Urban Tech Republic

Ihr Weg zum Grundstück in der Urban Tech Republic

Join us

Informationen zum wettbewerblichen Verfahren

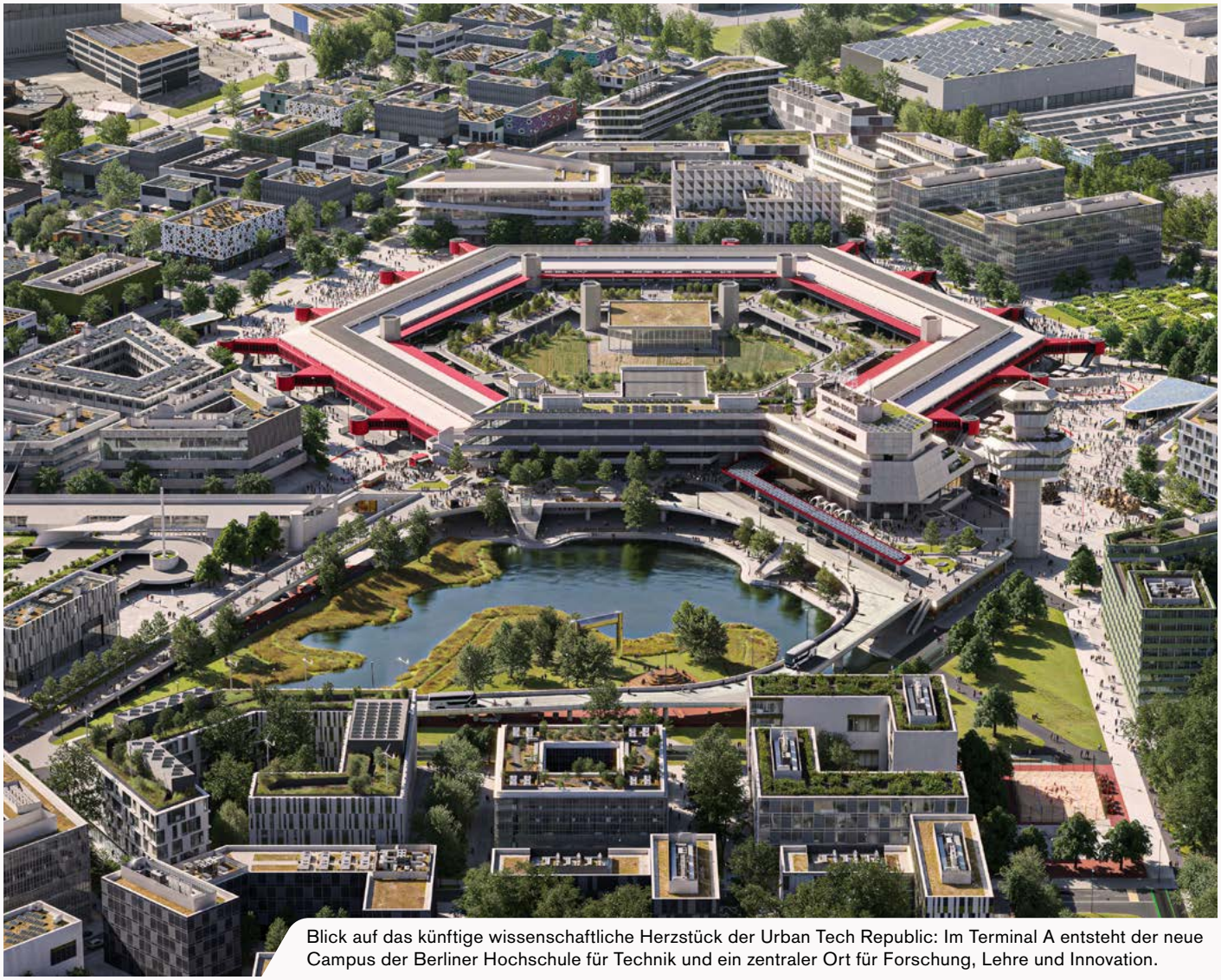
Berlin TXL

Willkommen in der Urban Tech Republic!

Auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Berlin-Tegel entsteht ein einzigartiger Standort für urbane Technologien, Innovationen und nachhaltiges Wachstum: die Urban Tech Republic. Wir, die Berlin TXL Management GmbH, entwickeln und steuern dieses Zukunftsprojekt.

Die Urban Tech Republic vereint Forschung, Lehre und Wirtschaft, um gemeinsam Lösungen für die Herausforderungen der wachsenden Städte des 21. Jahrhunderts zu entwickeln – von nachhaltiger Energie und Mobilität über sauberes Wasser und neue Werkstoffe bis hin zu vernetzter Infrastruktur.

Möchten Sie Teil dieser Vision werden und einen der attraktivsten Technologiestandorte Europas aktiv mitgestalten? Dann bieten wir Ihnen die Chance, auf hochwertigen Grundstücken Ihre Ideen, Ihr Unternehmen und Ihre Zukunft zu verwirklichen. Starten Sie jetzt Ihr Projekt in der Urban Tech Republic!



Blick auf das künftige wissenschaftliche Herzstück der Urban Tech Republic: Im Terminal A entsteht der neue Campus der Berliner Hochschule für Technik und ein zentraler Ort für Forschung, Lehre und Innovation.

Unsere Vermarktungsgrundsätze: Wettbewerblich. Transparent. Fair.

Als 100%ige Tochtergesellschaft des Landes Berlin sind wir Eigentümerin der Flächen sowie verantwortlich für die Planung, Entwicklung und das Management der Urban Tech Republic.

Bei der Vermarktung unserer Grundstücke setzen wir auf Zukunftsorientierung, Verantwortung und Transparenz – im Einklang mit den rechtlichen Vorgaben der Europäischen Union und den Grundwerten unseres Projekts.

Als öffentliches Unternehmen sind wir dem Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) verpflichtet. Insbesondere die Prinzipien von Wettbewerb, Gleichbehandlung und Transparenz bilden das Fundament unseres Vermarktungsverfahrens. Sie gewährleisten, dass alle interessierten Unternehmen, Forschungseinrichtungen und Institutionen – unabhängig von Herkunft oder Größe – faire und gleiche Chancen erhalten.

Warum ein wettbewerbliches Verfahren?

Ein offenes Wettbewerbsverfahren ermöglicht uns:

- Die besten Partner für die Urban Tech Republic zu gewinnen – innovativ, nachhaltig und visionär.
- Objektive und nachvollziehbare Entscheidungen zu treffen.
- Chancengleichheit zu gewährleisten – niemand wird bevorzugt oder benachteiligt.
- Die effiziente und verantwortungsvolle Nutzung öffentlicher Flächen sicherzustellen.

Vertrauen durch Transparenz

Von Beginn des Wettbewerbs bis zur Vertragsunterzeichnung gestalten wir jeden Schritt nachvollziehbar und offen. Alle relevanten Informationen und Unterlagen stehen Ihnen zur Verfügung – klar, umfassend und ohne Barrieren.

Unser Ziel: Einen lebendigen, international anerkannten Innovationsstandort zu schaffen, der durch faire Partnerschaften und exzellente Standortbedingungen wächst. Werden auch Sie Teil hiervon!

Verfahren mit Struktur und Anspruch

Die Vermarktung erfolgt im Rahmen klar strukturierter Verfahren, die sich an den Grundsätzen der Berliner Liegenschaftspolitik und dem städtebaulichen Leitbild der Urban Tech Republic orientieren. Dabei stehen Innovationskraft, Realisierbarkeit, gestalterische Qualität und Eignung für den Standort im Fokus.

Die Auswahl passender Unternehmen, Institutionen und Projektpartner erfolgt anhand nachvollziehbarer Kriterien – unter anderem hinsichtlich der technologischen Ausrichtung, des Nutzungskonzepts, der baulichen Qualität sowie der Integration in das Ökosystem der Urban Tech Republic.

