berücksichtigung von Einblickschutz
    - Gewerbenutzung im EG (optional)

Zusätzlich sind für die drei folgenden Varianten des Modellgebäudes die Abweichungen der 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	Neubaufläche
Nutzung	Wohnen im EG	Gewerbenutzung im EG	Wohnen im EG
Aufzug	mit Aufzug	ohne Aufzug	ohne Aufzug

Der Wohnungsmix ist entsprechend dem Wohnungsschlüssel (siehe Kapitel 7.3.2) zu gestalten.

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 10.2).

7.3.2 Wohnungsschlüssel

Folgender Wohnungsschlüssel dient als Orientierung:

Zimmer (ca.-Angabe)	max. Wohnfläche	Wohnungsschlüssel/Anteil
[1-2]	45 m²	22 %
2	60 m²	32 %
3	75 m²	32 %
4 – 5	95 m² bis 115 m²	14 %

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

7.3.3 Verkehrsflächen, Erschließung, Abstellmöglichkeiten

Hierzu gelten folgende Anforderungen:

- Minimierung von Verkehrsflächen – hohe Ausnutzung an Wohnflächen (> 75 % Wohn-/Nutzfläche zu BGF)
- barrierefreier Hauseingang
- wind- und wettergeschützter Eingangsbereich
- Nachrüstbarkeit von Aufzügen, sodass alle Wohnungen über Aufzug erreichbar sind
- je Wohnung ist ein Mieterkeller nachzuweisen
- Abstellmöglichkeit (abschließbar) für Kinderwagen, Elektro-Rollstühle (mit entsprechenden Anschlüssen) und Fahrräder barrierefrei in EG.

7.3.4 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 sowie der Energieeffizienz
- kompakte und flächeneffiziente Wohnungsgrundrisse
- Platz für Garderobe im Wohnungszugangsbereich
- optimierte Flur- und Verkehrsflächen in der Wohnung
- Nachweis von ausreichend Abstellflächen in Wohnung ab > 1-Raum-Wohnung
- 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)
- ein Drittel Anteil barrierefrei nutzbarer Wohnungen (gemäß BauO Bln; gültig bis 31.12.2019)
- lichte Raumhöhen von mindestens 2,65 m
- Innentüren mit einer lichten Durchgangsbreite von mind. 80 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 Abstelllraum

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.

7.3.5 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, Geschirr-

spüler und Kühlschrank.

7.3.6 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 erforderlich werden.

7.4 Ökologische Qualität / Nachhaltigkeit und Energiekonzept

Die Konzepte sollen die Verwendung langlebiger, robuster und die Wohngesundheit wahrender Materialien vorsehen.

Bei der Konzeption der Projekte soll auf die Wahrung eines geringen Treibhauspotenzials bei der Herstellung, Nutzung und Entsorgung des Bauwerks – also entlang des gesamten Lebenszyklus‘ – geachtet werden.

Die Planung ist unter dem Aspekt des energieoptimierten Bauens im Sinne innovativer, energie- und kosteneffizienter Gebäudekonzepte umzusetzen. Das Gebäude muss entsprechend den Anforderungen der gültigen EnEV (EnEV 2016) konzipiert werden.

Es wird ein Gebäudekonzept erwartet, das die folgende Ziele hinsichtlich der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit ausgewogen berücksichtigt:

- Beachtung von Ressourceneffizienz.
- Sicherstellung eines geringen Energiebedarfs (Gebäude, Anlagentechnik)
- Optimierung der Tageslichtnutzung
- langfristige und flexible Nutzungsqualität
- guter Komfort und Behaglichkeit
- hohe wärmeschutztechnische Qualität, Fugendichtheit und wärmebrückenfreie Konstruktionen der Gebäudehülle
- Einsatz regenerativer Energien bzw. Kombinationen von regenerativen Energien mit fossilen Energieträgern

Sofern sich Aussagen hierzu nicht aus den Plänen ergeben, sind sie im Erläuterungsbericht (siehe Kapitel 3.6 Ziff. 2) bzw. im Erhebungsbogen ökologisches Konzept/Energie und Nachhaltigkeit (siehe Formblatt 9.3) zu spezifizieren.

7.5 Technische Qualität

Technologieoffenheit

Das Verfahren ist grundsätzlich technologieoffen. Es können verschiedene Bauweisen mit einem hohen Maß an Standardisierung, die zeit- und kostensparendes Bauen ermöglichen, eingesetzt werden (massiv, Skelett, Stahl, Stahlbeton, Holz, Holzhybrid, Fertigteile, ganze Module etc.). Ein hohes Maß an Standardisierung, das zeit- und kostensparendes Bauen befördert, wird erwartet.

Die Konzepte sollten die Prozesswege im Erläuterungsbericht 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.

Anwendung innovativer Bauweisen

Der Einsatz innovativer Bauweisen zur Erzielung von Skaleneffekten wird begrüßt.

Wirtschaftliche Umsetzung der Haustechnik

Es ist auf eine wirtschaftliche Anordnung der Haustechnikstränge (in Schächten) bei der Planung zu achten.

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 Angebotspreis/Lieferfähigkeit/Instandsetzungs- und Wartungsaufwand

8.1 Angebotspreis des Modellgebäudes

Die eingereichten Projekte müssen zu niedrigen Baukosten (Kosteneffizienz bei den Baukosten) realisierbar sein. Die Baukosten müssen in Abhängigkeit von den zu errichtenden Mengen (s.u.) aufgelöst werden:

- Die errechneten Baukosten müssen für die Kostengruppen 300, 400 und 700 (gem. DIN 276 KG) in 10er Schritten separat ausgewiesen werden (zusätzlich zu den verbindlichen Angebotspreisen in Formblatt 9.4).
- Die Preisangebote sind verbindlich. Alle Kosten beziehen sich allein auf den Systementwurf, 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 im nachgelagerten Wettbewerb separat anzubieten.
- Die Angebotspreise sind jeweils netto (ohne anfallende Umsatzsteuer) und brutto (einschl. anfallender Umsatzsteuer) je m² Wfl. anzugeben (siehe Formblatt 9.4).
- Skaleneffekte müssen generiert werden. Sie werden im Rahmen der Zuschlagskriterien (Kapitel 4) berücksichtigt.
- Die Preise müssen zusätzlich für drei Mengenangaben bzw. Abnahmeszenarien kalkuliert und angeboten werden (10, 50 und 100 Modellgebäude bei Abruf innerhalb eines Kalenderjahres).

Die Angebotspreise für die drei Mengenangaben sind auf das Modellgebäude zu beziehen.

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 8.2 und Formblatt 9.5).

Die Angebotspreise sind auch für die drei Abnahmeszenarien (10, 50 und 100 Modellgebäude bei Abruf innerhalb eines Kalenderjahres) und die angegebenen Preisabweichungen für die drei Varianten des Modellgebäudes (Kapitel 7.3.1) verbindlich.

