



Zuhause in Leipzig



**Stadt Leipzig**

Amt für Wohnungsbau und  
Stadterneuerung (AWS)

# ANKÜNDIGUNG ZUR Bereitstellung eines Grundstückes im Walter – Albrecht – Weg im Konzeptverfahren





Zuhause in Leipzig



**Stadt Leipzig**

Amt für Wohnungsbau und  
Stadterneuerung (AWS)

## Impressum

Auslobung zum  
Konzeptverfahren Walter-Albrecht-Weg, Leipzig

### **Auslober**

**Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH**  
Wintergartenstraße 4  
04103 Leipzig



Zuhause in Leipzig

### **Ausschreibungs-/Verfahrensbetreuung:**

Netzwerk Leipziger Freiheit  
Leibnizstraße 15  
04105 Leipzig



06.07.2020



## Inhalt

Anlass und Zweck von Konzeptverfahren in Leipzig .....	5
Das Konzeptverfahren Walter-Albrecht-Weg, Mockau .....	5
Status Quo – Städtebaulicher und funktionaler Kontext .....	5
Lage und Nachbarschaft .....	5
Verkehr und Erschließung .....	6
Infrastruktur .....	6
Freiraum und Grün .....	6
Das Grundstück .....	7
Das Bestandgebäude .....	7
Stadttechnische Ver- und Entsorgung .....	7
Baugrund und Gelände .....	7
Eckwerte und Verfahren zur Festlegung des Grundstückswertes und des Erbbauzinses .....	7
Planungsziele, Vorgaben und Hinweise .....	8
Entwicklungsziele und Erbbaurecht .....	8
Städtebau, Bau- und Planungsrecht .....	8
Umgang mit dem Bestandsgebäude sowie Neubau .....	9
Nutzungs- und Funktionsmischung .....	9
Verkehr und Erschließung .....	9
Freiraum, Grün, öffentlicher Raum .....	9
Wer kann sich an der Ausschreibung beteiligen? .....	10
Weitere Verfahrensbeteiligte .....	10
Auslober .....	10
Verfahrensbetreuung .....	10
Vergabevoraussetzungen .....	11
Voraussetzungen für die Einreichung eines Konzeptes .....	11
Zulassung der Konzepte und Mindestanforderungen .....	11
Verfahrensablauf und Termine .....	12
Rückfragen .....	12
Abgabe und Kennzeichnung der Arbeiten .....	12
Vorprüfung und Jurybewertung .....	13
Jury und Sachverständige .....	13
Vergabeentscheidung anhand von Bewertungskriterien .....	13



Anhandgabe .....	14
Abschluss des Erbbaurechtsvertrages mit Bauverpflichtung .....	14
Ausschreibungsunterlagen .....	14
Abgabeleistungen .....	15
Gesonderte Abgaben .....	15
Plansatz und Informationen für die Vorprüfung .....	15
Maßgebliche Rechtsgrundlagen .....	15
Abschluss des Verfahrens .....	15
Bekanntmachung der Ergebnisse .....	15
Urheberrecht, Nutzung, Erstveröffentlichung .....	15
Datenschutz .....	15



## TEIL A – AUSSCHREIBUNG ZUM KONZEPTVERFAHREN

### Anlass und Zweck von Konzeptverfahren in Leipzig

Zur Stärkung des kooperativen und bezahlbaren Wohnens haben die Stadt Leipzig, hier das Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS) und die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) im Jahr 2020 in einer Partnerschaft beschlossen, aus dem Immobilienbestand der LWB ein Grundstück für Baugemeinschaften in Erbbaurecht bereitzustellen. Die Bereitstellung erfolgt im Rahmen eines Konzeptverfahrens durch die LWB in enger Zusammenarbeit mit dem AWS. Das Verfahren beginnt mit der Vorankündigung am 07.07.2020 (weitere Termine vgl. Punkt: Verfahrensablauf und Termine).

Mit der Bereitstellung von Grundstücken an Baugemeinschaften verfolgen die Stadt Leipzig und die LWB das Ziel, innovative Projekte des kooperativen und kostensparenden Bauens und Wohnens zu initiieren (vgl. Konzeptverfahren 2017/2018, <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/ausschreibung-klingenstrasse/>). In Ergänzung zur Grundstücksvergabe können die Baugemeinschaften, welche den Zuschlag im Verfahren erhalten, durch eine Konzept- und Fachberatung des Netzwerks Leipziger Freiheit bei der Entwicklung des Projektes unterstützt werden. Diese Beratungsleistungen werden mit städtischen Mitteln finanziert.