Vermarktung im Erbbaurecht: langfristig und sicher

Die Grundstücke werden im Wege des Erbbaurechts vermarktet. Dieses Modell ermöglicht es Ihnen, langfristig auf dem Areal tätig zu werden, ohne Eigentum zu erwerben. Das Erbbaurecht wird grundbuchrechtlich gesichert, in der Regel über 60 Jahre. Der Erbbauzins wird auf Grundlage von Lage, Nutzung und Vertragslaufzeit festgelegt. Indexierte Anpassungen sichern eine langfristig verlässliche Kalkulationsbasis.

Vorteile des Erbbaurechts

- langfristige Planungssicherheit und rechtlich gesicherte Nutzung
- Kapitalschonung durch Wegfall des Grundstückskaufs
- rechtssichere wirtschaftliche Verwertbarkeit für Finanzierung oder Vermietung
- enge Anbindung an die Entwicklungsstrategie des Standorts

Erbbaurecht und Finanzierung

Die Finanzierung von Bauvorhaben auf Erbbaurechtsgrundstücken ist heute fester Bestandteil der Finanzierungspraxis vieler Kreditinstitute. Das Erbbaurecht ist ein grundbuchgesichertes Recht, das einer Immobilie auf eigenem Grund weitgehend gleichgestellt ist. Es kann beliehen, übertragen und wirtschaftlich verwertet werden.

Beleihbarkeit und bankübliche Bewertung

In der Regel kann das Erbbaurecht bis zu 80 % des durch die Bank anerkannten Beleihungswerts mit Grundpfandrechten belastet werden. Dabei ist zu beachten, dass viele Kreditinstitute bei der Bewertung von Erbbaurechtsgrundstücken einen Abschlag gegenüber Volleigentum vornehmen – in der Praxis häufig zwischen 10 % und 30 %, abhängig von Lage, Laufzeit und individuellen Vertragsbedingungen sowie der Risikopolitik des jeweiligen Kreditinstitutes.

Stabilität durch verlässliche Rahmenbedingungen

Unsere Erbbaurechtsverträge enthalten marktübliche Regelungen zu Laufzeit, Erbbauzins, Absicherung und Nutzungssicherheit. Sie schaffen eine belastbare Grundlage für langfristige Finanzierungsmodelle. Die Eintragung im Erbbaugrundbuch ermöglicht zudem die Bestellung von Grundpfandrechten zugunsten finanzierender Banken.

Sicherheit durch öffentliche Trägerschaft

Da wir – die Berlin TXL Management GmbH als 100 %iges Tochterunternehmen des Landes Berlin – die Grundstücke vermarkten, profitieren Sie von einem verlässlichen öffentlichen Partner. Das sorgt für zusätzliche Sicherheit und Berechenbarkeit – insbesondere bei der Vertragsgestaltung und Laufzeit. Allen Personen, die sich registriert und Zugang zur Daten-Cloud erhalten haben, stellen wir frühzeitig Entwürfe und Informationen zur Verfügung, etwa für Gespräche mit Finanzierungsinstituten.

Schritt für Schritt zu Ihrem Grundstück

Die Grundstücke werden im Rahmen eines offenen Wettbewerbs angeboten. Ziel ist der Vertragsabschluss mit der Organisation, die das wirtschaftlich und ökologisch überzeugendste Nutzungskonzept für die Urban Tech Republic vorlegt.

Das Grundstück wird im Erbbaurecht für einen festgesetzten Erbbauzins vergeben. Die eingereichten Konzepte werden anhand einer Bewertungsmatrix durch die Berlin TXL Management GmbH bewertet sowie dem Aufsichtsrat zur finalen Entscheidung vorgelegt.

1 Registrierungsphase

Registrieren

› Sie registrieren sich bis zum Stichtag.

2 Bewerbungsphase

Unterlagen herunterladen

› Nach erfolgreicher Prüfung erhalten Sie Zugang zur Daten Cloud und laden die Bewerbungsunterlagen herunter.