Bei der Kalkulation der Angebotspreise muss berücksichtigt werden, dass über die Rahmenvereinbarung von unterschiedlichen Abrufberechtigten innerhalb eines Kalenderjahres bis zu einhundert einzelne Bauvorhaben abgerufen werden können, die innerhalb eines Liefergebiets liegen.

Um Skaleneffekte zu generieren, können sich Abrufberechtigte zusammenschließen.

Für den Fall, dass Abrufberechtigte von den angebotenen Mengen (1, 10, 50 und 100 Modellgebäude), zu denen Angebotspreise verbindlich angegeben wurden, abweichen, so wird angenommen, dass sich der Angebotspreis für dazwischenliegende Abrufmengen linear berechnen lässt (bspw. für eine Abnahmemenge von 20 Modellgebäuden wird der Angebotspreis für 10 und 50 Modellgebäude linear interpoliert). Davon abweichende Preisfunktionen müssen angegeben werden.

Die Auftragnehmer, mit denen die Rahmenvereinbarung abgeschlossen wird, sind nicht verpflichtet, innerhalb eines Kalenderjahres mehr als 100 Aufträge für einzelne Bauvorhaben anzunehmen.

8.2 Lieferfähigkeit: Angabe von Liefergebieten

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. Innerhalb des bzw. der benannten Liefergebiete(s) ist der Angebotspreis verbindlich (siehe Kapitel 8.1).

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 werden. Auch das gesamte Bundesgebiet kann als Liefergebiet benannt werden (siehe Formblatt 9.5).

Die Bieter bzw. Bietergemeinschaften können angeben bzw. kartografisch darstellen, dass sie bereit sind, außerhalb der Liefergebiete, z.B. in weiteren Kreisen/Bundesländern, Leistungen zu erbringen (siehe Formblatt 9.5). Sollte ein Abrufberechtigter einen Bieter/eine Bietergemeinschaft für ein Grundstück außerhalb eines Liefergebietes abrufen wollen, so können von dem für die Liefergebiete verbindlichen Angebotspreis abweichende Kosten (bspw. Transportkosten) im nachgelagerten Wettbewerb gemäß der Rahmenvereinbarung bei einem Einzelabruf separat kalkuliert und angeboten werden.

8.3 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. Die standardisierten oder modularisierten Bauweisen der Systementwürfe sollten gleichzeitig Lösungen für Sanierungs-, Revisions- bzw. Instandhaltungsarbeiten im Betrieb des Gebäudes bereit halten und Instandsetzungszyklen berücksichtigen.

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

Der Instandsetzungs- und Wartungsaufwand ist gemäß Formblatt 9.6 zu beschreiben.

9 Formblätter

Es sind, soweit sich aus der funktionalen Leistungsbeschreibung nichts anderes ergibt, die beigefügten Formblätter zu verwenden.

9.1 Formblatt: Gebäudekennwerte für das Modellgebäude

Kennwert	Einheit	Wert
Überbaute Fläche	m²	
Brutto-Grundfläche BGF a und BGF b	m²	
Brutto-Rauminhalt BRI a (V)	m³	
Gebäudehüllfläche A	m²	
Nutzungsflächen (NUF)	m²	
Technische Funktionsfläche TF	m²	
Verhältnis Brutto-Grundfläche a / Nutzungsfläche (BGF a / NUF)		
Verhältnis A/V		
Wohnfläche insgesamt gemäß WoFlV, darin enthalten:	m²	
Balkonflächen	m²	
sonstige Außenflächen (Terrassen etc.)	m²	
Wohnfläche gemäß WoFlV, aber ohne Balkon und sonstige Außenflächen	m²	

9.2 Formblatt: Wohnungsschlüssel für das Modellgebäude

Angabe des Wohnungsschlüssels für das Modellgebäude (siehe Kapitel 7.3.1):

Bezeichnung des Wohnungstyps*	Anzahl Zimmer	Wohnfläche gem. WoFlV (einschl. Balkon- und Außenflächen)	Wohnfläche gem. WoFlV (ohne Balkon- und Außenflächen)	Gesamtfläche der Balkon- und Außenflächen

* Vom Bieter/der Bietergemeinschaft frei wählbar.

Bitte die Anzahl der Zimmer (Wohn- und Schlafräume; als Zimmer sind nicht Küche, Bad und Flure einzutragen) und die Wohnfläche eintragen sowie den Anteil an der Gesamtzahl der Wohnungen im Modellgebäude berechnen.

9.3 Formblatt: Ökologisches Konzept/Energie und Nachhaltigkeit

Bitte erläutern Sie die folgenden Aspekte in kurzen Sätzen/Stichworten. Verwenden Sie bei Bedarf ein separates Blatt:

Beachtung von Ressourceneffizienz:	
Sicherstellung eines geringen Energiebedarfs (Gebäude, Anlagentechnik):	
Optimierung der Tageslichtnutzung:	
langfristige und flexible Nutzungsqualität:	
guter Komfort und Behaglichkeit	
Kosteneffizienz bei Baukosten:	
Minimierung der Betriebskosten:	
wärmeschutztechnische Qualität, Fugendichtheit und wärmebrückenfreie Konstruktionen der Gebäudehülle:	
Einsatz regenerativer Energien bzw. Kombinationen von regenerativen Energien mit fossilen Energieträgern:	

Angaben zum Energiebedarf:

	kWh/ m² A_N a
Primärenergie Q_P	
Endenergie Q_E	

9.4 Formblatt: Überblick über die verbindlichen Angebotspreise

Für die auf dem beigefügten Formblatt benannten Liefergebiete sind die folgenden Angebotspreise verbindlich. Für den Auftraggeber ist der Bruttopreis maßgeblich.

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

	EUR/m² netto	USt.	EUR/m² brutto (einschl. USt.)
Angebotspreis für die Abnahme von einem Modellgebäude in EUR je m² Wohnfläche (ohne Aufzug, Aufzug vorgerüstet)			
Aufpreis für ein Modellgebäude**,** das mit Aufzug errichtet wird			
Angebotspreis für die spätere Nachrüstung eines Aufzuges			

B. Angebotspreise für drei Abnahmeszenarien (Angaben jeweils in EUR je m² Wohnfläche)

Angebotspreise für die Abnahme von ... (je m² Wohnfläche) (jeweils ohne Aufzug)	EUR/m² netto	USt.	EUR/m² brutto (einschl. USt.)
10 Modellgebäuden			
50 Modellgebäuden			
100 Modellgebäuden			

Für den Fall, dass Abrufberechtigte von den angebotenen Mengen (1, 10, 50 und 100 Modellgebäude), zu denen Angebotspreise verbindlich angegeben wurden, abweichen, so wird angenommen, dass sich der Angebotspreis für dazwischenliegende Abrufmengen linear berechnen lässt (Bspw. für eine Abnahmemenge von 20 Modellgebäuden wird der Angebotspreis für 10 und 50 Modellgebäude linear interpoliert).