### Das Konzeptverfahren Walter-Albrecht-Weg, Mockau

Die bereitgestellte Liegenschaft im Walter-Albrecht-Weg soll an diejenige Baugemeinschaft vergeben werden, welche mit ihrem Konzept den größten Beitrag zur Umsetzung der Zielstellung des Wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt Leipzig leisten. Dieser Beitrag, welchen die Baugemeinschaften in ihren Konzepten auszuweisen haben, wird im Verfahren auf Plausibilität und Realisierbarkeit geprüft. Dass ein Konzept sämtliche wohnungspolitischen Ziele adressiert und zugleich wirtschaftlich tragfähig ist, wird in der Umsetzung möglicherweise nicht realisierbar sein. Setzen Sie daher Schwerpunkte in Ihrem Sozial-Integrativen Konzeptteil (vgl. Kriterienset).

Die Ausschreibung wird als Wettbewerb vergleichbarer Konzepte verstanden. Die überschlägig zu ermittelnden Baukosten des Projektes sollen daher die Realisierung eines bezugsfähigen, baugenehmigungsfähigen Bauwerkes abbilden (Angaben dazu bitte im Formblatt-Plausibilisierung der Mietkalkulation).

### Status Quo – Städtebaulicher und funktionaler Kontext

#### Lage und Nachbarschaft

Das Grundstück Walter-Albrecht-Weg 111 – 115 Flurstück 1440/3, Gemarkung Mockau) befindet sich im Norden Leipzigs, im Ortsteil Mockau-Nord, rund 4,5 km vom Stadtzentrum entfernt.

Das nähere Umfeld ist durch Gebäude unterschiedlicher Baualtersklassen und Bautypologien geprägt. In östlicher und südlicher Nachbarschaft befinden sich Siedlungsbauten der 1920/30er Jahre. Im Norden und Westen schließen Zeilenbauten in Plattenbauweise der 1975er Jahre sowie Ein- und Zweifamilienhäuser an.

Darüber hinaus befinden sich mehrere Kleingartenanlagen in fußläufiger Entfernung, wie z.B. der KGV Nordstern e.V. oder der Gartenverein Wiesengrund.





Abbildung 1: Umfeld und Nachbarschaften (Quelle:

<http://stadtplan.leipzig.de/WebOffice/synserver?project=Stadtplan&client=core>, Abruf am 14.10.19)

## Verkehr und Erschließung

Das Quartier ist durch die Buslinie 70 über die Haltestellen Otto-Michael-Str. (ca. 300m) und Schildberger Str. (ca. 300m) mit dem ÖPNV erschlossen. In ca. 1km Entfernung befindet sich der S-Bahn-Halt Essener Straße (S2, S5, S6).

Mit dem PKW erreicht man das Grundstück über die Haupteinfahrtsstraße Essener Straße sowie die Friedrichshafener Str./Walter-Albrecht-Weg. Über die B2 ist eine schnelle Anbindung an die Autobahn A14 gegeben.

## Infrastruktur

Der Ortsteil verfügt über eine gute soziale Infrastruktur (66. Grundschule, FRÖBEL Integrationskindergarten, Brockhausgymnasium sowie das Berufliche Schulzentrum Robert-Blum mit sonderpädagogischem Profil).

Mit Blick auf die Freizeitinfrastruktur können bspw. die Bibliothek Mockau (Außenstelle der Stadtbibliothek Leipzig) an der Essener Straße und der Kletterturm Mockau genannt werden.

Die Nahversorgung ist mit dem jeweils in ca. 900m Radius zu erreichenden Supermarkt REWE und dem Discounter Aldi gegeben. Die medizinische Versorgung wird über diverse Arztpraxen in fußläufiger Entfernung gewährleistet.

## Freiraum und Grün

In fußläufiger Entfernung befinden sich zwei Spielplätze (WG Mockau und Friedrichshafener Str.). Zudem befindet sich westlich des Baugrundstücks das Naturbad Nordost. Darüber hinaus grenzen an das Quartier nordöstlich sowie westlich Grünflächen an.



## Das Grundstück

Das Grundstück hat eine Größe von 2.620m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück befindet sich ein zweigeschossiges Bestandsgebäude (unausgebautes Dachgeschoss) aus dem Jahr 1938 mit drei Hauseingängen. Dieses hat eine Wohnfläche von ca. 554m<sup>2</sup> (197m<sup>2</sup>/161m<sup>2</sup>/196m<sup>2</sup>). Nördlich des Bestandsgebäudes bietet das Grundstück zudem die Möglichkeit, einen Neubau zu errichten.