Vorläufiges Angebot erarbeiten und einreichen

› Sie entwickeln Ihr Konzept, füllen den Formularsatz aus und laden Ihre vollständigen Unterlagen fristgerecht in die Daten-Cloud hoch. Sie erhalten Feedback und gegebenenfalls Rückfragen zu Ihrem Angebot.

Endgültiges Angebot erarbeiten und einreichen

› Sie optimieren und konkretisieren Ihr Angebot auf Grundlage des Feedbacks und reichen es fristgerecht ein. Es folgt die Bewertung und Auswahl.

3 Exklusivitätsphase

Zuschlag erhalten

› Ihr Angebot wurde ausgewählt? – Sie erhalten den Zuschlag für das Grundstück.

Projekt konkretisieren

› Sie konkretisieren Ihr Vorhaben, bereiten den Bauantrag vor und weisen die gesicherte Finanzierung nach.

Vertrag abschließen

› Sind nach finaler Prüfung alle Voraussetzungen erfüllt, folgt der Vertragsabschluss.

Das Verfahren im Detail

1 Registrierungsphase

Registrierung und Prüfung der Teilnahmevoraussetzungen

- Das verfügbare Grundstück wird auf der Website der Urban Tech Republic (urbantechrepublic.de) veröffentlicht.
- Wenn Sie interessiert sind, registrieren Sie sich bis zum angegebenen Stichtag.
- Ihre Daten werden auf Plausibilität und Profilkonformität geprüft.

2 Bewerbungsphase

Bereitstellung der Unterlagen

- Nach erfolgreicher Prüfung Ihrer Registrierung erhalten Sie Zugang in die gesicherte Daten-Cloud (PowerFolder) und die Möglichkeit zum Download aller relevanten Unterlagen, darunter:
  - Exposé mit Informationen zum Grundstück und den Ansiedlungsbedingungen
  - Bewertungskriterien zur Orientierung für Ihr Konzept
  - Bewerbungsunterlagen zur detaillierten Darstellung Ihres Vorhabens
  - Muster-Erbbaurechtsvertrag
  - Hinweise zu gestalterischen und ökologischen Anforderungen
- Die Unterlagen sind umfangreich – wir stehen Ihnen zu gegebener Zeit gern bei Fragen beratend zur Seite.

Erstellung und Einreichung Ihres vorläufigen Angebots

- Sie erarbeiten nun Ihr Konzept, füllen die Eigenerklärung aus und können auf Wunsch einen Besichtigungstermin vereinbaren.
- Fragen zum Verfahren oder den Unterlagen stellen Sie per E-Mail an joinutr@berlintxl.de – wir beantworten sie anonymisiert und für alle registrierten Interessenten sichtbar im FAQ-Bereich der gesicherten Daten-Cloud (PowerFolder).
- Bis zu einem festgelegten Stichtag laden Sie Ihre vollständigen Unterlagen über die Daten-Cloud (PowerFolder) hoch. Anschließend prüfen wir Ihre Bewerbung und melden uns bei Ihnen.

Konkretisierung und Einreichung Ihres endgültigen Angebots

- Im Anschluss an die Auswertung des vorläufigen Angebots erhalten Sie von uns ein schriftliches Feedback, in dem wir Sie auf mögliche Optimierungen hinweisen und gegebenenfalls Rückfragen stellen.
- Sie haben anschließend Zeit, Ihr Angebot zu überarbeiten und zu verfeinern.
- Auch in dieser Phase können Sie Fragen stellen – die Antworten veröffentlichen wir weiterhin im FAQ-Bereich.
- Bis zu einem festgelegten Stichtag reichen Sie Ihr finales Angebot über die Daten-Cloud (PowerFolder) ein.

Bewertung und Auswahl

- Alle finalen Angebote werden nun anhand festgelegter Bewertungskriterien sorgfältig geprüft.
- Nach Zustimmung durch unsere Gremien informieren wir Sie über das Ergebnis.

Das Verfahren im Detail

3 Exklusivitätsphase

Zuschlag und Vertragsvorbereitung

- Hat Ihr Angebot die beste Bewertung erzielt, erhalten Sie den Zuschlag für das Grundstück. Damit hat Ihr Konzept das exklusive Recht zur Verwertung des Grundstücks.
- Wir laden Sie zur finalen Abstimmung und Vertragsvorbereitung ein.