Alternativ zur Interpolation kann die folgende Variante gewählt werden:

❑	Für die zwischen den angebotenen Abnahmemengen abgerufene Anzahl von Modellgebäuden gelten die nachfolgend beschriebenen, verbindlichen Preisfunktionen/Berechnungsgrundlagen:

Ggf. auf einem gesonderten Blatt darstellen.

C. Abweichungen der Angebotspreise bei den drei Varianten (gegenüber dem unter A. genannten Angebotspreis; Angaben jeweils in EUR je m² Wohnfläche)

Abweichung des Angebotspreises (je m² Wohnfläche) bei ...	EUR/m² netto	USt.	EUR/m² brutto (einschl. USt.)
Variante 1			
Variante 2			
Variante 3			

9.5 Formblatt: Angaben zu den Liefergebieten

Angaben zu den Liefergebieten,

in denen die Leistung erbracht werden kann und in denen die Angebotspreise verbindlich sind.

Bitte die zutreffende Variante ankreuzen:

1.	❑	Liefergebiet im Sinne der Ausschreibung, in dem die Angebotspreise verbindlich gelten, ist das gesamte Gebiet der Bundesrepublik Deutschland.

oder

2.	❑	Die Leistung erbringen wir in den nachfolgend bezeichneten Liefergebieten zu den angebotenen Preisen.

Liste der Liefergebiete, in denen die Leistung erbracht werden kann:

Unter Liefergebiet wird eine Region in einem Umkreis von 100 km um einen mit einer Anschrift konkret bezeichneten Standort verstanden. Es ist mindestens ein Standort mit postalischer Anschrift zu benennen. Liefergebiete können sich auch überlappen.

Lfd. Nr. des Liefergebietes	Bezeichnung des Liefergebietes*	Postalische Anschrift (keine Postfachadresse): Straße und Hausnummer, PLZ, Ort, Lande

Lfd. Nr. des Liefergebietes	Bezeichnung des Liefergebietes*	Postalische Anschrift (keine Postfachadresse): Straße und Hausnummer, PLZ, Ort, Lande

* Eine Bezeichnung kann bei Bedarf vom Bieter/der Bietergemeinschaft frei gewählt werden.

Bei Bedarf bitte weitere Vordrucke verwenden.

Angaben zu den Liefergebieten (Fortsetzung)

Nur bei Variante 2 mit Angabe einzelner Liefergebiete:

❑	Ich/Wir sind bereit, die Leistung auch außerhalb der bezeichneten Liefergebiete zu erbringen. Die Angebotspreise sind in den nachfolgend bezeichneten Gebieten/Regionen nicht verbindlich. Abweichungen zu den Angebotspreisen können bei einem Einzelabruf in nachgelagerten Wettbewerben separat kalkuliert und mit angeboten werden.

Lfd. Nr. des Gebiets/der Region	Bezeichnung des Gebietes/der Region	Räumliche Angaben (z.B. Kreis, Städte/Gemeinden, Bundesländer)

Bei Bedarf weitere Vordrucke verwenden, eigene tabellarische Übersichten oder kartografische Darstellungen der Bieter/Bietergemeinschaft beifügen. Anhand der Angaben in den Vordrucken bzw. der Übersichten und Darstellungen müssen die Gebiete/Regionen eindeutig hervorgehen.

9.6 Formblatt: Instandsetzungs- und Wartungsaufwand

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

Betriebsjahr	Beschreibung der Instandsetzungs- und Wartungsmaßnahmen	Geschätzter Aufwand in EUR/m² brutto (einschl. USt.)
jährlich		
2 - 5		
10 -20		

Bei Bedarf bitte zusätzliche Blätter beifügen.

9.7 Formblatt: Verfassererklärung

Ausschreibung Rahmenvereinbarung „Serielles und modulares Bauen“

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.

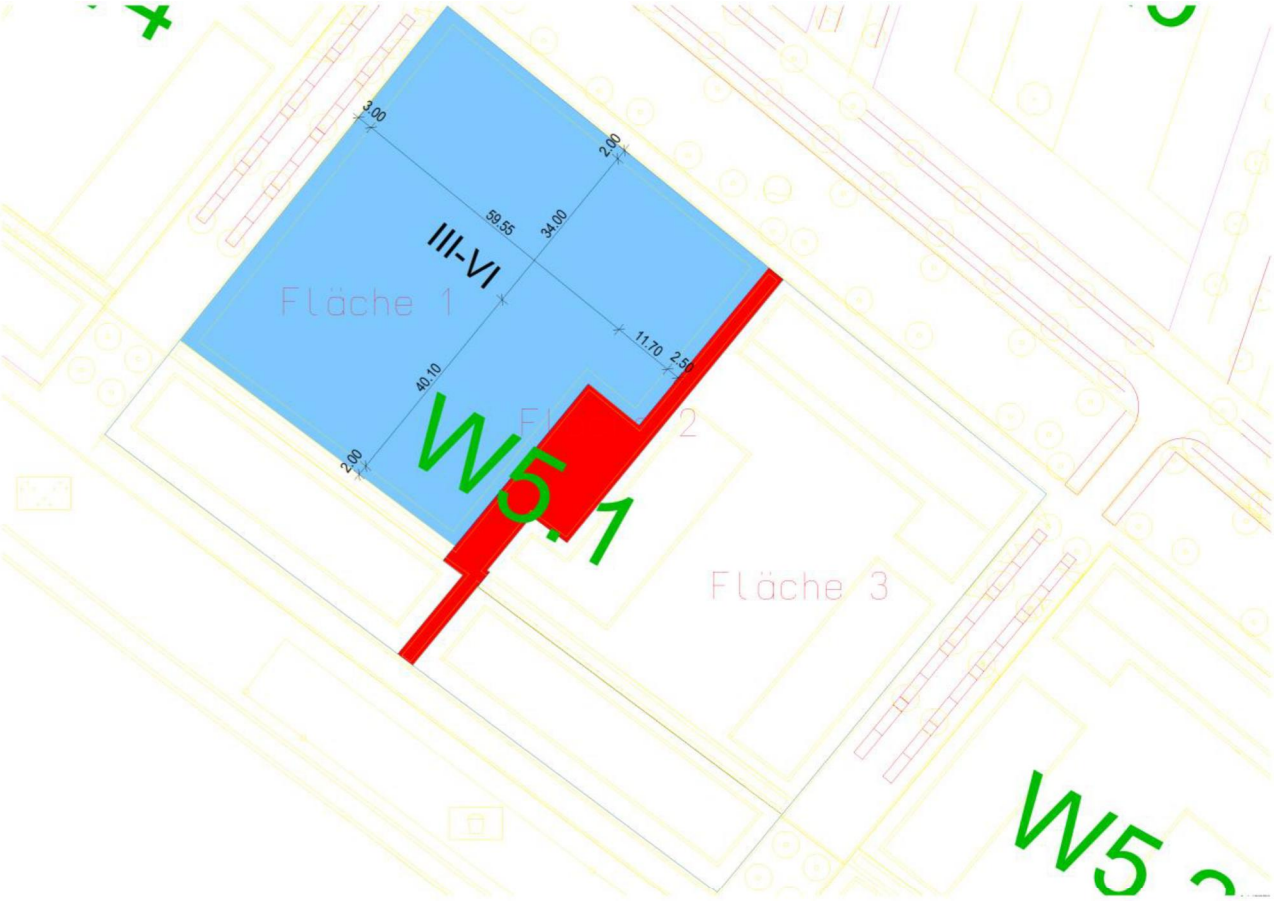
10 Anlage

10.1 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 http://web.gdw.de/seriellesbauen abrufbar.



