



**Stadt Leipzig**  
Liegenschaftsamt

## Bewerbungsphase



## KONZEPTVERFAHREN

Bestellung eines Erbbaurechts  
für kooperatives und bezahlbares  
Bauen und Wohnen

am Grundstück  
Breitschuhstraße 28/30 in 04249 Leipzig  
(Ortsteil Großzschocher)

# Konzeptverfahren

## Ziel

Mit dem Wohnungspolitischen Konzept (WoPoKo), Fortschreibung 2015, hat die Stadt Leipzig die Einführung von Konzeptverfahren für städtische Grundstücke für kooperatives Bauen und Wohnen beschlossen. Dieser Beschluss ist Grundlage für die hiermit veröffentlichte Bereitstellung eines städtischen Grundstückes im Konzeptverfahren.

Ziel des Verfahrens ist es, die im WoPoKo formulierten wohnungspolitischen Leitlinien umzusetzen und Leipzig als attraktiven und konkurrenzfähigen Wohnstandort weiterzuentwickeln. Hierzu gehört auch, adäquaten Wohnraum für alle in Leipzig Lebenden, auch unter Wachstumsbedingungen, zu gewährleisten:

Leitlinie 1: Wohnen in Leipzig – für alle, vielfältig, bezahlbar und wirtschaftlich tragfähig

Leitlinie 2: Genügend Wohnraum für einkommensschwache Haushalte

Leitlinie 3: Familien, Senioren und Menschen mit Behinderungen unterstützen

Leitlinie 4: Wohnungspolitik als Teil integrierter Stadtentwicklung

Für die Umsetzung dieser Leitlinien und zur Steuerung bedarfsgerechter Investitionen wird das bereitgestellte Grundstück unter alleiniger Berücksichtigung der Nutzungskonzepte von Interessenten/-innen ohne Bewertung des Preisangebots im Rahmen eines Konzeptverfahrens bereitgestellt. Die Bewertung der Konzepte erfolgt maßgeblich unter Berücksichtigung der Kriterien für kooperatives Bauen und Wohnen (vgl. S. 8 ff.) bei gleichzeitiger Beachtung stadtplanerischer Vorgaben. Die Bereitstellung erfolgt im Erbbaurecht.

## Zielgruppen

Dieses Konzeptverfahren richtet sich vor allem an Baugemeinschaften, um innovative Projekte des kooperativen und kostensparenden Bauens und Wohnens zu initiieren. Als Wohnprojekte von Baugemeinschaften im Sinne dieses Konzeptverfahrens werden Zusammenschlüsse mehrerer Personen mit dem Zweck, selbstgenutzte Wohnungen gemeinsam zu planen und zu bauen, verstanden. Die Gestaltung der Projekte sowie die Wahl der Rechtsform liegt in der Hand der Gruppen. Als Anforderung wird festgelegt, dass mindestens 70 % der zu errichtenden Wohnungen künftig von selbst nutzenden Eigentümern/-innen bzw. selbst nutzenden Mitgliedern der Gruppe, welche aus mindestens 8 Parteien bestehen soll, bewohnt werden.

## Unterstützung

In Ergänzung zur Grundstücksbereitstellung können die Baugemeinschaften, welche im Verfahren ausgewählt wurden, durch eine Konzept- und Fachberatung des Netzwerks Leipziger Freiheit bei der Entwicklung des Projektes unterstützt werden. Diese Beratungsleistungen werden mit städtischen Mitteln finanziert.

### Liegenschaftsdaten



▲ Luftbild © Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, 2019

Breitschuhstraße 28/30 in 04249 Leipzig  
(Ortsteil Großzschocher)

Flurstücke: 189a, 189b  
Gemarkung: Großzschocher  
Grundstücksgröße: 880 m<sup>2</sup>

### Grundstückslage

Das beschriebene Grundstück befindet sich im Ortsteil Großzschocher. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5,5 km. Das Grundstück liegt in einem heterogen bebauten Gebiet mit teilweise Zeilenbebauung der 1950/60er Jahre (3-geschossig, teilweise ausgebautes Dachgeschoss), freistehender Bebauung (2-geschossig und zwei ausgebauten Dachgeschossen) sowie gründerzeitlicher Blockrandbebauung (3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss).

An der Dieskaustraße befinden sich Haltestellen des ÖPNV (Straßenbahnlinie 3, Buslinien 65 und 162). Die Fahrzeit zum Stadtzentrum beträgt ca. 30 Minuten.

An der Dieskaustraße (ca. 100 m Entfernung) sowie an der Bismarckstraße (ca. 600 m Entfernung) befinden sich vor allem Dienstleistungsangebote sowie Angebote für Waren des täglichen Bedarfs. Im näheren Umfeld befinden sich zudem Schulen (120. Grundschule und die 56. Oberschule) und Kindertagesstätten (z. B. Kindertagesstätte Gerne-Groß, Kombinierte Kindertageseinrichtung Kunzestraße 6).

Mit dem Schlosspark Großzschocher und dem Anton-Zickmantel-Park sind öffentliche Freiflächen in ca. 300 und 600 m Entfernung zu erreichen. Das Naturbad Südwest und der Cospudener See sind ca. 1,3 - 2 km (Luftlinie) entfernt. Spielplätze sind in der näheren Umgebung z. B. mit dem Spielplatz „Huttenplatz“, dem Spielplatz „Gutspark Großzschocher“ sowie dem Spielplatz „Bismarckstraße“ zu finden.

