

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
- IV C 31 -

Berlin, den 13. Februar 2022  
Telefon 9(0)139 - 4936  
kai.reichelt@senstadt.berlin.de

An die  
Vorsitzende des Hauptausschusses  
über  
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über  
Senatskanzlei - G Sen -

**0594 A**

**Ausschreibungsunterlagen - Evaluation Milieuschutz in Berlin**

Anlagen: Bekanntmachung und Leistungsbeschreibung

28. Sitzung am 23.11.2022, Ausschreibung Gutachten und Beratungsdienstleistungen zur Evaluation der Genehmigungspraxis Milieuschutz, rote Nr. 0594

Kapitel 1240 - Wohnungswesen, Stadterneuerung, Städtebauförderung -  
Titel 89379 - Städtebauliche Einzelmaßnahme -

Ansatz 2022:	1.000.000,00 €
Ansatz 2023:	1.000.000,00 €
Ist 2022:	182.004,70 €
Verfügungsbeschränkungen:	€
Aktuelles Ist (Stand: 31.01.2023):	0,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2022:	700.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2023:	700.000,00 €

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenSBW wird gebeten, dem Hauptausschuss unaufgefordert die Ausschreibungsunterlagen für das Gutachten und die Beratungsdienstleistungen zur Evaluation der Genehmigungspraxis Milieuschutz aufzuliefern.“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgte auf der Vergabeplattform des Landes Berlin am 06.12.2022. Die Angebotsfrist endete am 06.01.2023 um 12.00 Uhr. Die Ausschreibungsunterlagen sind als Anlagen dem Bericht beigefügt.

Den Zuschlag für die ausgeschriebenen Leistungen erhielt die LPG - Landesweite Planungsgesellschaft mbH. Als Vertragsbeginn ist der 01.02.2023 vorgesehen.

In Vertretung

Christian Gaebler  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

# Wirt-121-A UVgO

(Bekanntmachung Öffentliche Ausschreibung)

– Nur elektronische Angebote zugelassen)

		Datum
Vergabenummer IVC 13		Maßnahmennummer VC 13
<b>Maßnahme</b> Evaluation Milieuschutz in Berlin		
<b>Leistung/CPV</b> Evaluation Milieuschutz Berlin		

## Bekanntmachung Öffentliche Ausschreibung

### 1. Öffentlicher Auftraggeber

- a) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
Abteilung IV, Referat IV C

---

### b) Zur Angebotsabgabe auffordernde Stelle

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
Abteilung IV, Referat IV C  
Fehrbelliner Platz 4  
10707 Berlin  
Tel.: +49 (0) 30 90139 4916                      Fax.:+49 (0) 30 90139 4901  
Vergabestelle-IVC@SenStadt.berlin.de

### c) Stelle bei der die Angebote einzureichen sind

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
Abteilung IV, Referat IV C

Fehrbelliner Platz 4  
10707 Berlin

## **d) Zuschlag erteilende Stelle**

- Wie Buchstabe b
- Folgende Stelle:

## **2. Verfahrensart**

Öffentliche Ausschreibung gemäß Unterschwellenvergabeordnung (UVgO)

## **3. Form, in der die Angebote einzureichen sind:**

Das Angebot ist in deutscher Sprache abzufassen.

Das Angebot muss vollständig sein und alle geforderten Angaben, Erklärungen enthalten.  
Nebenangebote müssen als solche gekennzeichnet sein.

Ein nicht frist- oder formgerecht eingereichtes Angebot wird ausgeschlossen.

Angebote können abgegeben werden:

- elektronisch in Textform.
- elektronisch mit fortgeschrittenem Signatur/Siegel.
- elektronisch mit qualifizierter/m Signatur/Siegel.