10.2 Anlage 2: Wohnungsbauförderbestimmungen 2015 Berlin (WFB 2015)

Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2015 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015 - WFB 2015 -)

Vom 24. Juni 2015 (gültig bis 31. August 2020)

StadtUm IV A 21

Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2015 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2015 - WFB 2015 -)

Vom 24. Juni 2015

StadtUm IV A 21

Telefon: 90139-4761, intern 9139-4761 oder 90139-3000

Inhaltsübersicht

A. Grundsätzliches
   1. Ziele der Förderung
   2. Allgemeine Maßgaben für die Förderung
B. Förderverfahren
   3. Zuständigkeiten
   4. Programmaufnahme und Förderungsbearbeitung
   5. Bewilligungsentscheidung
   6. Widerruf der Förderzusage/Kündigung des Darlehensvertrages
C. Finanzierung im Rahmen der Förderung
   7. Finanzierungsanteile
   8. Einsatz der Fördermittel
   9. Höhe des öffentlichen Baudarlehens; Wahl der Förderalternative
   10. Verzinsung und Tilgung
   11. Auszahlungsvoraussetzungen für das öffentliche Baudarlehen
   12. Auszahlungsverfahren für das öffentliche Baudarlehen
   13. Verwaltungskostenbeitrag
   14. Sicherung des öffentlichen Baudarlehens
   15. Einkommensorientierte Zuschüsse
D. Abrechnung der Fördermittel
   16. Verwendungsnachweis
E. Schlussbestimmungen
   17. Auskunftspflicht
   18. Bestimmungen verschiedenen Inhalts
   19. Inkrafttreten

Aufgrund § 6 Absatz 1 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes i. d. F. vom 22. Juli 1996 (Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin GVBl. S. 302,472), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140, 734),

und

§ 5 Absatz 2 Nr. 1 Buchstabe d des Gesetzes über die Errichtung der Investitionsbank Berlin als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts vom 25. Mai 2004 (Investitionsbankgesetz – IBBG, GVBl. S. 277), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes zur Änderung zuständigkeitsrechtlicher Vorschriften vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 45),

sowie

§ 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO)

werden zur Ausführung des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885), 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 Bewilligung für die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften zu gewährenden Fördermittel zu machen.

A. Grundsätzliches

1. Ziele der Förderung

(1) Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung fördert Berlin den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen, um die sozialen Nachbarschaften in Wohnquartieren zu stärken, das Wohnungsangebot nachhaltig zu erhöhen und dabei insbesondere preiswerten Wohnraum für einkommensschwache Wohnungsuchende bereitzustellen.

(2) Vorrangig gefördert werden Bauvorhaben auf der Grundlage von Kooperationsverträgen gemäß §§ 14 und 15 Wohnraumförderungsgesetz oder städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 7 Baugesetzbuch. Vorrangig gefördert werden ferner Bauvorhaben innerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes sowie angrenzender Gebiete mit durchschnittlich vergleichbar hohen Angebotsmieten.

(3) Bauvorhaben außerhalb der Förderkulisse nach Absatz 2 sind nachrangig förderfähig.

(4) Bei Projekten mit mindestens 50 Neubauwohnungen soll der Anteil der geförderten Wohnungen am Projekt nicht mehr als 33 vom Hundert der insgesamt zu errichtenden Wohnungen betragen. Im Einzelfall kann dieser Anteil in einem Quartier, das sich zum Beispiel durch angrenzende Bauvorhaben oder ein Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens definiert, überschritten werden.

(5) Die im Rahmen der Förderung nach diesen Vorschriften zu errichtenden Bauvorhaben sollen sich ergänzend an einer oder mehreren der nachfolgenden Zielsetzungen orientieren, indem sie

- die Wohnraumversorgung der nach § 1 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz - WoFG - vordringlich unterzubringenden Bevölkerungsgruppen sichern und verbessern,

- eine beispielhafte architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen,

- eine bauliche Integration von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorsehen,

- neuen Anforderungen des Gesundheits-, Umwelt-, Natur und Landschaftsschutzes genügen,

- das flächensparende Bauen umsetzen,

- ihrer Konzeption nach neue Wohnformen, insbesondere solche des generationenübergreifenden, seniorengerechten und barrierefreien Wohnens, beinhalten,

- den Wohnbedürfnissen Alleinerziehender Rechnung tragen,

- Wohngemeinschaften mit sozialpädagogischen oder therapeutischen Zielsetzungen in Bebauungen integrieren,

- der Selbsthilfe in der Baudurchführung Raum geben,

- die Baudurchführung mit sozialorientierten Ausbildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen verknüpfen,

- barrierefreie Wohnungen schaffen.

2. Allgemeine Maßgaben für die Förderung

(1) *Fördergegenstand*

Fördergegenstand ist die Neuschaffung preisgünstigen Wohnraumes im Mietwohnungsneubau im Land Berlin im Rahmen des sozialen Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus für die in § 1 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz - WoFG - genannte Zielgruppe durch Neubau. Förderfähig ist auch der Kauf einer neu zu errichtenden Immobilie vor deren Baubeginn.

(2) *Förderempfänger*

Förderempfänger sind Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte, welche die Voraussetzungen des § 11 Absatz 3 Wohnraumförderungsgesetz - WoFG - erfüllen.

(3) *Fördermittel*

Die Förderung erfolgt durch

a) öffentliche Baudarlehen aus dem „Wohnungsneubaufonds“,
b) ergänzende einkommensorientierte Zuschüsse (EOZ), sofern vom Fördernehmer / Bauherren die Förderalternative nach Nr. 9.2 gewählt wurde.

(4) *Wohnflächen*

Die maximal geförderte Wohnfläche der geförderten Wohnungen beträgt ohne Balkone und Loggien 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

Bei größeren Wohnungen darf sich die Wohnfläche mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 11 m^2 erhöhen.

