

Projektaufruf „Experimenteller Geschosswohnungsbau in Berlin“ im Rahmen des Sondervermögens Infrastruktur der wachsenden Stadt (SIWA)

1. Projektaufruf

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ruft hiermit alle Vorhabenträger, welche

- (1) zeitnah (d.h. geplanter Baubeginn im Jahre 2015 oder 2016),
- (2) auf Flächen in ihrer Verfügungsberechtigung innerhalb Berlins
- (3) kostengünstigen Mietwohnungsneubauten errichten,
- (4) der sich durch eine experimentelle und innovative Bauweise
- (5) sowie durch die gestalterische Qualität auszeichnet

dazu auf, ihre Projekten für das Programm

Experimenteller Geschosswohnungsbau in Berlin

einzureichen.

2. Hintergrund

Berlin erlebt gegenwärtig ein erhebliches Bevölkerungswachstum, das sich in den vergangenen vier Jahren auf rd. 175.000 Einwohner belief und voraussichtlich in den kommenden Jahren anhalten wird. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist daher von herausragender Bedeutung.

Ziel dieses Projektaufrufes ist es, durch die Förderung von experimentellem und innovativem Bauen im Geschosswohnungsbau preisgünstiges Wohnen zu ermöglichen und zukunftsweisende Lösungen für einen kostengünstigen Wohnungsbau aufzuzeigen.

Im Rahmen des vom Berliner Abgeordnetenhaus eingerichteten Sondervermögens Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA) ist für den Programmteil „Experimenteller Wohnungsneubau (preiswertes Segment)“ ein Mittelvolumen von bis zu 30 Mio. € reserviert. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt strebt an, die SIWA-Fördermittel in Form von Baukostenzuschüssen zur anteiligen Finanzierung von 500 Wohnungen sowie Wohnplätzen in gemeinschaftlichen Wohnformen bei ca. 10 Neubauprojekten einzusetzen.

Mit der Teilnahme am Verfahren erklärt der Vorhabenträger sein Einverständnis dazu, über einen Zeitraum von 20 Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit (Bindungszeitraum) einen Anteil der in seinem Projekt zu errichtenden Wohnungen (maximal 50 pro Vorhaben) bzw. Wohnplätze (bis zu 100 pro Vorhaben) zu einem Mietpreis von anfangs 6,50 €/m² Wohnfläche (netto kalt monatlich) sowie Mieterhöhungen um maximal 0,20 €/m² Wohnfläche (netto kalt monatlich) nur an Haushalte zu vermieten, die aufgrund ihres Haushaltsinkommens einen Berliner Wohnberechtigungsschein erhalten.

Als Gegenleistung für diese Mietpreis- und Belegungsbindung erhält der Vorhabenträger, dessen Vorhaben in das Programm aufgenommen wird, einen Baukostenzuschuss, dessen Höhe sich unter Beachtung des Beschlusses der EU-Kommission vom 20.12.2011 („DAWI-Freistellungsbeschluss“, veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nr. L 7/3 vom 11.01.2012) am Umfang der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen und deren anteiligen Gesamtkosten am Projekt bemisst. Einzelheiten werden in einem öffentlich-rechtlichen Fördervertrag vereinbart, den die Investitionsbank Berlin (Förderstelle) spätestens im Januar 2016 mit dem Vorhabenträger abschließen wird.

Die Teilnahme am Programm begründet keinen Anspruch auf Förderung. Voraussetzung für die Förderung ist vielmehr eine Entscheidung des Bewilligungsausschusses.

3. Programminhalte

Die Kosteneffizienz von Bauvorhaben ist ein wesentlicher Faktor zur Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums. Daher richtet sich dieser Projektauftrag an alle Vorhabenträger mit Konzepten, die beispielgebende Lösungen für kostengünstigen Geschosswohnungsbau mit folgenden Themenschwerpunkten entwickeln und diese im Zeitraum 2015 bis 2018 baulich innerhalb Berlins umsetzen:

- Demographiefeste Gebäudekonzepte, die in angemessener Kommunikation mit der Nachbarschaft sowie nach Möglichkeit auch mit den künftigen Nutzergruppen standorttauglich, entwickelt bzw. angepasst werden;
- Flächen- und ressourcennutzende Grundstücksausnutzung, effiziente und funktionale Grundrisskonzepte von Wohnungen, Gemeinschafts- und Verkehrsflächen;
- Intelligente Standardisierungen und neue Gebäudeorganisation für ein barrierefreies Wohnen;
- Kosten- und ressourcensparende technische Gebäudeausrüstungen;
- Kostensparende Anpassung von Ausstattungsniveaus ohne wesentliche Qualitätsminderung beim Wohnen;
- Serielle Vorfertigung, Element- und Modulbauweisen;
- Erprobung von neuartigen Werkstoffen im Geschosswohnungsbau;
- Erprobung von Holz im Geschosswohnungsbau.

4. Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind alle Vorhabenträger (wie z.B. Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften, Bauunternehmen; Baugruppen und Bauträger, Sozialträger, Private Bauherren, usw.), deren Projekte die folgenden verbindlichen Anforderungen erfüllen:

- Das Baugrundstück ist bereits in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers, oder dieser weist plausibel nach, dass er bis Jahresende 2015 die Verfügungsberechtigung (Eigentum oder Erbbaurecht) erhalten wird;
- Status einer Vorentwurfsplanung; ein projektleitendes Architekturbüro ist gebunden;
- gesichertes Planungsrecht (d.h. das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der die Errichtung von Geschosswohnungsbau zulässt, oder die Bebauung ist nach § 34 Baugesetzbuch zulässig; sofern ein Bauantrag bisher nicht eingereicht wurde, ist bis Jahresende 2015 ein Bauvorbescheid beizubringen);
- die Planung ist zeitnah genehmigungsfähig, d.h. der Bauantrag ist spätestens bis Mitte 2016 einzureichen.

Soweit das Vorhaben wesentliche Abweichungen von Bebauungsplänen, Baunormen oder bautechnischen Standards beinhaltet oder wenn technischen Innovationen eingesetzt werden sollen, für die bisher keine bautechnische Zulassung vorliegt, muss der Vorhabenträger bei seiner Interessenbekundung ausdrücklich darauf hinweisen.

Die Teilnehmenden müssen sich in ihrer Interessenbekundung dazu bereit erklären, im Falle der Aufnahme in das Programm

- (a) jeweils eine/n sach- und fachkundige/n Vertreter/in zu den während der Projektauswahlphase sowie bis zum Ende der Projektlaufzeit im Jahre 2018 stattfindenden gemeinsamen Veranstaltungen des Programms zu entsenden (bis Mitte 2016 voraussichtlich 6 Veranstaltungen; Ende 2016 bis Ende 2018 drei öffentliche Veranstaltungen zu Zwischenständen und Ergebnissen; Veranstaltungsdauer jeweils halbtätig oder ganztätig)
- (b) Projektpläne und/oder Fotos zum Bauablauf jeweils für öffentliche Veranstaltungen und Ausstellungen bereitzustellen, diese selbst oder durch Dritte öffentlichkeitswirksam aufzubereiten sowie dabei Hinweise auf die Anteilsfinanzierung aus dem Programm Experimenteller Geschosswohnungsbau in Berlin aufzunehmen.
- (c) eine baubegleitende Verfahrensdokumentation zu erstellen.
- (d) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, der Investitionsbank Berlin sowie ggf. den von diesen Stellen mit Aufgaben der fachlichen Begleitung und Auswertung beauftragten Dienstleistern auf Anforderung sämtliche Bauplanungsunterlagen, Ausschreibungs- unterlagen und- ergebnisse, Bauaufträge und Abrechnungen des Vorhabens sowie im Falle einer Anteilsfinanzierung während des Finanzierungszeitraums auch die jeweiligen jährlichen Betriebskosten und Instandhaltungsaufwendungen offenzulegen.
- (e) Der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bzw. deren Dienstleister die vergleichende Aufbereitung, Auswertung sowie Veröffentlichung der Daten in anonymisierter Form zu gestatten.