Am westlichen Rand des Grundstückes besteht für eine als Weg der Nachbareigentümer Walter-Albrecht-Weg 105-109 genutzte Teilfläche eine Dienstbarkeit. Diese schränkt die Nutzbarkeit des Grundstückes Walter-Albrecht-Weg 111-115 jedoch in keiner Weise ein.

## Das Bestandsgebäude

Für das aufstehende Gebäude besteht kein Denkmalschutz. Es handelt sich um einen massiven Ziegelbau, der unterkellert ist. Es besteht erheblicher Sanierungsbedarf. Aktueller Zustand:

- Fassade Originalputz
- Dachdeckung original, teilweise ausgebessert
- Fenster: teilweise originale Kastenfenster, teilweise Verbund- und Isolierglasfenster aus Kunststoff
- Einzelfeuerstätten
- Sanitär- und Elektroinstallation erneuerungsbedürftig
- Vertikal- und Horizontalsperren erneuerungsbedürftig

Bestandspläne sind auf der Homepage der Koordinierungsstelle des Netzwerks Leipziger Freiheit (KS NLF) herunterzuladen (<https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/>).

## Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die Technische Versorgung erfolgt mit Strom, Wasser und Gas (vgl. Leitungspläne).

## Baugrund und Gelände

Hinweise auf Altlasten bestehen nicht (vgl. Altlastenauskunft). Weitere Beeinträchtigungen sind der LWB nicht bekannt.

## Eckwerte und Verfahren zur Festlegung des Grundstückswertes und des Erbbauzinses

Der Verkehrswert liegt aktuell bei 480.000 € und wird zum Zeitpunkt der Ausschreibung aktualisiert. Aus dem Grundstückswert wird der Erbbauzins errechnet. Der Erbbauzinssatz liegt für Wohnungsnutzung aktuell bei 4,0%. Der Erbbauzins samt Wertsicherungsklausel ist im Erbbaugrundbuch durch Eintragung einer Reallast nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches dinglich zu sichern.

## Planungsziele, Vorgaben und Hinweise

### Entwicklungsziele und Erbbaurecht

Die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH verfolgt mit der Veräußerung von Baugrundstücken im Erbbaurecht (Laufzeit 99 Jahre) das Ziel, einen Beitrag zur Umsetzung der Leitlinien des Wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt Leipzig zu leisten. Dazu gehören vor allem der Erhalt und die Entwicklung sozial und nutzungsstrukturell gemischter Stadtteile sowie die Aktivierung/Stabilisierung von Nachbarschaften (vgl. WoPoKo-Leitlinie 4). Zudem sind die Gewährleistung bezahlbaren und wirtschaftlich tragfähigen Wohnraums (WoPoKo-Leitlinie 1) und die Wohnraumversorgung besonderer Bedarfsgruppen (WoPoKo-Leitlinie 3) wichtige Zielstellungen für die zukünftige Entwicklung des Leipziger Wohnungsangebotes.

### Städtebau, Bau- und Planungsrecht

Das Grundstück umfasst das Flurstück 1440/3, Gemarkung Mockau. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Wohngebiet aus. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Die zukünftige Bebauung und Nutzung auf dem ausgeschriebenen Grundstück sollten in erster Linie dem Wohnen dienen. Ergänzende Nutzungen wie z.B. Einzelhandel und nicht störendes Gewerbe sowie Einrichtungen für soziale Zwecke sind gemäß §3 der BauNVO möglich.

Die planungsrechtliche Beurteilung eines Ergänzungsbaus erfolgt nach §§34 BauGB. Folglich werden die eingereichten Konzepte nach den Kriterien des „Einfügens“ in die bauliche Umgebung beurteilt. Die Einhaltung der abstandsflächenrechtlichen Anforderungen der SächsBO sind zu berücksichtigen. Die Gebäudeabstände sind so zu bemessen, dass gesunde Wohnverhältnisse mit ausreichender Belichtung entstehen.

Seitens der LWB wurde ein Bauvorbescheid für einen anschließenden Neubau eingeholt. Demnach ist die Ergänzung eines Gebäudes an die bestehende Bebauung in geometrischer Anlehnung an den Bestand bauplanungsrechtlich zulässig.