Direkt gegenüber befindet sich das Grundstück Breitschuhstraße 31, welches ebenso für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen bereitgestellt wird.



## Lageplan, Luftbild, Foto



▲ Übersichtskarte: Amtlicher Stadtplan Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung

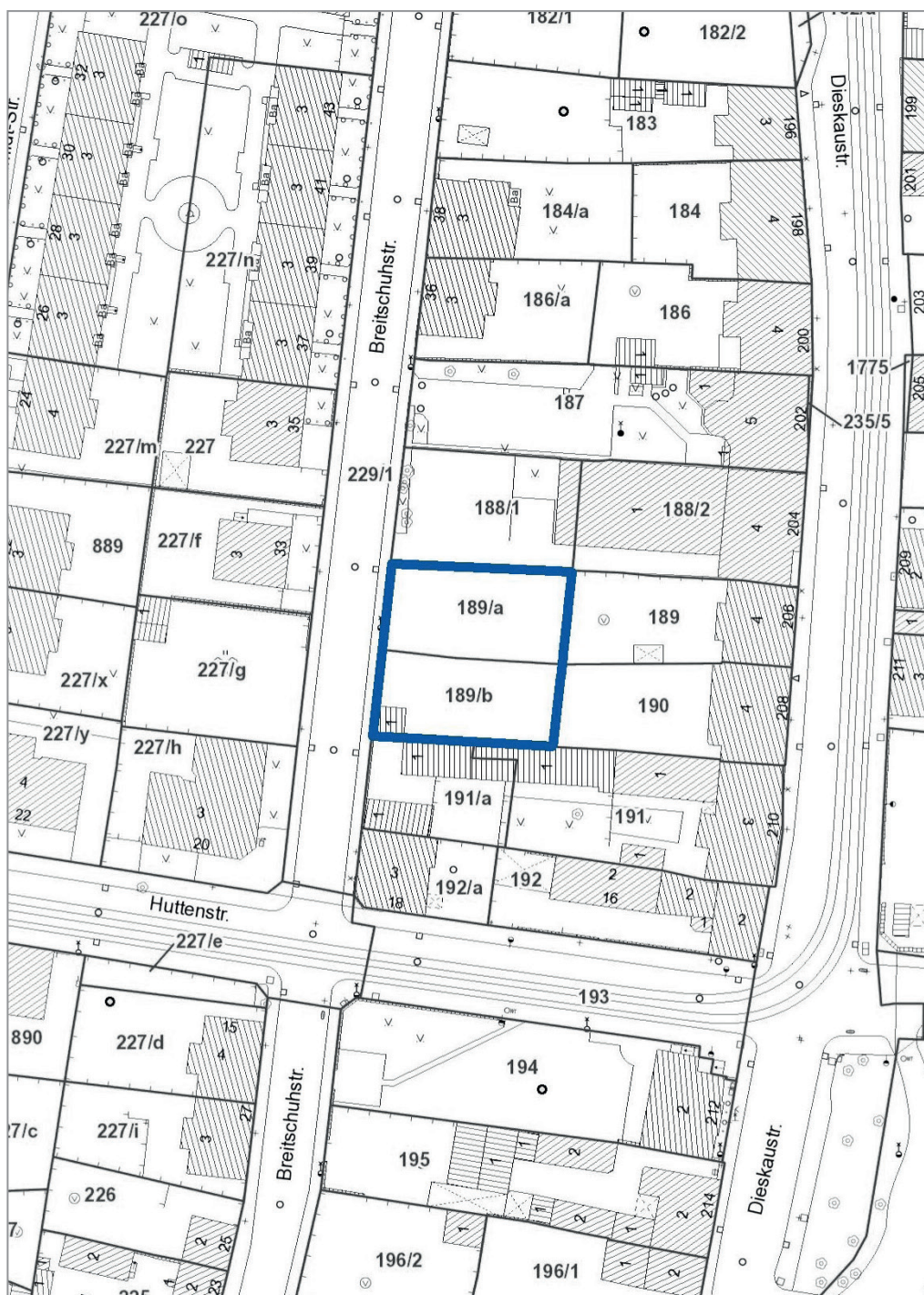


▲ Schrägluftbild © Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, 06/2020



▲ © Stadt Leipzig, Hagen Schwägerl, 2020





▲ Stadtgrundkarte © Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 06/2020, ALKIS® © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 06/2020

# Grundstücksbeschreibung

## Planungsrecht

Die planungsrechtliche Beurteilung des Grundstückes erfolgt nach §§ 34 und 172 BauGB. Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht in Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche orientieren sich an den benachbarten Wohnhäusern nördlich und südlich (Breitschuhstraße u. a. Nr. 36, 38). Es ist daher ein Gebäude bis max. vier Geschossen zuzüglich Dachgeschoss unter Einhaltung der benachbarten Trauf- und Firsthöhen möglich. Eine straßenseitige Bebauung sowie eine Einhaltung des Mindestabstandes zum südlich angrenzenden Flurstück 191a ist zwingend. Die Unterbringung der Stellplätze sollte gebäudeintegriert erfolgen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Großzschocher/Windorf“ der Stadt Leipzig sowie innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches. Nach § 14 Abs. 1 SächsDSchG bedürfen Erdarbeiten der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bzw. Zustimmung im Baugenehmigungsverfahren.