Ihr Projekt im Feinschliff

- Nun konkretisieren Sie Ihr Vorhaben und erarbeiten die Unterlagen für den Bauantrag sowie ein belastbares Finanzierungskonzept.
- Wir beraten Sie dabei gern und bringen Sie mit den passenden Ansprechpersonen zusammen – vor allem für die Umsetzung der geltenden Projektbedingungen.

Letzter Check, Einreichung der Bauantragsunterlagen und Vertragsabschluss

- Wir prüfen Ihre finalen Unterlagen – insbesondere die Erfüllung der gestalterischen, ökologischen und technischen Anforderungen. Sie reichen den Bauantrag ein.
- Die gesicherte Finanzierung weisen Sie zum Beispiel durch eine Bankbestätigung nach.
- Sind alle Voraussetzungen erfüllt, schließen wir mit Ihnen den Erbbaurechtsvertrag ab – und sagen: Willkommen in der Urban Tech Republic!

Bewertungskriterien für die Auswahl

Im Rahmen der Bewerbungsphase sind als vorläufiges Angebot einzureichen:

- **der bereitgestellte sowie vollständig ausgefüllte und unterschriebene Formularsatz**
- **ein schriftliches Konzept**

Das Konzept muss alle nachfolgend aufgeführten Bewertungskriterien und Unterpunkte abdecken. Bitte nehmen Sie zu jedem einzelnen Punkt ausdrücklich Stellung und erläutern Sie die für Ihr Unternehmen bzw. Ihr Vorhaben relevanten Inhalte und Maßnahmen.

Sofern einzelne Kriterien oder Unterpunkte auf Ihr Unternehmen oder Vorhaben nicht zutreffen oder hierzu derzeit keine entsprechenden Nachweise, Projekte, Maßnahmen oder Aktivitäten vorliegen, ist dies ebenfalls ausdrücklich anzugeben. Beispielsweise ist bei fehlenden Patenten, Forschungsstipendien oder Kooperationen eine entsprechende Negativangabe ausreichend.

Für die Bewertung ist es wichtig, dass zu jedem aufgeführten Punkt eine nachvollziehbare Aussage vorliegt. Eine vollständige und strukturierte Darstellung erleichtert die Bewertung Ihres Konzepts und gewährleistet eine faire und transparente Vergleichbarkeit aller Angebote.

Folgende Anforderungen – Profilkonformität und Bebauungsplankonformität – müssen von Ihnen für die Berücksichtigung am Verfahren zwingend erfüllt werden:

1 Profilkonformität

Das Unternehmen muss einem der sechs Bereiche urbaner Technologien zugeordnet werden können: Energie, Mobilität, Wasser, Recycling, Werkstoffe, Informations- und Kommunikationstechnologien (IKT).

2 Bebauungsplankonformität

Die geplante Nutzung muss der im Bebauungsplan festgelegten Art der baulichen Nutzung entsprechen. Das Grundstück liegt in einem Gewerbegebiet (GE), in dem nach § 8 BauNVO Folgendes zulässig ist: Allgemein zulässig sind technologie- und forschungsorientierte Gewerbebetriebe sowie technologie- und forschungsorientierte Dienstleistungsunternehmen. Ausnahmsweise zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

3 Zielkonformität

Für die nachfolgend aufgeführten vier Zieldimensionen sind im Rahmen des Konzepts Ausführungen vorzulegen. Diese sollen darlegen, in welchem Umfang die Zielstellungen durch den Bieter erreicht werden und welche Maßnahmen zu ihrer Umsetzung vorgesehen sind. Die Ausführungen werden dem Erbbaurechtsvertrag als Anlage beigefügt und sind damit Bestandteil des Vertrags.