Wegen der erforderlichen Bewegungsflächen insbesondere im Flur und im Bad dürfen die

o. g. Wohnflächen bei Wohnungen, die barrierefrei so errichtet werden, dass ein jederzeitiger Umbau nach den Bedürfnissen der Bewohner möglich ist, um maximal 4 m^2 überschritten werden. Für Rollstuhlbenutzer-Wohnungen („rb“) können hiervon abweichende Wohnflächen genehmigt werden.

Balkone und Loggien werden jeweils mit der Hälfte ihrer Fläche zusätzlich gefördert. Die hierbei maximal förderfähige Fläche beträgt 2,50 m^2 pro geförderter Wohnung.

Der Anteil von 1- bis 2-Zimmer Wohnungen soll mindestens ein Drittel der im Investitionsobjekt geförderten Wohneinheiten betragen.

(5) *Bindungen*

a) Belegungsbindungen und Belegungsfristen

Mit der Förderzusage werden Bestimmungen gemäß § 13 Absatz 2 WoFG getroffen. Mindestens ein Viertel der geförderten Wohnungen soll an WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf vermietet werden.

Der Bindungszeitraum für die öffentlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen beträgt 20 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird durch die IBB festgelegt.

Im Falle von Erlass, unbefristeter Niederschlagung oder Notverkauf ist § 7 Wohnraumgesetz Berlin entsprechend anzuwenden.

b) Mietpreisbindung

ba) Bei Inanspruchnahme der Förderung nach Nr. 9.1 (Baudarlehen mit Tilgungsverzicht) beträgt die durchschnittliche anfängliche Miete (Bewilligungsmiete – nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) für die geförderten Wohnungen maximal 6,50 €/m^2 Wohnfläche monatlich. Im Rahmen der Mietobergrenze nach Satz 1 sind die Einzelmieten vom Fördernehmer / Bauherren eigenverantwortlich festzulegen; diese dürfen 6,00 bis 7,50 €/m^2 Wohnfläche monatlich betragen.

bb) Bei Inanspruchnahme der Förderung nach Nr. 9.2 (Baudarlehen ohne Tilgungsverzicht mit ergänzenden EOZ) beträgt die anfängliche Miete (Bewilligungsmiete – nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) für die geförderten Wohnungen maximal 8,00 €/m^2 Wohnfläche monatlich. Dieser Betrag wird je nach anrechenbarem Haushaltseinkommen der Mieter durch gestaffelte laufende Zuschüsse (EOZ, maximal 2,00 €/m^2 Wohnfläche monatlich) auf bis zu 6,00 €/m^2 Wohnfläche monatlich verringert.

Die ergänzenden EOZ sind je nach Einhaltung oder der im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften begrenzt zugelassenen Überschreitung der in § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz – WoFG – festgelegten Einkommensgrenzen zur weiteren Subventionierung der anfänglichen Mieten (netto-kalt) wie folgt einzusetzen:

Haushaltseinkommen nach § 9 Absatz 2 WoFG	*einkommensorientierter Zuschuss pro m2 mtl.*
bis 160 %	- €
bis 140 %	1,00 €
bis 120 %	2,00 €

bc) Die Bewilligungsmiete erhöht sich alle zwei Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes um bis zu 0,20 €/m²Wohnfläche monatlich; erstmalig zum Monatsersten, der nach Ablauf von zwei Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes folgt.

bd) Die unter ba) bis bd) geregelten Mietbindungen (anfängliche Miethöhe und Mietentwicklung) dürfen die Miethöhe vergleichbarer, nicht preisgebundener Wohnungen nicht überschreiten.

be) Provisionen für die Vermittlung und Vermietung geförderter Wohnungen dürfen bei der Vermietung der geförderten Wohnungen nicht gefordert werden.

bf) Für Bestandsmietverhältnisse im 20. Jahr nach mittlerer Bezugsfertigkeit gilt hinsichtlich der öffentlichen Mietpreisbindung eine Nachwirkungsfrist von 10 Jahren. Innerhalb dieser Nachwirkungsfrist darf die Miete innerhalb von jeweils vier Jahren um nicht mehr als 15% bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Ausgangsbasis für die Berechnung der Mieterhöhung ist die letzte tatsächlich vom Bestandsmieter gezahlte Miete.

bg) Der Förderempfänger darf

- eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556 a 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.

bh) Der Förderempfänger darf Mieterhöhungen während des 20-jährigen Belegungsbindungszeitraumes aufgrund Modernisierung nur im Einvernehmen mit den betroffenen Mietern geltend machen; es sei denn, die Maßnahme beruht auf Umständen, die er nicht zu vertreten hat.

bi) Der Förderempfänger darf die Vermietung der im Rahmen dieser Vorschriften geförderten Wohnung nicht von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneter Räume (z. B. Kellerräume, Garagen) abhängig machen.

c) Belegungsbindung

ca) Mit der Förderzusage werden allgemeine Belegungsrechte entsprechend § 26 WoFG nur für die unmittelbar geförderten Wohnungen begründet und bestimmt.

cb) Die Überlassung einer im Rahmen dieser Vorschriften geförderten Wohnung hat gegen Übergabe eines gemäß § 27 WoFG ausgestellten und im Zeitpunkt der Übergabe im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) zu erfolgen.

Die Überlassung einer im Rahmen dieser Vorschriften nach Nr. 9.2 geförderten Wohnung mit einer anfänglichen Miete zwischen 7,00 und 8,00 €/m² Wohnfläche monatlich hat gegen Übergabe der amtlichen Einkommensbescheinigung zum Nachweis der Überschreitung der in § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz – WoFG – festgelegten Einkommensgrenzen bis maximal + 60 % zu erfolgen.

Mindestens zwei Drittel der nach Nr. 9.2 geförderten Wohnungen sollen bei Erstbezug an Haushalte überlassen werden, deren anrechenbares Einkommen die in § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz – WoFG – festgelegten Einkommensgrenzen um nicht mehr als 40 % überschreitet (Berliner Grenze).

cc) Erfolgt die Nutzung des nach diesen Vorschriften geförderten Wohnraumes ab Erstbezug als therapeutische oder sozialpädagogische Wohnform (Sondernutzung), so wird dieser für die Dauer der bestimmungsgemäßen Nutzung von der Verpflichtung zur Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines bei der Vermietung ausgenommen.

B. Förderverfahren

3. Zuständigkeiten

(1) Zuständig für die Aufstellung des Wohnungsbauförderungsprogramms und für die Aufnahme von Vorhaben in das Wohnungsbauförderungsprogramm ist die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung.

(2) Entscheidungen über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften trifft auf Vorlage der Investitionsbank Berlin der Bewilligungsausschuss.

(3) Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidungen ist die Investitionsbank Berlin (IBB).

(4) Der IBB obliegt insbesondere

- die Erteilung der Förderzusage namens und im Auftrag des Bewilligungsausschusses,

- die Überwachung der in der Förderzusage enthaltenen Maßgaben, insbesondere der Förderauflagen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen innerhalb des Förderzeitraumes, sowie die Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Fördermittel,

- die Übermittlung aller für die Führung des Wohnungskatasters notwendigen Informationen aus der Förderzusage an die Bezirksämter.