Vor Baubeginn sind Kosten für die Altholzbeseitigung einzuplanen. Auf dem Flurstück 189a befinden sich unter anderem zwei Biotope, welche als gesetzlich geschützte Biotope des Typs „Höhlenreicher Einzelbaum“ gem. § 21 Abs. 7 Sächs-NatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde registriert sind. Nach BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der Höhlenbäume führen können, verboten. Es ist eine Befreiung bei der Naturschutzbehörde einzuholen bzw. die Fällung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

Ein Mindestabstand von 5,50 m (ohne Baugrube) bzw. 6,50 m (mit Baugrube) zwischen Gebäude und nördlicher Flurstücksgrenze ist einzuhalten.

Es bestehen keine Belastungen oder Beschränkungen am Grundstück, dieses ist lastenfrei. Das Liegenschaftsamt beabsichtigt, die gegenwärtig im Grundbuch unter zwei laufenden Nummern geführten Flurstücke als ein Grundstück zu vereinigen, sodass dieses künftig unter einer laufenden Nummer im Grundbuch geführt wird.

## Erschließung

Die Medien Abwasser, Trinkwasser, Strom und Gas liegen straßenseitig an.

## Altlasten

Das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert.

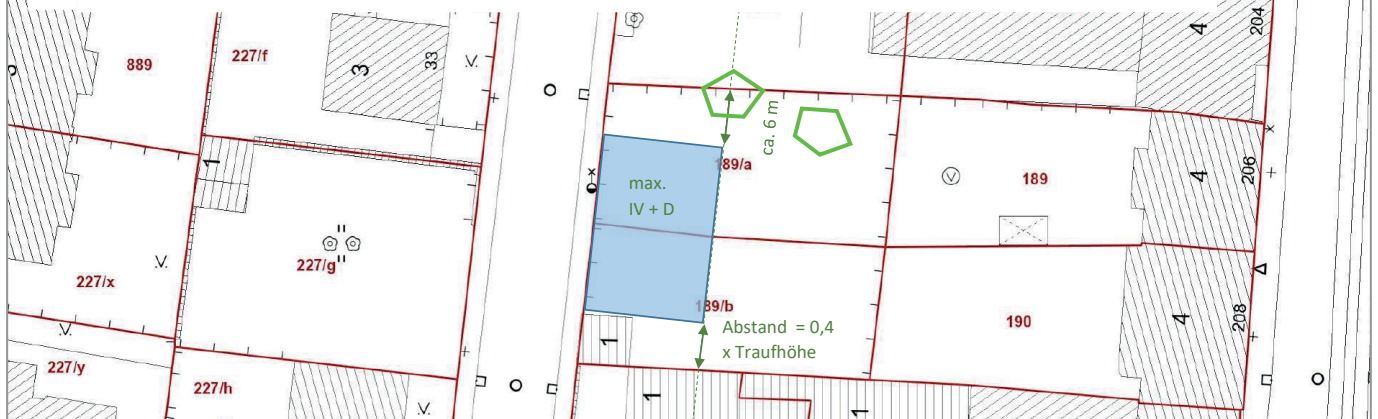
## Gegenwärtige Nutzung

Das Grundstück ist derzeit ungenutzt.



◡ geschützter Einzelbaum - kein Eingriff in den Boden im Bereich der Baumkrone + 1,50 m Radius, d. h. vorbehaltlich der korrekten Vermessung ist ein Mindestabstand zw. Gebäude und nördlicher Flurstücksgrenze von 6,50 m (mit Baugrube) bzw. 5,50 m (ohne Baugrube) einzuhalten

- First- und Traufhöhe entsprechend der näheren Umgebung
- straßenseitig keine Balkone und Erker
- Parken ist auf dem Grundstück zulässig, mögliche Tiefgarage darf Bauflucht auch über schreiten



▲ Plan zur Bebaubarkeit © Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stadtplanungsamt

Am beschriebenen Grundstück Breitschuhstraße 28/30 in 04249 Leipzig soll ein Erbbaurecht ohne Preiswettbewerb bestellt werden. Der grundstücksbezogene laufende, jährliche Erbbauzins wurde auf Basis eines Verkehrswertgutachtens ermittelt. Der Verkehrswert berücksichtigt die tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie die aktuelle Situation des Immobilienmarktes. Angesetzt wird der marktübliche Erbbauzins in Höhe von 2,5 % des Verkehrswertes. Somit beträgt der jährlich zu entrichtende Erbbauzins 10.500 €.