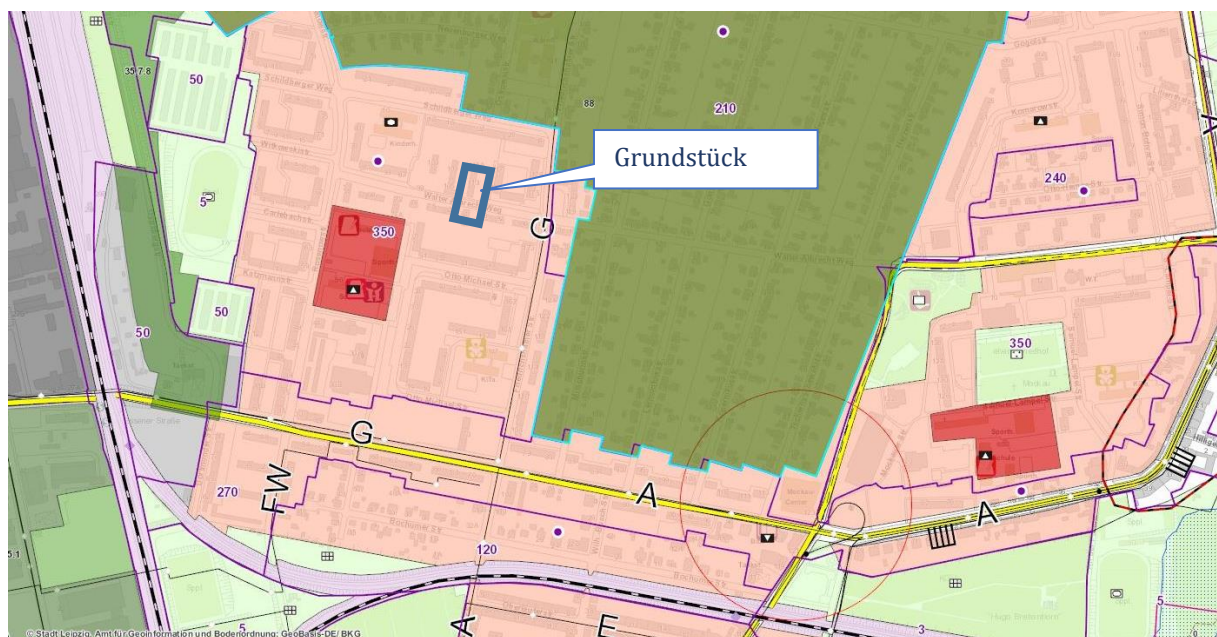


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan (<http://stadtplan.leipzig.de/WebOffice/synserver?project=Stadtplan&client=core>, Abruf am 14.10.19; rot= Flächen für Gemeindebedarf, apricot=Wohnbaufläche, dunkelgrün=rechtskräftiger B-Plan, hellgrün=Grünfläche)





Es obliegt den Teilnehmern der Ausschreibung, sich detailliert und umfassend über sämtliche Bestimmungen, die bei der Planung und Verwirklichung des Bauvorhabens zu berücksichtigen sind, zu informieren.

### Umgang mit dem Bestandsgebäude sowie Neubau

Das Bestandsgebäude ist zu erhalten. Ein Dachgeschossausbau ist denkbar. Im Rahmen der statischen Gegebenheiten/Möglichkeiten und vorbehaltlich einer bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit können Grundrissänderungen, Änderungen der Erschließung sowie der Fassadengestaltung entwickelt werden.

Auf dem nördlichen Teil des Grundstückes ist ein direkt anschließender Neubau in geometrischer Anlehnung an das Bestandsgebäude denkbar. Die Möglichkeit einer baulichen Verbindung zum Altbau ist zu prüfen, da darüber die barrierefreie Erschließung des Altbaus gewährleistet werden könnte. Alternativ sind andere Formen des Zusammenwirkens von Bestands- und Neubau zu formulieren, um den gemeinschaftlichen Aspekt des Vorhabens über beide Gebäude hinweg zu untersetzen – siehe Nutzungs- und Funktionsmischung.

Die äußere Gestaltung des Neubaus ist, unter Berücksichtigung der Genehmigungsfähigkeit nach §34 BauGB, Teil der Aufgabenstellung. Wünschenswert wäre die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien sowie die generelle Entscheidung für eine nachhaltige Bauweise (vgl. Kriterium CO<sub>2</sub>-Minderung/Energieeffizienz).