4. Programmaufnahme und Förderungsbearbeitung

(1) Anträge auf Wohnraumförderung sind bei der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung – Programmleitstelle - zu stellen. Die Antragstellung muss frühzeitig vor Baubeginn erfolgen.

(2) Die Programmleitstelle holt die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Informationen und Stellungnahmen ein und teilt der IBB die Zuordnung in ein Wohnungsbauförderungsprogramm mit. Der Antragssteller wird hierüber ebenfalls informiert.

(3) Die IBB prüft den Förderantrag hinsichtlich der Einhaltung dieser Verwaltungsvorschriften und legt das Prüfergebnis dem Bewilligungsausschuss zur Entscheidung vor.

5. Bewilligungsentscheidung

(1) Nach Abschluss der Prüfung des Förderantrages entscheidet der Bewilligungsausschuss als Bewilligungsstelle auf Vorlage der IBB über den Antrag nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel.

(2) Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

(3) Fördermittel werden nur bewilligt, sofern der Förderempfänger die notwendige Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit besitzt.

(4) Die durch die IBB zu erteilende Förderzusage enthält auch die für die Bewilligung der Fördermittel relevanten Maßgaben zu Mietpreis- und Belegungsbindungen in dem nach diesen Vorschriften geförderten Objekt bzw. den geförderten Wohnungen.

6. Widerruf der Förderzusage / Kündigung des Darlehensvertrages

(1) Die IBB kann die Förderzusage ganz oder teilweise widerrufen, den Darlehensvertrag kündigen, Zahlungen einstellen und bereits geleistete Zahlungen zurückfordern, wenn

a) der Förderempfänger unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens von Bedeutung waren,

b) Tatsachen bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass der Förderempfänger nicht mehr leistungsfähig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist,

c) der Bau nicht innerhalb von 18 Monaten nach Erteilung der Förderzusage aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen auf der Baustelle begonnen ist,

d) 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,

e) unzulässige Finanzierungsbeiträge bei den Mietern des geförderten Teils erhoben werden,

f) Auflagen und Bedingungen dieser Verwaltungsvorschrift und des Darlehensvertrages nicht erfüllt oder eingehalten werden,

g) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung für das Grundstück angeordnet worden ist, das Insolvenzverfahren beantragt und bewilligt wurde, oder die Einleitung die-

ses Verfahrens mangels Masse abgelehnt wurde,

h) das Objekt während der Förderlaufzeit nach Maßgabe der bestehenden rechtlichen und vertraglichen Vorgaben nicht ordnungsgemäß in Stand gehalten wird,

i) eine Leistungsstörung beim öffentlichen Baudarlehen oder bei vorrangigen Fremdmitteln eintritt,

j) der Leerstand bei geförderten Wohneinheiten länger als drei Monate beträgt und der Förderempfänger die dafür maßgeblichen Gründe zu vertreten hat oder

k) sonstige wichtige Gründe vorliegen.

(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.

C. Finanzierung im Rahmen der Förderung

7. Finanzierungsanteile

Spätestens zum Zeitpunkt der Erteilung der Förderzusage über die Wohnungsneubauförderung nach Maßgabe dieser Verwaltungsvorschriften muss die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens durch den Förderempfänger nachgewiesen werden. Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs-/Annuitätendarlehen einzusetzen. Die Gesamtfinanzierung für die geförderten Wohneinheiten setzt sich wie folgt zusammen:

a) ***Eigenkapital*** - mindestens 20 v. H.,

b) ***öffentliches Baudarlehen aus dem Sondervermögen „Wohnungsneubaufonds“***,

c) ***ggf. 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.

8. Einsatz der Fördermittel

(1) Fördermittel dürfen nur für den zu fördernden Teil des Bauvorhabens bewilligt werden. Der Förderempfänger hat gegenüber der IBB vor Baubeginn den Nachweis zu führen, dass die im Finanzierungsplan nach Nummer 7 aufgeführten Finanzierungsmittel termingerecht zur Verfügung stehen.

(2) Das öffentliche Baudarlehen ist zur Deckung der Investitionskosten einzusetzen.

(3) Erfordert ein Bauvorhaben den Abriss von Wohngebäuden, ist eine Förderung grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bewilligungsausschuss kann im begründeten Einzelfall nach Prüfung auf Vorschlag der IBB Ausnahmen hiervon zulassen, insbesondere wenn durch

den Neubau mindestens 30 % mehr Wohnungen und Wohnfläche als zuvor vorhanden geschaffen werden und damit dem Förderungsziel der Schaffung preiswerten Wohnraumes ausreichend Rechnung getragen wird.

(4) Im Falle der Bildung von Wohnungseigentum für die geförderten Wohnungen verpflichtet sich der Fördernehmer, auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Absatz 2 BGB bis zum Ablauf von 10 Jahren nach dem Ende des Förderzeitraumes zu verzichten. Der Abverkauf einzelner geförderter Wohnungen ist während dieses Zeitraumes ausgeschlossen.

(5) Der Förderempfänger hat sich zu verpflichten, die Wohnungsnutzer schriftlich in einer Anlage zum Miet- oder Nutzungsvertrag über die voraussichtliche Mietentwicklung bis zum planmäßigen Ende der Wohnungsbindung zu informieren.

9. Höhe des öffentlichen Baudarlehens

Im Zuge der Antragstellung für die Inanspruchnahme der Wohnungsbauförderung für das Förderobjekt im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften hat der Fördernehmer / Bauherr zwischen den nachfolgend unter Nrn. 9.1 und 9.2 geregelten Förderalternativen eine Auswahl zu treffen. Die Wahl der Förderalternative erfolgt bei Einreichung des Förderantrages bei der Programmleitstelle gemäß Nr. 4 Absatz 1.

9.1 Baudarlehen mit Tilgungsverzicht ohne ergänzende EOZ

Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens beträgt maximal 64.000 € je im Objekt geförderter Wohnung sowie maximal 1.200 € pro m^2 je im Objekt geschaffener und vom baubegleitenden Architekten oder einem Gutachter ermittelten Wohnfläche, sofern im Rahmen der Förderung des Objekts keine ergänzenden EOZ nach Nr. 2 Absatz 5 b) bb) gewährt werden. Auf den ausgezahlten Betrag des öffentlichen Baudarlehens wird ein Teilverzicht von 25 v.H. gewährt.

9.2 Baudarlehen ohne Tilgungsverzicht mit ergänzenden EOZ

Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens beträgt maximal 50.000 € je im Objekt geförderter Wohnung sowie maximal 1.000 € pro m^2 im Objekt geschaffener und vom baubegleitenden Architekten oder einem Gutachter ermittelten Wohnfläche, sofern im Rahmen der Förderung des Objekts ergänzende einkommensorientierten Zuschüsse (EOZ) nach Nr. 2 Absatz 5 b) bb) gewährt werden.