### Bedingungen zum Erbbaurecht

Es wird eine Wertsicherung, orientiert am Verbraucherpreisindex, vereinbart. Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 110 Jahre (vgl. Eckpunkte zum Erbbaurechtsvertrag in der Anlage). Der Bau eines Mehrfamilienhauses für kooperatives und bezahlbares Wohnen wird als Zweck des Erbbaurechts vereinbart. Das Bauwerk ist binnen drei Jahren ab Vertragsschluss zu errichten (unter Beachtung der Fördermittelfristen verlängerbar). Der bzw. die Erbbauberechtigte ist während der Gesamtlaufzeit zur laufenden Instandhaltung verpflichtet. Verstöße gegen die Verpflichtungen können den Heimfall und Vertragsstrafen auslösen. Für den Zeitablauf wird eine Entschädigung in voller Höhe des Gebäudewertes vereinbart. Auch bei Heimfall wird eine Vergütung in voller Höhe des „gemeinen Wertes“ des Erbbaurechts gezahlt.

Die Bewerber/-innen erklären sich durch die Abgabe ihrer Konzepte mit den angegebenen Bedingungen des Erbbaurechts einverstanden. Eine renditeorientierte Weiterveräußerung wird ausgeschlossen.

## Bewertungskriterien

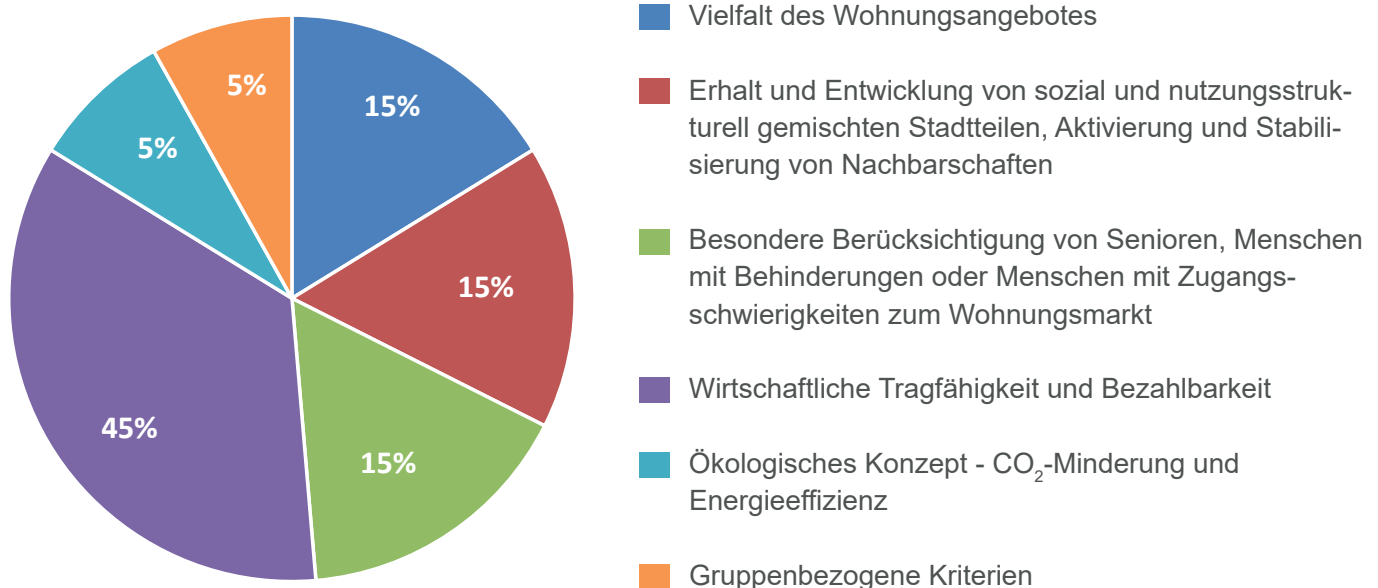
### Wertungskriterien und Gewichtung

Um die verschiedenen Angebote ohne Preiswettbewerb vergleichen und bewerten zu können, werden im Konzept Aussagen zur beabsichtigten Nutzung erwartet. Das Kriterienset ist dabei in verschiedene thematische Abschnitte mit unterschiedlicher Gewichtung untergliedert (vgl. Abbildung unten sowie Kriterienset S. 9-10):

- Vielfalt des Wohnungsangebotes
- Erhalt und Entwicklung von sozial und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, Aktivierung und Stabilisierung von Nachbarschaften
- Besondere Berücksichtigung von Senioren, Menschen mit Behinderungen oder Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit und Bezahlbarkeit
- Ökologisches Konzept
- Gruppenbezogene Kriterien

Zu beachten ist, dass in den ersten drei Kriterienabschnitten eine Schwerpunktsetzung erforderlich ist (vgl. S. 9). Der Nachweis über die Erfüllung der Kriterien ist unter Verwendung mitgelieferter Formblätter/Anlagen (wie Abgabeunterlagen und Eckdaten zum Projekt, Plausibilisierung Mietkostenkalkulation) oder frei formuliert zu erbringen. Ein entsprechender Hinweis dazu wird bei den jeweiligen Kriterien gegeben.

Die Bewertung der eingereichten Nutzungskonzepte erfolgt unter Anwendung nachfolgender Bewertungskriterien inkl. Gewichtung.