### Nutzungs- und Funktionsmischung

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist die übergeordnete Zielstellung für das Grundstück. Am Standort Mockau ist der Generationenwechsel ein Zukunftsthema. Vor diesem Hintergrund wäre die Entwicklung möglichst unterschiedlicher Wohnungsangebote/Wohnungstypen vom Grundriss für die Familie mit Kindern bis zum altengerechten Wohnen unter Berücksichtigung der planerischen Möglichkeiten im Bestand und Neubau wichtig (vgl. Bewertungskriterien). Die Verfolgung gemeinschaftlicher Wohnkonzepte steht dabei im Vordergrund.

Dabei sollen nach Möglichkeit auch die Anforderungen eines inklusiven Wohnens (z.B. für Menschen mit Behinderungen) Berücksichtigung finden.

Unter Berücksichtigung der baurechtlichen Möglichkeiten können gewerbliche und/oder soziokulturelle Nutzungen Teil des Konzeptes sein. Insbesondere ist eine gemeinwohlorientierte Nutzungsabsicht erwünscht.

### Verkehr und Erschließung

#### Fließender Verkehr

Das Grundstück wird über den Walter-Albrecht-Weg erschlossen.

#### Ruhender Verkehr

Die derzeit gültige Stellplatzsatzung der Stadt Leipzig ist zu berücksichtigen.

### Freiraum, Grün, öffentlicher Raum

Das Gebäudeensemble/Gebäude sollte in Kommunikation mit dem Freiraum/öffentlichen Raum treten. Nach Möglichkeit sind auf dem Grundstück vorhandene Bäume zu erhalten.



## TEIL B - ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

### Wer kann sich an der Ausschreibung beteiligen?

Adressaten der Ausschreibung sind mehrere Interessenten, die sich zu einer Planungs- und Baugemeinschaft zusammenschließen, um selbstgenutzten Wohnraum zu schaffen. Die Gestaltung des Projekts liegt in der Hand der Baugemeinschaft. Anzustreben ist eine mindestens 70%ige Auslastung des Gebäudes mit selbstgenutztem Wohneigentum / selbst nutzenden Mitgliedern.

Alle Rechtsformen sind zulässig, die den nutzenden Mitgliedern die Möglichkeit der gemeinschaftlichen unmittelbaren Selbstverwaltung einräumen (insbesondere aber nicht ausschließlich: WEG, Genossenschaft, GmbH nach dem Mietshäusersyndikatsmodell, Stiftung mit Wohnprojektgruppe als Verein, GbR). Bewerbungsgemeinschaften, die aus natürlichen und/oder juristischen Personen bestehen, sind zugelassen.

Baugemeinschaften haben gegenüber konventionellen Bauträgern in der Konkurrenz um geeignete baureife Grundstücke den entscheidenden Wettbewerbsnachteil, dass sie einen deutlich höheren Zeitbedarf für die Gruppenfindung und -organisation haben, bevor sie eine Immobilie erwerben können. Dieser Wettbewerbsnachteil soll durch eine direkte Ansprache der Interessenten im Verfahren einer Ausschreibung mit Vorankündigung ausgeglichen werden. Deshalb wird einer dieser dreimonatigen Ausschreibung eine mehrmonatige Vorankündigungsphase vorgeschaltet. In dieser Phase finden verschiedene öffentliche Informationsveranstaltungen (wie Kolloquien, Basar und Wohnprojekteberatung) statt.

### Weitere Verfahrensbeteiligte

#### Auslober

##### **Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH**

Wintergartenstraße 4

04103 Leipzig

#### Verfahrensbetreuung

##### **Netzwerk Leipziger Freiheit**

Leibnizstraße 15

04105 Leipzig

Telefon: 0341 97 50 376

#### Ansprechpartner:

Dr. Tanja Korzer

Jens Gerhardt

korzer@netzwerk-leipziger-freiheit.de    gerhardt@netzwerk-leipziger-freiheit.de



## Vergabevoraussetzungen

Für die Entscheidung kommen nur Baugemeinschaften in Betracht, die bereits bei der Abgabe ihrer Bewerbung eine hinreichende Vollständigkeit der Gruppe (mindestens 50%) aufweisen. Bevorzugt wird derjenige Bewerber, dessen Konzept die Realisierung der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele gewährleistet und dessen Projekt umsetzbar im Sinne der baurechtlichen und finanziellen Planung erscheint (Realisierungschancen).

### Voraussetzungen für die Einreichung eines Konzeptes

Zur Schließung der Baugemeinschaft müssen zum Zeitpunkt der Konzepteinreichung bereits mindestens 50 Prozent der erforderlichen Mitglieder beigetreten sein.