5. Verfahrensablauf zur Aufnahme in das Förderprogramm

Bearbeitungszeitraum 1. Phase

Die Projektvorschläge müssen bis spätestens **Montag 3. August 2015, 12:00 Uhr (Ausschlussfrist)** in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegangen sein.

Einreichungsort ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – IV A 2 -,
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin, Raum 719.

Rückfragen

Rückfragen zum Verfahren können bis zum 9. Juli 2015 ausschließlich schriftlich an die E-Mail Adresse **Friedhelm.Nitsch@SenStadtUm.Berlin.de** gestellt werden.

Vorauswahl und Zwischenpräsentation

Die Projektvorschläge werden durch ein Auswahlgremium auf das experimentelle und innovative Konzept hin vorgeprüft. Der Aufgabe angemessene Projektvorschläge werden zur Zwischenpräsentation eingeladen.

Die Teilnehmenden werden zu einem noch zu bestimmenden Termin voraussichtlich in der KW 36 eingeladen, dem Beurteilungsgremium ihre Projekte vorzustellen. Aus den eingereichten Projektvorschlägen kann die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bis zu 20 Projekte auswählen. Das Beurteilungsgremium gibt eine Empfehlung zur weiteren Bearbeitung.

Bearbeitungszeitraum 2. Phase (Überarbeitung)

Die zur weiteren bearbeitung zugelassenen Projektvorschläge müssen bis spätestens **Donnerstag 15. Oktober 2015, 12:00 Uhr (Ausschlussfrist)** in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegangen sein.

Vorprüfung

Die finalen Projektideen werden durch ein Gremium aus Sachverständigen und freischaffenden Architekten vorgeprüft.

Vorschlag zur Aufnahme in das Programm

Die Projektvorschläge der Überarbeitungsphase werden dem Beurteilungsgremium vorgestellt. Das Beurteilungsgremium wählt die förderfähigen Projektideen aus. Das Ergebnis wird den Teilnehmenden mitgeteilt. Die ausgewählten Projekte werden in einer öffentlichen Präsentation von den Teilnehmenden vorgestellt.

6. Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich zusammen aus:

- freiberuflichen Architekten
- Vertretern der Wohnungswirtschaft
- Vertretern der Verwaltung (StS BW, SenBauDir)
- Vertretern der IBB

Zusätzliche Sachverständige:

- Mietervertretende
- Sachverständige aus dem Ingenieurwesen, bautechnischen, bau- und wohnungswirtschaftlichen Bereichen

7. Aufwandpauschale

Der in das Programm aufgenommene Vorhabenträger erhält eine pauschale Zuwendung in Höhe von 20.000 € pro ausgewähltem Projekt. Mit dem Betrag werden die Mehrkosten des Vorhabenträgers pauschal abgegolten. Die Zuwendung wird in zwei Raten zu jeweils 10.000 € bei verbindlicher Aufnahme in das Programm sowie nach mängelfreier Abgabe der baubegleitenden Verfahrensdokumentation ausgezahlt. Einzelheiten regelt ein zwischen dem jeweiligen Vorhabenträger und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abzuschließender Teilnahmevertrag.

8. Förderung

In Abstimmung mit den jeweils ausgewählten Vorhabenträgern wählt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt aus den in das Programm aufgenommenen Projekten bis zu 500 Wohnungen und Plätze in gemeinschaftlichen Wohnformen aus. Die Höhe der Förderung richtet sich nach dem absehbaren Mehraufwand und nach eventuellen Einspareffekten des experimentellen Konzeptes in Relation zu dem zu realisierenden Wohnraum.

Der Vorhabenträger erhält unter Anerkennung der nachfolgend erläuterten Mietpreis- und Belegungsbindungen folgende Anteilsfinanzierung aus dem SIWA:

- Art der Anteilsfinanzierung: Baukostenzuschuss
- Bemessung des Baukostenzuschusses: Auf der Grundlage einer Teilwirtschaftlichkeitsberechnung, basierend auf den anteiligen Gesamtkosten, den laufenden Bewirtschaftungsaufwendungen und Mieterträgen bis zur Höhe eines gemäß Artikel 5 Absatz 1 DAWI-Freistellungsbeschluss angemessenen Gewinns für die mietpreis- und belegungsgebundenen Flächen.
- Ggf. zusätzliche Begrenzung des Zuschussbetrages auf maximal 55.000 € pro Wohnung bzw. 22.500 € pro Wohnplatz in gemeinschaftlichen Wohnformen
- Auszahlung in maximal drei Raten nach Baufortschritt