Bei elektronischer Angebotsübermittlung in Textform ist der Bieter und die natürliche Person, die die Erklärung abgibt, zu benennen; falls vorgegeben, ist das Angebot mit der geforderten Signatur/ dem geforderten Siegel zu versehen. Das Angebot ist zusammen mit den Anlagen bis zum Ablauf der Angebotsfrist über die Vergabeplattform der Vergabestelle zu übermitteln.

Modelle, Muster und Proben sind getrennt vom Angebot zu übersenden und müssen als zum Angebot zugehörig gekennzeichnet werden.

Stelle bei der Modelle, Muster und Proben einzureichen sind:

- wie Buchstabe 1.
- folgende Stelle:

Werden die Modelle, Muster und Proben nach erfolgloser Beteiligung zurückgerufen, hat der Bieter dies bei Abgabe des Angebotes mitzuteilen.

# **Wirt-121-A UVgO**

(Bekanntmachung Öffentliche Ausschreibung  
– Nur elektronische Angebote zugelassen)

## **4. Zusatz für Bietergemeinschaften:**

Bei Angeboten von Bietergemeinschaften, die sich im Auftragsfall zu Arbeitsgemeinschaften zusammenschließen wollen, sind im Angebot die Mitglieder der Gemeinschaft und die federführende Firma zu benennen.

Mit dem Angebot ist eine von allen Gemeinschaftsmitgliedern unterschriebene Erklärung abzugeben, dass die federführende Firma als bevollmächtigter Vertreter die im Verzeichnis aufgeführten Gemeinschaftsmitglieder gegenüber dem Auftraggeber vertritt und insbesondere berechtigt ist, mit Wirkung für jedes Mitglied ohne Einschränkung Zahlungen anzunehmen, sowie dass jedes Gemeinschaftsmitglied für die vertragsgemäße Ausführung der Leistung als Gesamtschuldner haftet (siehe Formular Wirt-238 Erklärung der Bieter-/ Bewerbergemeinschaft).

Die Mitglieder der Bietergemeinschaft sind verpflichtet, die geforderten Erklärungen und Nachweise jeweils für die zur Verfügung gestellten Leistungen und Kapazitäten im Rahmen der Eignungsleihe zu erbringen.

## **5. Zusatz für ausländische Bieter:**

Das Angebot sowie jeglicher Schriftverkehr mit dem Auftraggeber sind in deutscher Sprache abzufassen.

Zugelassen ist auch die folgende Sprache:

Für die Ausführung der Leistung muss der Betrieb des Auftragnehmers, soweit er auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland tätig wird, bei der deutschen für die Arbeiten zuständigen Berufsgenossenschaft angemeldet sein; sofern dies gesetzlich vorgeschrieben ist. Ist der Auftragnehmer aufgrund internationaler Vereinbarungen von dieser Verpflichtung befreit, so hat er dies durch eine Bescheinigung der deutschen Berufsgenossenschaft zu belegen.

Erklärungen und Nachweise sind grundsätzlich in deutscher Übersetzung vorzulegen.

Bieter mit Sitz außerhalb der Bundesrepublik Deutschland geben im Angebot bei der Umsatzsteuer einen Betrag in Höhe von 0,- € ein.

Auf die Verpflichtung des Auftraggebers, bei Zuschlagserteilung die Umsatzsteuer des ausländischen Auftragnehmers erforderlichenfalls von der Gegenleistung einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen, wird hingewiesen.

## **6. Maßnahmen zum Schutz der Vertraulichkeit sowie Informationen zum Zugriff auf die Vergabeunterlagen**

### **a) Maßnahmen zum Schutz der Vertraulichkeit:**

**b) Informationen zum Zugriff auf die Vergabeunterlagen:** siehe Punkt 11.

# **Wirt-121-A UVgO**

(Bekanntmachung Öffentliche Ausschreibung)

– Nur elektronische Angebote zugelassen)