Für jede zu schaffende selbstgenutzte Wohnung muss mindestens eine natürliche Person aus der Baugemeinschaft in der Rechtsform der Baugemeinschaft vertraglich gebunden sein. Die Form dieser vertraglichen Bindung richtet sich nach der Rechtsform (bspw. GbR, Mitgliedschaft in eG; Vereinsmitgliedschaft mit Mietabsichtserklärung). Die Verträge sind vor der Unterzeichnung des Erbbaurechtvertrages vorzulegen.

### Zulassung der Konzepte und Mindestanforderungen

Zur Beurteilung werden alle Konzepte zugelassen, die den formalen Bedingungen entsprechen, in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen und termingemäß eingegangen sind. Sämtliche einzureichenden Konzeptunterlagen und -angaben sind in der: Checkliste Abgabeunterlagen und Eckdaten zum Projekt beschrieben. Die Nachforderung von ergänzenden/fehlenden Unterlagen durch den Auslober nach Ablauf der Ausschreibungsfrist ist möglich. In diesem Fall sind diese Unterlagen innerhalb einer vom Auslober benannten Frist nachzureichen,

Bindende Vorgaben, die zum Ausschluss einer Arbeit führen, werden nicht gemacht. Über die Zulassung der eingereichten Konzepte entscheidet final die Jury. Entscheidungen über den Ausschluss von Konzepten werden protokolliert.



## Verfahrensablauf und Termine

Am 07.07.2020 erfolgt die Vorankündigung zum Konzeptverfahren Walter – Albrecht – Weg. Ausgehend davon sind folgende Termine geplant. Bitte informieren Sie sich zusätzlich über die Homepages des Netzwerks Leipziger Freiheit über mögliche Terminverschiebungen.

**07.07.2020** Vorankündigung der Grundstücke mit Kriterien

16.07.2020 1. Kolloquium (inkl. Live-Stream)

*Eine Besichtigung des Grundstückes sowie des Bestandsgebäudes ist unter Berücksichtigung der dann geltenden Hygienemaßnahmen möglich. Für eine Besichtigung müssen Einzeltermine nach Absprache vergeben werden (max. 6 Personen, nur Erwachsene). Auf Grund des Bauzustandes ist eine „offene“ Besichtigung mit einer Vielzahl von Personen nicht möglich.*

06.08.2020 Basar (Gruppe sucht Mitstreiter\*innen/Kooperationspartner)

17.09.2020 offene Wohnprojektberatung

27./28.11.20 2. Kolloquium im Rahmen der 9. Wohnprojekttag

**01 I 2021 Beginn Bewerbungsphase (3 Monate, Bewerbungsphase)**

**04 I 2021 Einreichung Konzepte**

Vorprüfung und -bewertung

**Jurysitzung** (mit 15-minütiger Konzeptvorstellung durch jede Baugemeinschaft und Empfehlung zur Konzeptauswahl)

**Entscheidung zum Auswahlverfahren** (Grundstücksreservierung für die Baugemeinschaft, die den Zuschlag erhalten hat)

**Anhandgabe** (Start Gründung Rechtsform; Start der Bauplanungs- und Genehmigungsphase)

**01 I 2022 Abschluss des Erbbaurechtsvertrags mit Bauverpflichtung**

Bau und Nutzung des Wohnprojektes (regelmäßige Überprüfung der Umsetzung des Erbbaurechtszwecks)

Verlängerung oder Heimfall in 99 Jahren

## Rückfragen

Die Rückfragen zur Ausschreibung können im Rahmen der geplanten Veranstaltungen beantwortet werden. Die Zusammenstellung der Rückfragen/Antworten ist über die Homepage des Netzwerk Leipziger Freiheit ([www.netzwerk-leipziger-freiheit.de](http://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de)) im Nachgang der Veranstaltungen einzusehen. Die beantworteten Rückfragen sind Bestandteil der Auslobung und stehen allen Verfahrensteilnehmern zur Verfügung.

## Abgabe und Kennzeichnung der Arbeiten

Einliefertermin der Konzepte ist im April 2021 (das konkrete Datum wird mit der Bewerbungsphase bekannt gegeben) bei der

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Wintergartenstr. 4

04103 Leipzig

Die Abgabe der Unterlagen hat in geschlossenen Umschlägen zu erfolgen. Die Umschläge sind deutlich zu kennzeichnen mit der Aufschrift „**Gebot. Walter-Albrecht-Weg 111-115**“.