Setzen Sie Schwerpunkte!	
<p>Das Erreichen der Maximalpunktzahl in allen Kriterien widerspricht der Anforderung nach einem klaren und wirtschaftlich plausiblen Konzept! Setzen Sie daher Schwerpunkte in Ihrem sozial-integrativen Konzeptteil! Sie können in den nachfolgend aufgeführten Kriterien maximal <b>12 (von 18) Punkten</b> erreichen. Bei der Prüfung Ihres Konzeptes werden nur die vier Kriterien gewertet, welche die höchste Punktzahl erzielen.</p>	
Vielfalt des Wohnungsangebotes (WoPoKo-Leitlinie 1)	max. zu erreichende Pkt.
<p><b>Wohnungstypen</b> Welcher Anteil an kleinen Wohnungen (&lt; 45m²) sowie großen Wohnungen (&gt; 85m²) ist in Summe geplant? Für diese Wohnungstypen besteht aktuell in Leipzig ein hoher Bedarf (Bitte Angaben dazu in Anlage Abgabeunterlagen-Eckdaten Projekt).</p> <p><u>Bewertungsstufen</u> 3 Pkt.: ≥/ &gt; 30 % der Wohnfläche 2 Pkt.: ≥/ &gt; 20 % der Wohnfläche 1 Pkt.: ≥/ &gt; 10 % der Wohnfläche 0 Pkt.: &lt; 10% der Wohnfläche</p> <p>Die Wohnfläche ergibt sich aus der Bruttogeschossfläche abzüglich der Nutzflächen, die nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) nicht oder nur teilweise als Wohnfläche anrechenbar sind. Dies gilt für alle weiteren Kriterien im folgenden, welche sich auf die Wohnfläche beziehen.</p>	3
<p><b>Gemeinschaftliches Wohnen</b> Sind Gemeinschaftsflächen, wie Gemeinschaftsküchen und -wohnräume, etc. in den Erd- und Obergeschossen des Wohnprojektes geplant (Bitte Angaben dazu als freier Fließtextanhang gemäß Anlage Abgabeunterlagen-Eckdaten Projekt)? Verkehrsflächen (Flure, Treppenhäuser etc.) sowie Abstellräume und -flächen gehören nicht hierzu.</p> <p><u>Bewertungsstufen</u> 1-3 Pkt.: Gemeinschaftsflächen sind geplant (Vergabe von 1 bis 3 Punkten je nach räumlicher Qualität und funktionaler Einbettung der Gemeinschaftsflächen in die Wohnnutzung) 0 Pkt.: sind nicht geplant</p>	3
Besondere Berücksichtigung von Senior*innen, Menschen mit Behinderungen oder Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt (WoPoKo-Leitlinie 2 u. 3)	max. zu erreichende Pkt.
<p><b>Welcher Anteil an barrierefreiem Wohnraum nach DIN 18040 2 ist für die Fläche über die Vorgaben von §50 SächsBO hinaus geplant?</b> (Bitte Angaben dazu in Anlage Abgabeunterlagen-Eckdaten Projekt)</p> <p><u>Bewertungsstufen</u> 3 Pkt.: ≥/ &gt; 70 % der Wohnfläche 2 Pkt.: ≥/ &gt; 50 % der Wohnfläche 1 Pkt.: ≥/ &gt; 30 % der Wohnfläche 0 Pkt.: max. §50 SächsBO erfüllt</p>	3
<p><b>Angemessener Wohnraum für Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt</b> Ist angemessener Wohnraum (lt. Richtwerte für Kosten der Unterkunft der Stadt Leipzig) für Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt geplant? Hierfür <b>können</b> unterstützend Wohnungsbaufördermittel gem. Sächsischer Richtlinie gebundenen Mietwohnraum und voraussichtlich kommunale Fördermittel (Benennungsrecht) in Anspruch genommen werden (Bitte Angaben dazu in Anlage Abgabeunterlagen-Eckdaten Projekt).</p> <p><u>Bewertungsstufen</u> 3 Pkt.: ≥/ &gt; 24 % der Wohnfläche 2 Pkt.: ≥/ &gt; 16 % der Wohnfläche 1 Pkt.: ≥/ &gt; 8 % der Wohnfläche 0 Pkt.: &lt; 8 % der Wohnfläche</p>	3
Erhalt und Entwicklung von sozial und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, Aktivierung und Stabilisierung von Nachbarschaften (WoPoKo-Leitlinie 4)	max. zu erreichende Pkt.
<p><b>Nutzungen abseits des Wohnens</b> Sind Nutzungen (bspw. Räume für Gewerbe, Bildungsangebote, Kinder- oder Senior*innenbetreuung, kulturelle oder soziale Nutzungen) abseits des Wohnens geplant, welche sich mit ihrem Angebot an die Bewohner des Viertels richten oder einen sozialen oder kulturellen Beitrag leisten? Diese Nutzungen sind plausibel im Konzept zu beschreiben (Bitte Angaben dazu als Fließtext-Anhang gemäß Anlage Abgabeunterlagen-Eckdaten Projekt) .</p> <p><u>Bewertungsstufen</u> 1-3 Pkt.: Nutzungen abseits des Wohnens liegen vor (Vergabe von 1 bis 3 Punkten je nach Qualität und Umfang der Einbettung von Nutzungen abseits des Wohnens) 0 Pkt.: nur Wohnnutzung</p>	3
<p><b>Einbindung Nachbarschaft und Anwohner*innen im Wohnumfeld</b> Können gemeinschaftliche Flächen (z.B. Gemeinschaftsräume oder Freiflächen) temporär oder dauerhaft auch von der Nachbarschaft, Anwohner*innen, Initiativen im Wohnumfeld etc. genutzt werden? Bestehen Angebote für das Wohnumfeld, die über die Wohnnutzung sowie Flächen für die Hausgemeinschaft hinaus gehen (z.B. öffentliche Freiräume oder Wegeverbindungen, Carsharing, soziale Infrastruktur oder Begegnungsräume etc.)(Bitte Angaben dazu als Fließtext-Anhang gemäß Anlage Abgabeunterlagen-Eckdaten Projekt) ?</p> <p><u>Bewertungsstufen</u> 1-3 Pkt.: Nutzungen zur Einbindung von Nachbarschaft und Anwohner*innen liegen vor (Vergabe von 1 bis 3 Punkten je nach Qualität und Umfang der Einbindung der Nachbarschaft und der Anwohner*innen) 0 Pkt.: nur Wohnnutzung</p>	3