## **7. Art und Umfang der Leistung sowie Ort der Leistungserbringung**

- a) Art der Leistung: Dienstleistung
- b) Umfang der Leistung: Evaluation Milieuschutz und Betreuung AG Milieuschutz
- c) Ort der Leistung: Berlin
- d) Ausführungszeit / Lieferung:
- Beginn der Ausführung: 01.02.2023
- Vollendung der Ausführung: 31.12.2023
- Rahmenvereinbarung

## **8. Losweise Vergabe**

- nein
- ja, Angebote sind möglich
- nur für ein Los
- für ein Los oder mehrere Lose
- nur für alle Lose (alle Lose müssen angeboten werden)
- nur für eine Losgruppe
- für eine Losgruppe oder mehrere Losgruppen
- für eine Kombination von Losen oder Losgruppen (siehe Auftragsbekanntmachung bzw. Vergabeunterlagen)

Bei zugelassener Angebotsabgabe für mehr als ein Los:

Beschränkung der Zahl der Lose, für die ein Bieter den Zuschlag erhalten kann.

Höchstzahl der Lose:

(Zuschlagskriterien bei losweiser Vergabe siehe Punkt 16.)

### **Loslimitierung**

Bei einer in Teillose aufgeteilten Leistung kann der Auftraggeber die Zahl der Lose pro Bieter limitieren; die losweise Vergabe erfolgt gemäß nachfolgenden Bedingungen:

**9. Nebenangebote**

- Nebenangebote sind nicht zugelassen.
- Nebenangebote sind zugelassen - ausgenommen Nebenangebote, die ausschließlich Preisnachlässe mit Bedingungen beinhalten -
- für die gesamte Leistung
  - nur für nachfolgend genannte Bereiche:
- mit Ausnahme nachfolgend genannter Bereiche:

unter folgenden weiteren Bedingungen:

**10. Unteraufträge**

- Alle Aufgaben der Leistungserbringung sind unmittelbar vom Auftragnehmer selbst oder im Fall einer Bietergemeinschaft von einem Teilnehmer der Bietergemeinschaft auszuführen.
- Folgende Aufgaben sind bei der Leistungserbringung vom Auftragnehmer selbst oder im Fall einer Bietergemeinschaft von einem Teilnehmer der Bietergemeinschaft auszuführen:

- Unterauftragsvergabe ist zugelassen.

Sollen Teile des Auftrags im Wege der Unterauftragsvergabe an Dritte vergeben werden, sind diese Teile mit dem Angebot im Formular Wirt-235 (Unteraufträge/Eignungsleihe) zu benennen. Soweit zumutbar, sind die Unterauftragnehmer bereits bei Angebotsabgabe zu benennen.

**11. Bereitstellung der Vergabeunterlagen**

Die Vergabeunterlagen werden nur elektronisch auf der Vergabeplattform Berlin zum Download bereitgestellt.

Die Vergabeunterlagen stehen für einen uneingeschränkten und vollständigen direkten Zugang gebührenfrei zur Verfügung unter:

<https://www.berlin.de/vergabeplattform/veroeffentlichungen/bekanntmachungen/>

Die Kommunikation erfolgt elektronisch über die Vergabeplattform.

Bieterfragen oder Bieterinformationen im Rahmen der Angebotserstellung sind bitte unverzüglich in oben genannter Form an die Vergabestelle zu übermitteln.

Wirt-121-A UVgO

(Bekanntmachung Öffentliche Ausschreibung  
– Nur elektronische Angebote zugelassen)

## **12. Angebots- und Bindefristen**

- Angebotsfrist: am 06.01.2023 um 12:00  
 Bindefrist: 05.02.2023

## 13. Sicherheitsleistungen

- Höhe der geforderten Sicherheitsleistung:
  - entfällt

## 14. Zahlungsbedingungen

- Siehe Vergabeunterlagen:
    - Wirt- 215 Zusätzliche Vertragsbedingungen / Besondere Vertragsbedingungen
    -
  -

## **15. Beurteilung der Eignung**

Folgende Unterlagen sind – soweit erforderlich - für die Feststellung der Eignung mit dem Angebot abzugeben:

- Wirt-124 UVgO Einheitliche Europäische Eigenerklärung (EEE)
  - Wirt-124 UVgO Eigenerklärung zur Eignung - UVgO
  - Wirt-124 UVgO Eigenerklärung zur Eignung - UVgO oder Einheitliche Europäische Eigenerklärung (EEE)
  - Wirt-235 Unteraufträge, Eignungsleihe
  - Wirt-238 Erklärung der Bieter-/Bewerbergemeinschaft
  - Wirt-2141 Erklärung gemäß Frauenförderverordnung (FFV)
  - Bewerberbogen Referenzen
  - Bewerberbogen Personal
  - Nachweis Qualifikation

Kann ein Bieter aus einem berechtigten Grund die geforderten Unterlagen nicht beibringen, so kann er die Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung oder seine wirtschaftliche, finanzielle, technische oder berufliche Leistungsfähigkeit durch Vorlage anderer, vom Auftraggeber als geeignet angesehener Unterlagen belegen.

## 16. Zuschlagskriterien

- Siehe Vergabeunterlagen
  - Aufgabenverständnis, Methodik Konzept, Analyse, Vertiefung, Empfehlungen, Beteiligung sowie Zeitaufwand und -planung (Gewichtung: 40); Angebotspreis und durchschnittlicher Stundensatz (Gewichtung: 30); Personaleinsatz und Referenzen (Gewichtung 30)

# **Wirt-121-A UVgO**

(Bekanntmachung Öffentliche Ausschreibung  
– Nur elektronische Angebote zugelassen)

## Anmerkungen:

Das Leistungs- und Honorarangebot ist in der Form frei auf Basis der Leistungsbeschreibung zu erstellen.  
Die Gliederung soll sich an der Systematik der Zuschlagskriterien (vgl. oben Punkt 16.) orientieren.

1. Aufgabenverständnis
2. Methodik Konzept, Analyse, Vertiefung und Empfehlungen
3. Beteiligung
4. Zeitaufwand und -planung
5. Kosten
6. Personaleinsatz
7. Referenzen

Vergabenummer IVC 13

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Abteilung IV, Referat IV C

Fehrbelliner Platz 4

10707 Berlin

## **Evaluation Milieuschutz in Berlin**

### **Leistungsbeschreibung**

Soziale Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB haben mit der zunehmenden Anspannung des Berliner Wohnungsmarktes in der letzten Dekade deutlich an Bedeutung gewonnen. Ende November 2022 waren über die Rechtsverordnungen 74 soziale Erhaltungsgebiete in zehn Bezirken festgelegt, weitere Festlegungen befinden sich in der Vorbereitung. Ziel der Rechtsverordnungen ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den sozialen Erhaltungsgebieten aus städtebaulichen Gründen zu schützen. In den sozialen Erhaltungsgebieten bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung der Bezirke. In Verbindung mit den Umwandlungsverordnungen nach § 172 und § 250 BauGB bedarf in den sozialen Erhaltungsgebieten auch die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Wohngebäuden mit bis zu fünf Wohnungen einer Genehmigung nach § 173 BauGB.

Die Unterzeichnenden des Bündnisses für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin haben sich in der Vereinbarung vom 20.06.2022 unter Punkt 2.4 auf Folgendes verständigt: "Das Land Berlin wird eine Arbeitsgruppe Milieuschutz unter Beteiligung der wohnungswirtschaftlichen Verbände und der Bezirke ins Leben rufen, die innerhalb eines Jahres die bisherige Genehmigungspraxis im Hinblick auf Vereinfachung, Verkürzung und Vereinheitlichung der bisherigen Praxis evaluiert und Verbesserungsvorschläge entwickelt."