## Vorprüfung und Jurybewertung

Die Bewerbungen werden anhand von Kriterien von einem externen Gutachter inhaltlich vorgeprüft sowie vorgewertet. Die Endbewertung erfolgt durch eine Jury. Im Rahmen der Jurysitzung erhält jede Baugemeinschaft in einem ca. 15-minütigen Gespräch die Gelegenheit, Fragen der Auswahlkommission zu den unten genannten Bewertungskriterien zu beantworten. Diesem Gespräch liegt ein einheitlicher Fragenkatalog zugrunde.

Der Termin sowie weitere Informationen für die Auswahlgespräche werden über die Homepages der LWB und des Netzwerkes Leipziger Freiheit bekannt gegeben.

Bei Gleichwertigkeit mehrerer Konzepte wird im nicht öffentlichen Losverfahren entschieden.

## Jury und Sachverständige

Die eingereichten Konzepte werden durch eine vom Auslober und der Stadt Leipzig berufene Jury beurteilt. Die Jury wird voraussichtlich in folgender Zusammensetzung, vor der endgültigen Abfassung der Ausschreibung, gebildet.

### Stimmberechtigte Mitglieder

- Dr.-Ing. Frank Amey, Amtsleiter, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Stadt Leipzig
- Stefanie Komm, Stadtplanungsamt, Stadt Leipzig
- Thomas Dohrmann, Leiter Portfoliosteuerung, LWB

### nicht stimmberechtigte Mitglieder

- Vertreter des Vorprüfungsbüros
- Christine Oelsner, LWB
- Dr. Oliver Koczy, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Stadt Leipzig
- Jan Schaaf und Tanja Korzer, Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit

## Vergabeentscheidung anhand von Bewertungskriterien

Neben den Zielen der eingereichten Konzepte in baulicher, ökonomischer und sozialer Hinsicht wird auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit (Bonität der Baugruppe) bewertet. Auf Basis des Wohnungspolitischen Konzeptes orientieren sich die Bewertungskriterien an folgenden sechs Kriteriengruppen (vgl. vollständige Übersicht zu den Bewertungskriterien vgl. Kriterienset):

- Gruppenbezogene Kriterien - Einschätzung der Zusammenarbeit und Stabilität der Baugemeinschaft
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit und Bezahlbarkeit (WoPoKo-Leitlinie 1)
- Vielfalt des Wohnungsangebotes (WoPoKo-Leitlinie 1)
- Besondere Berücksichtigung von Senioren, Menschen mit Behinderungen oder Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt (WoPoKo-Leitlinie 2 und 3)
- Erhalt und Entwicklung von sozial und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteile, Aktivierung und Stabilisierung von Nachbarschaften (WoPoKo-Leitlinie 4)
- Nachbarschaft und Umfeld (WoPoKo-Leitlinie 4)
- CO<sub>2</sub>-Minderung und Energieeffizienz (WoPoKo-Leitlinie 4)

(Siehe [www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsplaenestep/strategische-konzepte-zum-wohnen/das-wohnungspolitische-konzept](http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsplaenestep/strategische-konzepte-zum-wohnen/das-wohnungspolitische-konzept)).





Dieses Kriterienset beinhaltet nur **Kann-Kriterien** und soll – im Abgleich mit den wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Leipzig – eine möglichst große Bandbreite gemeinschaftlichen Bauen und Wohnens honorieren. Dementsprechend sollte es **nicht** als Checkliste zur Erfüllung aller Kriterien dienen. Es wird dringend empfohlen im Konzept als Baugemeinschaft entlang der eigenen Vorstellungen vom kooperativen und kostensparenden Wohnen Schwerpunkte zu setzen!

Das dem Gebot beizufügende Bebauungs- und Nutzungskonzept muss städtebaulich und bauordnungsrechtlich plausibel und genehmigungsfähig sein. Zur Orientierung dient der Bauvorbescheid (vgl. Bauvorbescheid).

### Anhandgabe

Der Baugruppe, welche nach Juryentscheid das beste Konzept vorgelegt hat, wird das Grundstück für ca. ein halbes Jahr zur endgültigen Klärung der Planung und der Finanzierung kostenfrei reserviert (Anhandgabe). Der oben genannte Grundstückswert hat laut Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Veräußerung kommunaler Grundstücke, Absatz IV. Wertermittlung eine Gültigkeit von 12 Monaten ab Ausschreibungsbeginn. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei einer von der Baugruppe zu verantwortenden Überschreitung dieser Frist bis zum Abschluss des Erbbaurechtsvertrages der Verkehrswert neu ermittelt werden muss.