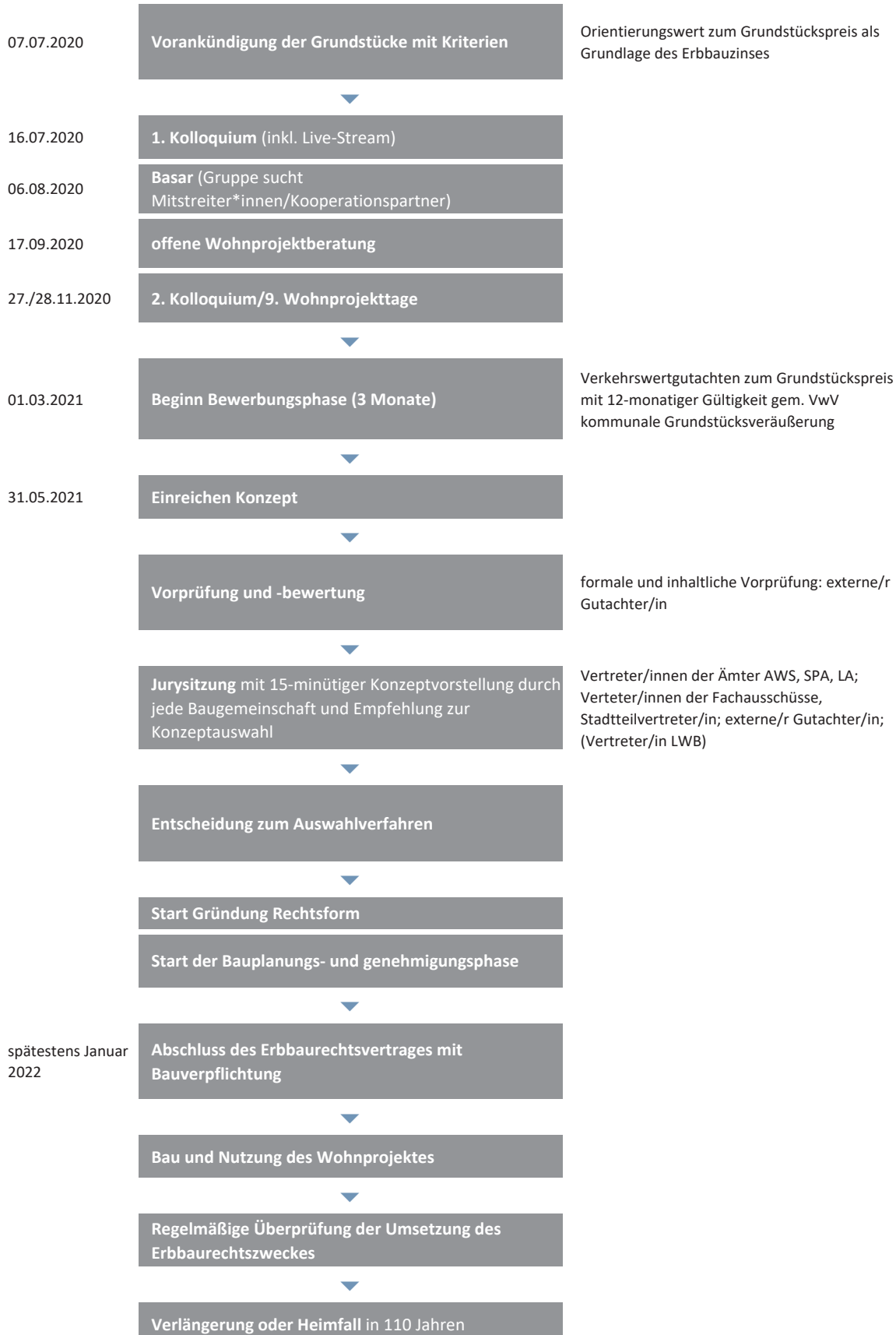
Setzen Sie Schwerpunkte!