Entwicklungsziele der Urban Tech Republic

Die Ausführungen des Unternehmens müssen insbesondere folgende Punkte abdecken:

- Darstellung der erwarteten Synergien mit ansässigen Unternehmen oder Institutionen der Urban Tech Republic sowie der vorgesehenen Umsetzungsmechanismen
- Darstellung der erwarteten Synergien mit Unternehmen aus den Branchenfeldern urbaner Technologien einschließlich der Mechanismen zu deren Umsetzung
- Vorlage eines Konzepts zur Förderung passgenauer Folgeansiedlungen

Bewertungskriterien für die Auswahl

Sozialpolitische Ziele

Die Darstellung der unternehmensinternen Maßnahmen zur Sicherung der sozialen Verantwortung muss insbesondere folgende Punkte umfassen:

- Arbeitsverhältnisse: Anzahl und Qualifikation der Mitarbeitenden/Fachkräfte, Beschäftigungsarten, Befristungen
- Ausbildungsangebote: geplante Ausbildungsplätze, Ausbildungsbefähigung, Kooperationen mit Schulen
- Förderung der Mitarbeitenden: Ausbildungs- und Qualifizierungsprogramme (z. B. Fortbildungen, eigene Formate), Beteiligung der Mitarbeitenden (Befragungen, Betriebsrat, Mitbestimmung), Vereinbarkeit von Familie und Beruf (flexible Arbeitszeiten, Kinderbetreuung, Pflegeauszeiten)
- Ehrenamtliches Engagement: Unterstützung lokaler Vereine und Akteure
- Gleichstellung, Inklusion und Integration: über verpflichtende Maßnahmen hinausgehende Initiativen, z. B. spezielle Arbeitsplatzangebote für migrierte, gehandicapte oder ältere Menschen in der Urban Tech Republic

Ökologische Ziele

Die Darstellung des Unternehmens muss insbesondere Angaben zu folgenden Punkten enthalten:

Ökologische Nachhaltigkeit

Maßnahmen, Projekte und Prozesse, mit denen das Unternehmen ökologische Standards setzt (z. B. zertifizierte Produktionsabläufe nach anerkannten Gütesiegeln, emissionsfreie Herstellungsverfahren, Technologien zur Emissionsminderung, verantwortungsvolle Unternehmensführung)

Nachhaltige Mobilität

Geplante Maßnahmen zur Förderung nachhaltiger Mobilität, z. B.

- Reduktion motorisierter Verkehre Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel (z. B. Ladestationen, Jobtickets)
- Verleihsysteme (E-Bikes, Fahrräder, E-Autos mit Strom aus erneuerbaren Energien)
- Förderung des Radverkehrs (z. B. Umkleiden, Duschen, gesicherte Stellplätze)
- Lieferverkehre ausschließlich mit emissionsfreien Transportmitteln (E-Autos, Lastenräder)

Ökonomische Ziele

Die Darstellung des Unternehmens muss insbesondere folgende Punkte enthalten:

Nachhaltiges Wirtschaften

- geplante Maßnahmen und Verfahren zur nachhaltigen Gestaltung des Geschäftsmodells und zur Steigerung der Ressourceneffizienz (z. B. Recycling, Kreislaufwirtschaft)
- Darstellung des Geschäftskonzepts im Hinblick auf Resilienz, Anpassungsfähigkeit und Agilität
- geplante Kooperationen mit Hochschulen, Forschungseinrichtungen, Fort- und Weiterbildungsstätten oder Start-ups

Innovationsstärke

- geplante Innovationsvorhaben des Unternehmens, z. B. angemeldete oder umgesetzte Patente
- Durchführung bzw. Planung von Innovationsprojekten
- Einrichtung oder Ausbau einer Forschungs- und Entwicklungsabteilung
- Vergabe von Forschungsstipendien

Bewertungskriterien für die Auswahl

Wirtschaftliches Gesamtkonzept und fiskalischer Beitrag

Kurzbeschreibung des Vorhabens

- Projektziel, Projektidee und geplanter Nutzungszweck
- geplante Flächen und Nutzungen (z. B. Gewerbe, Dienstleistungen, Produktion, Forschung)
- Angabe der geplanten Termine für Fertigstellung und Betriebsaufnahme