10. Verzinsung und Tilgung

(1) Die Baudarlehen nach Nr. 9.1 (Baudarlehen mit Tilgungsverzicht) und Nr. 9.2 (Baudarlehen mit ergänzenden EOZ) sind grundsätzlich zinslos. Hiervon Abweichendes ist in Nr. 10 (4) 4. geregelt.

Bei Inanspruchnahme der Förderung nach Nr. 9.1 setzt die Tilgung für das öffentliche Baudarlehen in Höhe von 1,0 v.H. des Darlehensursprungsbetrages (Mindesttilgung) drei Monate nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit ein und ist in monatlichen Raten jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

Bei Inanspruchnahme der Förderung nach Nr. 9.2 setzt die Tilgung für das öffentliche Baudarlehen in Höhe von 1,5 v.H. des Darlehensursprungsbetrages (Mindesttilgung) drei

Monate nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit ein und ist in monatlichen Raten jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

(2) Das öffentliche Baudarlehen ist nach Ablauf der Laufzeit von 20 Jahren in einer Summe in Höhe des valutierenden Restkapitals, bei Wahl der Förderalternative nach Nr. 9.1 unter Berücksichtigung des Tilgungsverzichts, zurückzuführen.

(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 Fördernehmer ihre Entscheidung binnen vier Wochen mitteilen.

(4) Die Förderung nach Nr. 9 erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der EU-KOM vom 20.12.2011 ("DAWI-Freistellungsbeschluss", veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nr. L 7/3 vom 11.01. 2012).

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 Vertrages über die Arbeitsweise der europäischen Union (AEUV) befreit.

Gemäß Artikel 5 Absatz 1 darf die Höhe der Ausgleichsleistung unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, was zur Abdeckung der Nettokosten der Dienstleistung erforderlich ist.

Die IBB prüft die Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität im Zuge der Bewilligung der Förderung nach Nr. 9 und sodann in dreijährlichem Turnus. Wird hierbei eine beihilferechtlich relevante Überkompensation festgestellt, ist diese durch eine entsprechende Verzinsung des öffentlichen Baudarlehens auszugleichen.

Bei der Überprüfung der Beihilfekonformität sind folgende Ansätze zugrunde zu legen:

1. Mietertrag (Sollmiete der geförderten Wohneinheiten - netto-kalt)

abzüglich

2. laufender Aufwand für die geförderten Wohneinheiten.

Dieser setzt sich zusammen aus

<u>Finanzierung:</u>

2.1 Verwaltungskostenbeitrag der IBB für das Förderdarlehen p. a.,

2.2 Verzinsung der Ergänzungsfinanzierung p. a.,

2.3 Abschreibung (Gebäude-AfA) in Höhe von 2,00 v.H. p. a.

<u>Sonstigen laufenden Kosten:</u>

2.4 Verwaltungskosten gemäß § 26 II. BV,

2.5 Instandhaltungskosten gemäß § 28 II. BV,

2.6 und Mietausfallwagnis gemäß § 29 II. BV.

3. Die Differenz zwischen Sollmiete und laufendem Aufwand stellt den beihilferechtlich relevanten Gewinn / Verlust dar. Dieser wird bezogen auf das im Rahmen der Finanzierung einzusetzende Eigenkapital als Eigenkapitalrendite in Prozent p. a. angegeben.

4. Ergibt die Berechnung zu 3. eine Eigenkapitalrendite, die nicht mehr als 100 Basispunkte über dem Swapsatz für Finanzierungsmittel mit 20-jähriger Laufzeit liegt, so ist gemäß Artikel 5 Absatz 7 Satz 1 DAWI-Freistellungsbeschluss die Angemessenheit gegeben. Übersteigt die Eigenkapitalrendite diesen Vergleichswert, so wird die IBB ergänzende Ermittlungen des angemessenen Gewinns gemäß Artikel 5 Absatz 5 DAWI-Freistellungsbeschluss unter Berücksichtigung der typischerweise mit dem Wohnungsbau verbundenen Risiken vornehmen.

   Übersteigt die Eigenkapitalrendite den angemessenen Gewinn gemäß Artikel 5 Absatz 5 DAWI-Freistellungsbeschluss, so ist nach Vorlage im Bewilligungsausschuss für das öffentliche Baudarlehen ein Zins zu verlangen, dessen Höhe der Überschreitung des durch die IBB ermittelten angemessenen Gewinns gemäß Artikel 5 Absatz 5 DAWI-Freistellungsbeschluss entspricht.

11. Auszahlungsvoraussetzungen für das öffentliche Baudarlehen

(1) Fördermittel werden erst nach Erfüllung der in der Förderzusage enthaltenen Auflagen und Bedingungen vollständig ausgezahlt.

(2) Weitere Auszahlungsbedingungen werden im Darlehensvertrag unter Berücksichtigung banküblicher Vorgehensweisen geregelt.

12. Auszahlungsverfahren für das öffentliche Baudarlehen

Der Förderempfänger kann die Auszahlung des öffentlichen Baudarlehens in maximal fünf kostenfreien Teilbeträgen nach Vorlage des durch den baubegleitenden Architekten bzw. eines anerkannten Sachverständigen bestätigten Baufortschritts für das geförderte Objekt beantragen. Der vorrangige Einsatz des Eigenkapitals ist durch den Förderempfänger nachzuweisen.

13. Verwaltungskostenbeitrag

(1) Für das öffentliche Baudarlehen ist bei Inanspruchnahme der Förderung nach Nr. 9.1 und Nr. 9.2 ein laufender Verwaltungskostenbeitrag der IBB von 0,5 v. H. jährlich vom jeweils ausgereichten Darlehensursprungskapital zu zahlen.

(2) Beträgt das pro gefördertem Bauvorhaben ausgereichte öffentliche Baudarlehen weniger als 1.500 T€, ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag der IBB von 0,7 v. H. jährlich vom jeweils ausgereichten Darlehensursprungskapital zu zahlen.

(3) Bei Inanspruchnahme der Förderung nach Nr. 9.1 erfolgt die Berechnung des für die

Bemessung des Verwaltungskostenbeitrags nach Absatz 1 und 2 maßgeblichen Darlehensursprungskapitals unter Abzug des Tilgungsverzichts.

(4) Die Verpflichtung zur Zahlung des laufenden Verwaltungskostenbeitrags beginnt mit erster Teilauszahlung und ist jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

14. Sicherung des öffentlichen Baudarlehens

(1) Darlehensverträge über das öffentliche Baudarlehen sind zwischen der IBB und dem Förderempfänger zu schließen.