# Bewertungskriterien

Bei Erfüllung der nachfolgenden Kriterien können Sie die angegebene Maximalpunktzahl erreichen. Eine Schwerpunktsetzung ist nicht erforderlich!	
Ökologisches Konzept - CO <sub>2</sub> -Minderung und Energieeffizienz (WoPoKo-Leitlinie 4)	max. zu erreichende Pkt.
<p><b>Liegt ein innovatives, ökologisches und standortbezogenes Konzept für die CO<sub>2</sub>-Minderung und Steigerung der Energieeffizienz vor dem Hintergrund der notwendigen Klimaanpassung vor</b> (Bitte Angaben dazu als Fließtext-Anhang gemäß Anlage Abgabeunterlagen-Eckdaten Projekt unter Pkt. Ökologisches Konzept) ?</p> <p><u>Bewertungsstufen</u>  1-3 Pkt.: innovatives, ökologisches und standortbezogenes Konzept liegt vor (Vergabe von 1 bis 3 Punkten je nach Qualität des ökologischen Konzeptes)  0 Pkt.: innovatives, ökologisches und standortbezogenes Konzept liegt <u>nicht</u> vor</p>	3
Wirtschaftliche Tragfähigkeit und Bezahlbarkeit (WoPoKo-Leitlinie 1)	max. zu erreichende Pkt.
<p><b>Wirtschaftlichkeit</b>  Ist das Konzept wirtschaftlich umsetzbar? Ist demnach u.a. das Finanzierungskonzept plausibel; wurden Rücklagen für die Instandhaltung eingeplant?</p> <p><u>Bewertungsstufen</u>  5 Pkt.: tragfähig mit Risikopuffern  3 Pkt.: tragfähig  1 Pkt.: z.T. unklare Parameter  0 Pkt.: nicht überzeugend</p>	5
<p><b>Bezahlbarer Wohnraum</b>  Wie hoch ist der (bei WEG: theoretische) Mietpreis pro m<sup>2</sup> lt. Berechnungsformular "Plausibilisierung Mietkostenkalkulation" und ist dieser plausibel (Bitte Angaben dazu im Formblatt - Plausibilisierung Mietkostenkalkulation)?</p> <p><u>Bewertungsstufen</u>  5 Pkt.: <math>\leq / &lt; 6,5</math> € pro m<sup>2</sup>  4 Pkt.: <math>\leq / &lt; 7,5</math> € pro m<sup>2</sup>  3 Pkt.: <math>\leq / &lt; 8,5</math> € pro m<sup>2</sup>  1 Pkt.: <math>\leq / &lt; 10</math> € pro m<sup>2</sup>  0 Pkt.: <math>&gt; 10</math> € pro m<sup>2</sup></p>	5
<p><b>Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindung in Verbindung mit dem Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln</b>  Sind freiwillig längere Laufzeiten der Mietpreis- und Belegungsbindung geplant, als in der Sächsischen Richtlinie zum gebundenen Mietwohnraum (22.11.2016) vorgegeben,  <b>falls</b> Wohnungsbaufördermittel eingesetzt werden sollen (Bitte Angaben dazu in Anlage Abgabeunterlagen-Eckdaten Projekt)? (Wohnungsbauförderungsmittel werden nur für 15 Jahre ausgereicht.)</p> <p><u>Bewertungsstufen</u>  3 Pkt.: <math>\geq / &gt; 25</math> Jahre  2 Pkt.: <math>\geq / &gt; 20</math> Jahre  1 Pkt.: <math>&gt; 15</math> Jahre  0 Pkt.: <math>= 15</math> Jahre</p>	3
Gruppenbezogene Kriterien	max. zu erreichende Pkt.
<p><b>Einschätzung der Zusammenarbeit, Stabilität und Identifikation der Baugemeinschaft</b>  Wurde das Projektkonzept schlüssig dargestellt?  Gibt es klare Vorstellungen zu Projektablauf und -verantwortlichkeiten innerhalb der Baugemeinschaft? (Die Bewertung erfolgt durch die Präsentation des Konzeptes in der Jursitzung.)</p> <p><u>Bewertungsstufen</u>  3 Pkt.: erfüllt/überzeugend  2 Pkt.: weitgehend erfüllt  1 Pkt.: sehr lückenhaft erfüllt  0 Pkt.: kritisch/unzureichend</p>	3



## Verfahrensablauf



## Verfahrensbetreuung und -ablauf

### Verfahrensbetreuung

Das Konzeptverfahren wird von der Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit (KS NLF) begleitet, welche die städtische Verwaltung bei der Durchführung des Verfahrens und bei der Entscheidungsfindung unterstützt.

#### **Bei Fragen zum Konzeptverfahren und zu Interessentengruppen wenden Sie sich bitte an:**

Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit (KS NLF)  
Leibnizstraße 15, 04105 Leipzig  
Telefon: 0341 97 49 399

#### Ansprechpartner:

Jens Gerhardt  
E-Mail: [konzeptverfahren@netzwerk-leipziger-freiheit.de](mailto:konzeptverfahren@netzwerk-leipziger-freiheit.de)

Weitere Antworten zum Verfahren finden Sie unter den [FAQs](#) auf der Homepage der KS NLF.

### Kolloquien

Nach Beginn der Vorankündigung am 07.07.2020 wurde eine Reihe von Veranstaltungen durchgeführt (Kolloquien, Basar und Wohnprojektberatung), die der Information, der Gruppenbildung und erster fachlicher Beratung dienten. Eine weitere Informationsveranstaltung ist als digitale offene Projektberatung für den **16. März 2021** geplant. Weitere Informationen dazu erhalten Sie auf den Homepages der Stadt Leipzig bzw. des Netzwerks Leipziger Freiheit.