Unternehmensprofil

- Rechtsform, Gesellschafterstruktur, ggf. verbundene Unternehmen
- relevante Referenzprojekte
- personelle und organisatorische Ressourcen für die Umsetzung

Wirtschaftliches Gesamtkonzept

- Investitionsvolumen (Baukosten, Ausstattung, Nebenkosten)
- geplante Finanzierung (Eigenkapitalquote, Fremdkapital, Fördermittel)
- Zeitplan der Mittelverwendung

Fiskalischer Beitrag

- erwartetes jährliches Gewerbesteueraufkommen (auf Basis realistischer Gewinne und des in Berlin geltenden Hebesatzes)
- ggf. erwartete Grundsteuer- oder weitere kommunale Einnahmeeffekte

Vereinfachte Liquiditätsplanung

(mindestens für die ersten drei vollen Geschäftsjahre nach Betriebsaufnahme, Tabellenform ausreichend – siehe Formular „Vorlage Liquiditätsplanung“)

- Einzahlungen (Umsätze, Fördermittel, sonstige Einnahmen)
- Auszahlungen (Betriebskosten, Personal, Finanzierungskosten, Abschreibungen)
- Jahresüberschuss/-fehlbetrag
- Liquiditätsreserve zum Jahresende

Punktevergabe

Bei der Wertung zur Qualität der Konzepte üben wir, die Berlin TXL Management GmbH, unseren subjektiven Beurteilungsspielraum aus und nehmen eine entsprechende Bewertung der eingereichten Unterlagen vor.

Die Punktevergabe erfolgt anhand folgender Bewertungskategorien:

- **Bewertung der Detailtiefe des Konzeptes (detaillierte Beschreibung der Rahmenbedingungen, geplanten Maßnahmen etc.)**
- **Bewertung der Passgenauigkeit des Konzeptes (Ist das Konzept auf die Situation und das Unternehmen zugeschnitten?)**
- **Bewertung der Plausibilität des Konzeptes (Ist das Konzept nachvollziehbar?)**

0 Punkte

Ungenügende Darstellung/Leistungserwartung
Der Bieter präsentiert eine Lösung, die die geforderten Anforderungen in allen Belangen nicht erfüllt.

200 Punkte

Ausreichende Darstellung/Leistungserwartung
Der Bieter präsentiert eine Lösung, die die geforderten Anforderungen mit mehr als zwei weitreichenden bzw. gewichtigen Defiziten und Schwächen erfüllt.

400 Punkte

Befriedigende Darstellung/Leistungserwartung
Der Bieter präsentiert eine Lösung, die die geforderten Anforderungen mit einem bis maximal zwei weitreichenden bzw. gewichtigen Defiziten und Schwächen erfüllt.

600 Punkte

Gute Darstellung/Leistungserwartung
Der Bieter präsentiert eine Lösung, die die geforderten Anforderungen mit mehr als zwei geringfügigen Defiziten und Schwächen erfüllt.

800 Punkte

Sehr gute Darstellung/Leistungserwartung
Der Bieter präsentiert eine Lösung, die die geforderten Anforderungen mit einem bis maximal zwei geringfügigen Defiziten bzw. Schwächen erfüllt.

1.000 Punkte

Hervorragende Darstellung/Leistungserwartung
Der Bieter präsentiert eine Lösung, die die geforderten Anforderungen vollumfänglich und uneingeschränkt erfüllt bzw. übertrifft.

Urban Tech Republic

Join the Urban Tech Republic!

Wir begleiten Sie vom ersten Schritt bis zur Entscheidung:
joinutr@berlintxl.de

Berlin TXL Management GmbH · Urban Tech Republic, Gebäude V · Flughafen Tegel 1, 13405 Berlin

Stand: Oktober 2026 – Alle Angaben in diesem Dokument erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Irrtümer vorbehalten. Inhalte, Marken und Abbildungen sind urheber- und markenrechtlich geschützt. Jede Nutzung durch Dritte bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Berlin TXL Management GmbH.

Berlin TXL