



Verfahrensbeschreibung

## Grundstücksvergabe an Baugruppen

---

### Stadtentwicklung und Baugruppen

Zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens sowie zur Unterstützung von Baugemeinschaften und generationenübergreifender Wohngruppen hat der Berliner Senat am 18.12.2007 beschlossen, dass der Liegenschaftsfonds Berlin landeseigene Grundstücke in einem Festpreisverfahren anbietet. Bevorzugt wird derjenige Bewerber, dessen Konzept die Realisierung der stadtentwicklungspolitischen Ziele gewährleistet. Die wesentlichen stadtentwicklungspolitischen Aspekte sind:

#### **Nachbarschaft und gemeinschaftliches Wohnen**

Die Stadt braucht Bewohner, die sich mit ihrem Wohnquartier identifizieren und ihr Umfeld mitgestalten. Von Baugemeinschaften geht oftmals ein hohes Engagement für ihr Wohnviertel aus. Sie wirken hier häufig als „soziale Anker“.

#### **Architektur und Stadtbild**

Innerstädtische Baulücken erfordern meist innovative Planungen. Projekte von Baugemeinschaften zeichnen sich durch eigene Architekturkonzepte aus. Die Bauherren wirken an der Planung selbst mit. Dies führt zu innovativen Wohnformen.

#### **Nachhaltigkeit und Ökologie**

Die Beteiligung der Bauherren am Planungsprozess ihrer Wohnungen führt zu nachhaltigen und durch die Reduzierung der Bewirtschaftungskosten zu langfristig kostensparenden Lösungen.

### Informationen zum Verfahren

#### **1. Gegenstand der Ausschreibung**

Gegenstand der zweistufigen Ausschreibung ist der Verkauf der Grundstücke an Baugemeinschaften/Baugruppen, die sich dazu verpflichten, das Grundstück zügig zu bebauen und ausschließlich selbst vorwiegend zu Wohnzwecken zu nutzen.



LIEGENSCHAFTSFONDS  
BERLIN

## 2. Art und Ablauf des Verfahrens

Die Grundstücksvergabe erfolgt in einem zweistufigen konkurrierenden Auswahlverfahren.

### **Stufe 1: Interessensbekundung**

Unter Einhaltung der in dieser Ausschreibung festgelegten Fristen und Regeln können die Interessenten eine Bewerbung zur Teilnahme an der beschränkten Ausschreibung (2. Stufe) abgeben.

Im Rahmen der Interessensbekundung sollen die Bewerber sich und ihre gemeinschaftsorientierten Nutzungsziele sowie ihre Finanzierungsplanung darstellen. Diese Anträge werden von dem Liegenschaftsfonds in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vergleichend bewertet. Für jedes Grundstück werden max. fünf Bewerber für die 2. Stufe des Verfahrens ausgewählt.

### **Stufe 2: beschränktes Auswahlverfahren**

Die ausgewählten Teilnehmer an der 2. Stufe erhalten die Aufforderung zur Abgabe eines qualifizierten, grundstücksbezogenen Angebots auf Grundlage gesonderter Ausschreibungsunterlagen mit Mindestanforderungen, Zielvorgaben und Auswahlkriterien.

Mit dem Angebot in der 2. Stufe sind grundstücksbezogene Bebauungskonzepte, ausgearbeitete soziale und ökologische Verpflichtungen in BG-Verträgen und Finanzierungsnachweise vorzulegen.

Die Angebote werden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Abstimmung mit dem zuständigen Bezirk bewertet und mit dem Liegenschaftsfonds in eine Rangfolge gesetzt. Die Prüfergebnisse werden dem Steuerungsausschuss Liegenschaftsfonds vorgelegt. Der Liegenschaftsfonds nimmt die Kaufvertragsverhandlungen mit dem Rangersten auf. Sollte mit dem Rangersten innerhalb von sechs Monaten nach Aufforderung durch den Liegenschaftsfonds kein Kaufvertrag zustande kommen, hat er das Recht mit dem jeweils Nächsten zu verhandeln.

## 3. Bewerber

Eine Interessensbekundung können natürliche und juristische Personen bzw. Bewerbergemeinschaften aus natürlichen und/oder juristischen Personen abgeben.



LIEGENSCHAFTSFONDS  
BERLIN

Bewerber, die als fachliche Berater bzw. Initiatoren für BG auftreten und nicht Selbstnutzer des geplanten Wohnraums werden wollen, müssen spätestens bei Abgabe eines Angebots in Stufe 2 einen Beratervertrag mit einer bereits gebildeten BG nachweisen, der mindestens die Hälfte der zur Schließung der BG erforderlichen Mitglieder bereits beigetreten sind. Käufer können nur BG oder eigentumsorientierte Genossenschaften sein, die entsprechende rechtskräftige Verträge mit den selbst nutzenden Mitgliedern vorlegen. Für jede zu schaffende Wohnung muss mindestens eine natürliche Person vertraglich gebunden sein.

#### **4. Rückfragen**

Rückfragen zur Ausschreibung können in schriftlicher Form an den Liegenschaftsfonds gerichtet werden. Die Beantwortung erfolgt für alle Interessenten einsehbar auf der aktuellen Internetseite [www.liegenschaftsfonds.de](http://www.liegenschaftsfonds.de).

#### **5. Auswahlentscheidungen**

##### **a. Interessensbekundungsverfahren (1. Stufe)**

Die Auswahl der Teilnehmer für das beschränkte Auswahlverfahren (2. Stufe) erfolgt durch den Liegenschaftsfonds im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

##### **b. beschränktes Auswahlverfahren (2. Stufe)**

Die Angebote der Teilnehmer an der beschränkten Ausschreibung werden geprüft nach:

- Qualität und Realisierungschancen des Nutzungskonzeptes für gemeinschaftliches Wohnen (Gewichtung 25%),
- Qualität und Realisierbarkeit des Bebauungs- und Freiraumkonzeptes (Gewichtung 15%),
- Qualität und Realisierbarkeit des ökologischen Konzepts für Bau und Bewirtschaftung (Gewichtung 20%),
- Finanzierungssicherheit für Grunderwerb und Bauvorhaben (Gewichtung 40%).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung legt in Abstimmung mit dem Liegenschaftsfonds die Prüfergebnisse dem Steuerungsausschuss Liegenschaftsfonds zur Beschlussfassung vor. Der Liegenschaftsfonds führt die Kaufvertragsverhandlungen.



## 6. Kaufpreis, Kaufvertrag

### a. Kaufpreis (Festpreis)

Die Ausschreibung erfolgt zu einem vom Liegenschaftsfonds vorgegebenen, nicht verhandelbaren Kaufpreis (Festpreis), der dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert zum Zeitpunkt der Ausgabe dieser Ausschreibungsunterlagen entspricht.

## 7. Terminplan / Fristen

|                                                                             |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Bekanntmachung des Interessen-<br>bekanntmachungsverfahrens (1. Stufe)..... | 01. Februar 2010      |
| Ende Abgabefrist.....                                                       | 15. März 2010         |
| Auswahl der Teilnehmer für 2. Stufe.....                                    | 29. März 2010         |
| Abgabefrist des Angebots zur 2. Stufe.....                                  | 07. Juni 2010         |
| Entscheidung zum Angebotsranking<br>durch Steuerungsausschuss.....          | bis 25. August 2010   |
| Abschluss Kaufvertrag.....                                                  | bis max. Februar 2011 |