Die Arbeitsgruppe Milieuschutz konstituierte sich am 23.11.2022. Zu den Teilnehmenden gehören Anwenderbezirke des sozialen Erhaltungsrechts, der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V., eine noch zu bestimmende Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Der Fokus der Evaluation soll auf mögliche Erleichterungen und Vereinheitlichungen des Genehmigungsprozesses für die Antragstellenden liegen. Dabei ist der gesamte Prozess in den Blick zu nehmen, von Beratungen im Vorfeld bis zur endgültigen Genehmigung/Versagung von Anträgen. Hierzu sind als Einordnung auch quantitative Betrachtungen anzustellen.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf den Genehmigungskriterien und deren praktischer Anwendung durch die Bezirke. Besonders konfliktreich sind aktuell Maßnahmen zur energetischen Optimierung der Gebäude, zur Herstellung von Barrierefreiheit (insbesondere Nachrüstung von Aufzügen) und zur Ausstattung von Bädern. Für diese und ggf. weitere Konfliktthemen sind die derzeitigen Vorgehensweisen zu vertiefen und praxistaugliche neue Verfahren zu entwickeln. Die Überprüfung der Zielerreichung und Wirkungen der sozialen Erhaltungsverordnungen soll von Seiten des Landes Berlin nicht Gegenstand der Evaluation sein.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beabsichtigt, die Leistungen Evaluation sowie Betreuung der AG Milieuschutz zu vergeben. Die Leistungen lassen sich in folgende Bausteine gliedern:

#### I. Konzept

Für die Evaluation ist ein Konzept zu entwickeln und in der AG Milieuschutz abzustimmen. Im Konzept sind die Vorgehensweise, geeignete Bewertungskriterien und Formen der Informationsgewinnung (standardisierte Befragungen, Expertengespräche, Auswertungen Internet, Veröffentlichungen etc.) zu bestimmen. Das Konzept soll sich an folgenden Leitfragen orientieren:

- Was lässt sich aus den gesetzlichen Vorgaben (BauGB, BGB und Mietspiegel, GEG ...) und der Rechtsprechung für die Bewertung der Prozesse und beabsichtigten Vereinfachungen ableiten?
- Wie gestalten sich konkret die Antrags- und Genehmigungsverfahren für den Milieuschutz in den Bezirken (Informationen, Antragsformulare/Merkblätter, Beratungsgespräche, Beteiligung nach § 173 BauGB etc.)? Gibt es Unterschiede und wie begründen sich diese? Gibt es Ansatzpunkte zur Vereinfachung und Verkürzung?
- Welche Quantitäten (Beratung/Anträge/Genehmigungen/Versagungen etc.) bestehen an erhaltungsrechtlichen Vorgängen und für welche Fallgruppen. Lassen sich daraus besondere Handlungsbedarfe für Vereinfachungen ableiten?
- Wie stellen sich die Genehmigungskriterien der Bezirke dar? Wo gibt es Unterschiede und wie begründen sich diese? Bieten sich Vereinheitlichungen an?
- Welche besonderen Instrumente (z.B. städtebauliche Verträge, Genehmigungen mit Nebenbestimmungen) nutzen die Bezirke und für welche Fallgruppen? Bestehen Differenzen und Möglichkeiten der Vereinheitlichung der Praxis?
- Wie wird auf die Herausforderungen des Klimaschutzes im Milieuschutz reagiert? Zeigen sich Hemmnisse bei bestimmten Maßnahmentypen (z. B. Solaranlagen, Wärmepumpen, Umstellung auf Fernwärme)? Sind neue Instrumente/Regelungen und Prüfmethoden notwendig, um mehr Klimaschutz zu ermöglichen?

- Wie verhält es sich mit den Anforderungen an Barrierefreiheit (insbesondere Nachrüstung von Aufzügen) und zur Ausstattung von Bädern? Für welche weiteren Maßnahmenbereiche erscheinen erhaltungsrechtliche Neubewertungen notwendig? Wie kann jeweils in der Genehmigungspraxis reagiert werden?