(2) Das Darlehen ist durch Eintragung eines Grundpfandrechts mit dem von der IBB vorzuschreibenden Rang zu sichern (in der Regel nachrangig). Bei vorrangigen Grundschulden von Drittgläubigern ist zu verlangen, dass Grundstückseigentümerinnen / Grundstückseigentümer sämtliche schuldrechtlichen Ansprüche gegen die Grundschuldgläubiger an die Investitionsbank Berlin abtreten.

(3) Sollen Tilgungsdarlehen durch eine Grundschuld dinglich gesichert werden, so ist sicherzustellen, dass die Grundschuld vor vollständiger Tilgung des Darlehens nicht erneut zur Sicherung weiterer Forderungen verwendet wird.

(4) Bei der Besicherung soll gewährleistet werden, dass die geförderten Wohnungen nicht mit Risiken aus der Finanzierung und Bewirtschaftung der nicht geförderten Wohnungen belastet werden. Dies kann z. B. durch die Realteilung von Grundstücken geschehen. Im Falle der Bildung von Wohnungseigentum soll für die geförderten Wohnungen lediglich ein gemeinsames Wohnungsgrundbuchblatt angelegt werden.

(5) Die öffentlichen Baudarlehen sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück dinglich zu sichern. In Ausnahmefällen kann 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.

(6) Landesbürgschaften werden im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften nicht übernommen.

15. Einkommensorientierte Zuschüsse

(1) Ergänzend zum öffentlichen Baudarlehen werden nach Nr. 9.2 EOZ zur Gewährleistung einer sozial verträglichen Mietbelastung von Mietparteien mit geringem Einkommen bewilligt. Der Anspruch auf Auszahlung der EOZ entsteht wohnungs-/haushaltsbezogen mit dem Monatsersten, der auf die Erstvermietung der jeweiligen geförderten Wohneinheiten folgt. Für Zeiträume des Wohnungsleerstandes werden keine EOZ gewährt.

(2) Zuschussempfänger der EOZ ist der Förderempfänger. Dieser kann einen Dritten zur Entgegennahme der Zahlung ermächtigen. Die Auszahlung erfolgt vierteljährlich in der Mitte des Quartals in einer Summe.

(3) Die Zusage des Zuschussanspruchs erfolgt dem Grunde nach durch eine Förderzusage für den gesamten Förderzeitraum von 20 Jahren, beginnend ab dem Ersten des Monats, in den die von der IBB festgelegte mittlere Bezugsfertigkeit fällt. Die Festsetzung der Zuschusshöhe erfolgt jeweils vorläufig für Zeiträume von jeweils drei Jahren, erstmals ab Bezugsfertigkeit. Anpassungen der Zuschüsse aufgrund von Mieterwechseln, Leerstand

oder Einkommensveränderungen der Mieter gemäß Absatz 6 finden erst nach Ablauf der Dreijahreszeiträume statt.

(4) Zur erstmaligen vorläufigen Festlegung der Zuschusshöhe ist der IBB innerhalb von drei Monaten nach dem Datum der mittleren Bezugsfertigkeit eine Mieterliste einzureichen, aus der der Zeitpunkt der Vermietung der jeweiligen Wohnung mit Angabe der Wohnfläche, des Mieternamens und der Über- oder Unterschreitung der Einkommensgrenze gemäß § 9 WoFG hervorgeht. Sollte innerhalb dieser Frist keine oder eine unvollständige Liste bei der IBB eingereicht werden, ist diese berechtigt, die vorläufige Höhe der Zuschüsse auf Basis des vorliegenden Informationsstandes festzulegen.

(5) Die Einkommensüber- oder -unterschreitung ergibt sich aus einer dem Förderempfänger vom Mietinteressenten vorzulegenden Einkommensbescheinigung nach § 9 Absatz 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses noch gültig sein muss. Die IBB ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Vorlage der Bescheinigungen über die Wohnberechtigung vom Förderempfänger zu fordern.

(6) Nach Ablauf von jeweils drei Jahren sind durch den Vermieter aktuelle Einkommensbescheinigungen nach § 9 Absatz 2 WoFG von den Wohnungsmietern anzufordern, die gemäß Absatz 4 erstellte Mieterliste für den vergangenen Zeitraum zu aktualisieren und diese bei der IBB einzureichen. Aus der aktualisierten Liste müssen sich der Vermietungsverlauf der einzelnen Wohnungen und der aktuelle Vermietungsstand ergeben. Auf dieser Basis erfolgt eine endgültige Festsetzung der Zuschusshöhe für den vergangenen Zeitraum und eine vorläufige für die nächsten drei Jahre. Eine letztmalige Überprüfung und Festsetzung der Zuschusshöhe erfolgt zum Ablauf des Förderungszeitraumes.

(7) Hat sich das anrechenbare Einkommen der Wohnungsinhaberin / des Wohnungsinhabers innerhalb des dreijährlichen Festsetzungszeitraumes um mindestens 10 v. H. verringert, ist von der IBB auf Antrag eine Neufestsetzung der EOZ vorzunehmen.

(8) Der Förderempfänger hat einen „bedingten“ Mietvertrag abzuschließen, der dem Mieter einen Anspruch auf Mietpreisreduzierung nach Maßgabe dieser Verwaltungsvorschriften entsprechend seinem Einkommen gewährt.

D. Abrechnung der Fördermittel

16. Verwendungsnachweis

(1) Der Förderempfänger hat der IBB spätestens sechs Monate nach der Schlussabnahme des Bauvorhabens, den Verwendungsnachweis mit

(a) einer Kostenfeststellung gemäß DIN 276 und

(b) einer durch den Architekten bestätigten, wohnungsbezogenen Berechnung der errichteten Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

einzureichen. Bei der Förderung schlüsselfertig erworbener Objekte kann die Kostenfeststellung nach DIN 276 durch den Nachweis der Erwerbskosten ersetzt werden.

(2) Zur Errichtung des nach diesen Vorschriften 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 EU-Beihilfekonformität vorliegt, ist die Gesamtfinanzierung entsprechend anzupassen.

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

E. Schlussbestimmungen

17. Auskunftspflicht

Der Förderempfänger ist verpflichtet, der IBB, dem Rechnungshof von Berlin und der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung jederzeit, auch nach Beendigung der Bauarbeiten, Auskünfte zu erteilen, die Besichtigung und Untersuchung des Grundstücks durch Beauftragte zu ermöglichen und die Einsicht in die Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren.

Die Unterlagen zum geförderten Bauvorhaben sind mindestens zehn Jahre nach Ende des Bindungszeitraumes aufzubewahren.

18. Bestimmungen verschiedenen Inhalts

(1) Die Möglichkeit der sogenannten mittelbaren Belegung nach § 31 Wohnraumförderungsgesetz kann in geeigneten Bauvorhaben in Abstimmung mit der Programmleitstelle (Abschnitt B Nr. 3 (1)) erprobt werden.

(2) 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.

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

(4) Über Ausnahmen von diesen Vorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.

19. Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten am 1. September 2015 in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 31. August 2020 außer Kraft.