Über die Förderung entscheidet der Bewilligungsausschuss nach Prüfung des ausführungsfähigen Vorhabens durch die Investitionsbank Berlin. Auf der Grundlage der Entscheidung des Bewilligungsausschusses vereinbart die Investitionsbank Berlin die Einzelheiten der Förderung mit dem jeweiligen Vorhabenträger in einem öffentlich-rechtlichen Fördervertrag. Die Investitionsbank Berlin ist berechtigt, dem Vorhabenträger eine Gesamtfinanzierung seines Vorhabens anzubieten. Über Art, Höhe und Konditionen entscheidet die Investitionsbank Berlin eigenständig außerhalb des Verfahrens der anteiligen Finanzierung aus dem SIWA.

9. Mietpreis- und Belegungsbindungen der geförderten Wohnungen

Mit der Annahme der Anteilsfinanzierung der geförderten Wohnungen muss sich der Vorhabenträger für einen Zeitraum von 20 Jahren ab mittlerer Baufertigstellung der geförderten Wohnungen (Bindungszeitraum) zu folgenden Mietpreis- und Belegungsbindungen verpflichten:

- 1) Bei Erstvermietung darf höchstens eine Nettokaltmiete von 6,50 €/m² Wohnfläche monatlich verlangt werden.
- 2) Die Nettokaltmiete darf jeweils nach Ablauf von 24 Monaten ab der mittleren Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen um bis zu 0,20 €/m² Wohnfläche angehoben werden.
- 3) Bei Wiedervermietungen darf keine höhere Miete verlangt werden, als diese gemäß Nr. 1) und 2) für Bestandsmietverhältnisse zulässig ist.
- 4) Die Wohnungen dürfen nur an Haushalte mit in Berlin gültigem Wohnberechtigungsschein überlassen werden.
- 5) Für die Überlassung von Plätzen in gemeinschaftlichen Wohnformen gilt Nr. 4) nicht.
- 6) Neben der Nettokaltmiete dürfen Mietnebenkosten nach den einschlägigen Mietrechtsbestimmungen verlangt werden.
- 7) Bei Leistungen, die mittels Contracting (z.B. Energie- und Wärmelieferung, IKT-Dienstleistungen) oder persönliche Dienstleistungen (z.B. betreutes Wohnen, Pflege) erbracht werden und die Bestandteile des Mietverhältnisses sind, müssen die Kosten in einem angemessenen Verhältnis zu den erbrachten Leistungen stehen.
- 8) Die Anteilsfinanzierung von Wohnflächen, die nicht vermietet, sondern von der/dem Eigentümer/in selbst genutzt werden, ist dann zulässig, wenn
 - (a) es sich beim Vorhabenträger um eine Genossenschaft oder um eine Baugruppe oder Baugemeinschaft handelt, deren Mitglieder das Projekt zu eigenen Wohnzwecken errichten und
 - (b) der/die jeweiligen Selbstnutzer die Einkommensvoraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein besitzen und
 - (c) der Vorhabenträger sich unwiderruflich verpflichtet, während des Bindungszeitraums die selbstgenutzten Flächen nicht in Wohnungseigentum nach Wohnungseigentumsgesetz umzuwandeln.

10. Art und Form der einzureichenden Projektbeiträge

Einzureichen sind:

- a) Beschreibung seines Vorhabens: Pflichtmerkmale sind:
 - Grundstücksadresse
 - Grundstücksgröße
 - Eckdaten des geplanten Bauvorhabens (BGF, Anzahl der Vollgeschosse, Gesamtnutzfläche, Wohnfläche, Zahl der Wohnungen, Gemeinschaftsflächen, Gewerbefläche, Zahl der Gewerbeeinheiten, soweit geplant Stellplätze; Stellplätze in Tiefgaragen sollten möglichst nicht vorgesehen werden)
 - Überschlägige Kostenschätzung, differenziert nach Kostengruppen gemäß DIN 276, sowie zusätzlich umgerechnet in Kosten pro m² Wohnfläche mit und ohne Grundstückskosten) für (i) den Gebäude-Prototypen und – sofern zutreffend - ggf. (ii) den zukünftigen Serienpreis des Gebäudes
- b) Erläuterung der experimentellen Grundidee in Bild und Text. Das können u.a. sein:
 - Lageplan M 1:500 mit Darstellung des städtebaulichen Konzeptes
 - Grundrisse, Schnitte, Ansichten im M 1:200 sowie
 - Visualisierungen zur Darstellung des architektonischen bzw. technischen Konzeptes
 - Erläuterungstext zur Beschreibung der experimentellen Konzeption, den wesentlichen geplanten Nutzungsarten und anzusprechenden Nutzerzielgruppen
- c) Erläuterungen zum Vorhabenträger. Pflichtmerkmale sind:
 - Rechtsform
 - Eigentumsverhältnisse
 - Wirtschaftliche Situation (soweit vorhanden, durch Geschäftsberichte, testierte Jahresabschlüsse der beiden letzten Geschäftsjahre zu belegen)
- d) Zusicherung bzw. Nachweis der Erfüllung sämtlicher unter Nr. 4 genannter Anforderungen für die Teilnahmeberechtigung.
- e) Bestätigung, dass der Vorhabenträger im Falle einer Ablehnung seines Vorhabens auf eine Begründung der Ablehnungsentscheidung sowie auf einen Widerspruch gegen die Entscheidung verzichtet und auch keine Kosten für die Beteiligung am Verfahren geltend machen wird.

Förderverträge über die zu fördernden Wohnungen sollen möglichst bis Ende Januar 2016 abgeschlossen werden.

Während der Bauplanungs- und Baudurchführungsphase bis zur Baufertigstellung und Abrechnung des Bauvorhabens müssen die Programmteilnehmer sämtliche Bauplanungsunterlagen, Ausschreibungs- unterlagen und– ergebnisse, Bauaufträge und Abrechnungen des Vorhabens in differenzierter Gliederung einem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zu beauftragenden Dienstleister übermitteln, welcher diese Daten in ein Building Information Modelling System einpflegt und fachlich aufbereitet auswertet. Die Auswertungsergebnisse werden den Projektteilnehmenden jeweils in vergleichender Form und anonymisiert aufbereitet zur Verfügung gestellt.

Teilnehmende, die eine Anteilsfinanzierung aus dem SIWA erhalten, müssen darüber hinaus jährlich ihre Betriebskostenergebnisse und Instandhaltungsaufwendungen zwecks vergleichbarer Aufbereitung und Auswertung mitteilen.

Allgemeine Hinweise

Die Projektpläne sind gerollt in einer eckigen Versandbox einzureichen. Für die Präsentation stehen pro Wettbewerbsteilnehmer max. drei Rolltafeln mit einer Hängeflächen von 1,96m (Breite) x 1,46m (Höhe) zur Verfügung. Modelle sind zugelassen

11. Ausnahmen; Möglichkeit der Aufhebung dieses Verfahrens

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt behält sich vor, Ausnahmen zu diesem Verfahren zuzulassen.

Außerdem kann sie das Verfahren aufheben, sofern das Verfahren bis zum Ablauf der Einreichungsfrist

- a) eine deutlich geringere als die in diesem Text genannten Zahlen von Projekten und zu fördernden Wohnungen ergibt oder
- b) wenn keines der eingereichten Projekte die in dieser Ausschreibung genannten Anforderungen erfüllt.

Im Falle der Aufhebung der Ausschreibung haben die Projektträger, die Interessenbekundungen eingereicht haben, keinen Anspruch auf Ersatz ihrer Aufwendungen.

Die Zulassung von Ausnahmen muss mit der Erreichung der experimentellen Ziele des Programms in Verbindung stehen. Sie begründet keinen Anspruch der anderen Projektteilnehmer auf Gleichbehandlung.

Berlin, den 24. Juni 2015

Prof. Regula Lüscher
Senatsbaudirektorin

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup
Staatssekretär für Bauen und Wohnen