## II. Analyse

Auf Grundlage des Konzepts sind die notwendigen Informationen in den Anwenderbezirken zu erheben. Die heutige Praxis ist in geeigneter Form darzustellen und in Hinblick auf Vereinfachung, Verkürzung und Vereinheitlichung zu bewerten. Im Zuge der Analyse sollen frühzeitig Ansatzpunkte für Vereinfachungen und die Weiterentwicklung der Genehmigungspraxis identifiziert werden.

## III. Vertiefung

In der dritten Bearbeitungsphase sind in der AG abgestimmte Themen und Fragestellungen zu vertiefen. Vertiefungsbedarf besteht u.a. für die energetische Sanierung. Hierfür sind praxistaugliche Prüfverfahren, der Einsatz von Förderung sowie rechtliche Sicherungsinstrumente zu behandeln. Dabei sind insbesondere folgende Fragestellungen zu beantworten:

- Wie können Maximalvorgaben bei der Genehmigung energetischer Sanierungsmaßnahmen in Einklang mit den Förderbestimmungen der BAFA, KfW und IBB gebracht werden?
- Wie sehen sinnvolle energetische Sanierungsmaßnahmen an Altbaubeständen aus unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit und baukulturellen Anforderungen (Denkmalschutz, städtebauliches Erhaltungsrecht)?

Aufbauend sollen Vorschläge für Genehmigungskriterien entwickelt werden.

Die Einbeziehung zusätzlicher Beratungsleistung im Bereich energetischer Sanierung ist vorzusehen und im Angebot zu kalkulieren.

Als weitere Vertiefungsthemen wurden in der AG Barrierefreiheit (insbesondere Nachrüstung von Aufzügen) und Ausstattung der Bäder benannt.

Bei Bedarf soll die Vorgehensweise anderer Kommunen betrachtet werden. Kontakte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Rahmen des Städtenetzwerks Soziale Erhaltungssatzung sind dafür nutzbar.

#### IV. Empfehlungen

Im Ergebnis der Evaluierung sind Empfehlungen für Verbesserungen und die Weiterentwicklung der Genehmigungspraxis zu entwickeln und mit der AG Milieuschutz abzustimmen.

#### V. Beteiligung

Die Evaluation soll mit Beteiligung der Anwenderbezirke und weiterer Expertinnen und Experten aus Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Planungspraxis erfolgen. Vorgesehen sind fünf Sitzungen der AG Milieuschutz (Vorschlag: 1. Abstimmung zum Konzept, 2. Diskussion Analyse/Abstimmung Vertiefungsthemen, 3. und 4. Behandlung der Vertiefungsthemen, 5. Abstimmung Empfehlungen). Die Bezirke werden in den fünf Sitzungen über die fachlich zuständigen Bezirksstadträtinnen/-stadträte vertreten, mit der Möglichkeit einer Begleitung durch die Fachebene.

Ergänzend zu den Sitzungen der AG sollten für die Vertiefungsthemen zwei weitere Sitzungen mit Vertretungen der Fachebene der Anwenderbezirke vorgesehen werden. Die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung aller Sitzungen gehören zum Leistungsumfang. Geleitet werden die Sitzungen von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

Alle Bearbeitungsschritte, Ergebnisse, Vor- und Nachbereitungen für die Sitzungen sind mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen abzustimmen. Orientiert wird auf sechs Jour fixe zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber.

#### VI. Ergebnisdarstellung

Es ist ein Zwischenbericht bis Mitte Mai 2023 zu erstellen, der Ergebnisse der Analysephase sowie der Ansatzpunkte für Vereinfachungen und die Weiterentwicklung der Genehmigungspraxis darstellt. Die Ergebnisse der Evaluation mit den Empfehlungen sind in einem Bericht darzustellen. Zwischen- und Endbericht sollen im DIN-Format A4 als barrierearme PDF entsprechend den Anforderungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen übergeben werden.