### Abschluss des Erbbaurechtsvertrages mit Bauverpflichtung

Der Erbbaurechtsvertrag soll für 99 Jahre abgeschlossen werden. Der Erbbaurechtsvertrag wird unter anderem eine Sanierungs-, Bau- und Nutzungsverpflichtung (innerhalb von vier Jahren nach Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrages) entsprechend des abgegebenen Gebotes sowie Regelungen zum Ausschluss renditeorientierter Weiterveräußerungen enthalten. Der Erbbauzins samt Wertsicherungsklausel ist im Erbbaugrundbuch durch Eintragung einer Reallast nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches dinglich zu sichern. Ein Entwurf des Erbbaurechtsvertrages kann beim Netzwerk Leipziger Freiheit eingesehen werden (Kontakt unter: [korzer@netzwerk-leipziger-freiheit.de](mailto:korzer@netzwerk-leipziger-freiheit.de)).

### Ausschreibungsunterlagen

Die Informations- und Arbeitsunterlagen (pdf-, jpg- und/oder dxf-Datei) werden den Teilnehmern über die Homepage des Netzwerks Leipziger Freiheit ([www.netzwerk-leipziger-freiheit.de](http://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de)) als Download zur Verfügung gestellt. Eine Papierversion der Unterlagen wird nicht erstellt und versendet.

Die im Rahmen dieses Verfahrens ausgegebenen Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich zum Zweck der Konzepterarbeitung genutzt werden. Daten und Umarbeitungen davon, die nicht an den Auslober zurückgegeben werden, sind nach der Konzepterstellung unverzüglich zu löschen. Sie dürfen weder für eigene Zwecke genutzt noch Dritten zugänglich gemacht werden. Eine Schutzgebühr für den Erhalt der Unterlagen wird nicht erhoben.



## Abgabeleistungen

Jede(r) Teilnehmer/-gruppe darf nur ein Konzept einreichen. Das Konzept sollte folgende inhaltlichen Teile beinhalten (vgl. Checkliste Abgabeunterlagen -Eckdaten Projekt):

- Angaben zur Baugemeinschaft
- Inhaltliches Konzept (z.B. Idee, städtebauliche Einbindung, Wohnformen/Wohnungsstruktur, Bezahlbarkeit, Gemeinschaft, gemeinwohlorientierte Nutzung, Baukosten)
- Schwerpunktsetzung bei der Sozial-Integrativen Ausrichtung des Konzeptes (Baugruppe/-gemeinschaft)
- Ökologisches Konzept (Gebäude, Mobilität, Grün- und Freiflächen)
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit und Bezahlbarkeit
- Angaben zum Finanzierungskonzept
- Angaben zur geplanten Gebäude- und Wohnungsstruktur

## Gesonderte Abgaben

- Ausgefüllte Checkliste Abgabeunterlagen und Eckdaten zum Projekt
- Absichtserklärung
- Ausgefülltes Formblatt: Plausibilisierung der Mietkalkulation

## Plansatz und Informationen für die Vorprüfung

Konzeptunterlagen schwarz-weiß

Daten aller eingereichten Unterlagen auf CD-ROM/Stick

## Maßgebliche Rechtsgrundlagen

Die Konzepte sind unter Beachtung aller bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und einschlägigen Gesetze, Normen und Regelwerke der Bundesrepublik Deutschland und des Freistaates Sachsen sowie dem Stand der Technik anzufertigen.

## Abschluss des Verfahrens

Das Konzeptverfahren zielt auf die Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes inkl. des Abschluss eines Erbbaurechtsverhältnisses ab.

## Bekanntmachung der Ergebnisse

Die Bekanntmachung erfolgt in geeigneter Form und insbesondere in Abstimmung mit der ausgewählten Baugruppe.

## Urheberrecht, Nutzung, Erstveröffentlichung

Die LWB als Auslober hat innerhalb von 6 Monaten nach der Entscheidung der Jury das vorrangige Recht bei der Erstveröffentlichung der Konzepte.

Die Urheberrechte bleiben den Teilnehmern erhalten. § 14 Urheberrechtsgesetz (UrhG) bleibt unberührt.

## Datenschutz

Die Hinweise nach Art 13, 14 DSGVO zur Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen des Gebotsverfahrens sind folgendem Link aufgeführt: <https://dejure.org/gesetze/DSGVO/13.html>.