### Bewerbungsphase

**Die Bewerbungsphase startet am 1. März 2021.** Die Informations- und Arbeitsunterlagen werden den Teilnehmern/-innen über die Homepage der Stadt Leipzig ([www.leipzig.de/konzeptverfahren](http://www.leipzig.de/konzeptverfahren)) und der KS NLF ([www.netzwerk-leipziger-freiheit.de](http://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de)) 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 die Stadt Leipzig 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.

### Konzepteinreichung und Vorprüfung

**Die Bewerbungsfrist für die Einreichung der Konzepte endet am 31. Mai 2021.** Die Konzepte sind bei dem extern beauftragten Vorprüfbüro vollständig (vgl. Anlage „Abgabeunterlagen und Eckdaten zum Projekt“) sowohl in Papierform als auch digital auf einem handelsüblichen USB-Stick einzureichen (vgl. S. 14).

### Auswahlphase

Die eingereichten Konzepte werden durch ein von der Stadt Leipzig berufenes Auswahlgremium beurteilt. Zur Beurteilung werden alle Konzepte zugelassen, die den formalen Bedingungen und in wesentlichen Teilen dem geforderten Inhalt entsprechen sowie fristgerecht eingegangen sind. Darüber hinaus werden keine bindenden Vorgaben, die zum Ausschluss der Arbeit führen, gemacht. Über die Zulassung der eingereichten Konzepte entscheidet final ein Auswahlgremium. Entscheidungen über den Ausschluss von Konzepten werden protokolliert.

Im Rahmen der Sitzung des Auswahlgremiums erhält jede Baugemeinschaft in einem ca. 15-minütigen Gespräch die Gelegenheit, Fragen zu den unten genannten Kriteriengruppen zu beantworten. Diesem Gespräch liegt ein einheitlicher Fragenkatalog zugrunde.

Das Auswahlgremium besteht aus stimmberechtigten Vertertern/-innen der Fachämter und der Stadtpolitik. Weiterhin sind an der Umsetzung des Verfahrens (ohne Stimmberechtigung) weitere Vertreter/-innen der Fachämter sowie des Vorprüfbüros und der Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit beteiligt.

Bis zum Juli 2021 wird voraussichtlich die Entscheidung zur Auswahl der Konzepte bekannt gegeben, vorher können keine Auskünfte erteilt werden.



## Einzureichende Unterlagen

### Abgabeunterlagen

Zum Zeitpunkt der Konzeptabgabe müssen die Baugemeinschaften eine hinreichende Vollständigkeit der Gruppe (mindestens 50 %) aufweisen. Bevorzugt wird der-/diejenige Bewerber/in, dessen/deren Konzept die Realisierung der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele gewährleistet und dessen Projekt umsetzbar im Sinne der baurechtlichen und finanziellen Planung erscheint (Realisierungschancen). Bewerber/-innen, die als fachliche Berater/-innen bzw. Initiatoren/-innen für Baugruppen auftreten und nicht Selbstnutzer/-in des geplanten Wohnraums werden wollen, müssen spätestens bei Abgabe eines Angebots einen Beratervertrag mit einer bereits gebildeten Baugruppe nachweisen.

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.

Die einzureichenden Unterlagen sind der Anlage „Abgabeunterlagen und Eckdaten zum Projekt“ zu entnehmen. Das Fehlen von Unterlagen lt. Abgabeanforderungen führt zum Ausschluss des Angebotes. Die Möglichkeit der Nachreichung fehlender Unterlagen nach Ablauf der Bewerbungsfrist besteht nicht.

Senden Sie Ihre Konzepte **vollständig und schriftlich bis zum 31. Mai 2021** an das extern beauftragte Vorprüfbüro:

**KARO architekten**  
**Pfaffendorfer Straße 26b**  
**04105 Leipzig**

und legen Sie einen handelsüblichen USB-Stick mit den vollständigen **digitalen Unterlagen** bei.

## Weitere Hinweise zum Verfahren

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/WEG, GmbH, Mitgliedschaft in eG, Vereinsmitgliedschaft mit Mietabsichtserklärung). Die Verträge sind vor der Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrages vorzulegen.

**Rechtsform und  
Gruppenzusammen-  
setzung**

Die Urheberrechte bleiben den Teilnehmern erhalten. § 14 Urheberrechtsgesetz (UrhG) bleibt unberührt. Das Netzwerk Leipziger Freiheit, in Vertretung der Stadt Leipzig, hat innerhalb von sechs Monaten nach der Entscheidung des Auswahlgremiums das vorrangige Recht der Erstveröffentlichung der Konzepte.

**Eingereichte  
Konzepte**

Die Konzepte werden vertraulich behandelt. Die eingereichten Unterlagen werden nicht zurückgesandt und verbleiben bei der Stadt Leipzig. Die mit der Bewerbung zusammenhängenden Aufwendungen liegen im Geschäftsrisiko der Interessenten/-innen. Eine Vergütung seitens der Stadt Leipzig wird nicht gezahlt.

Sollte mit dem/der Rangersten innerhalb von sechs Monaten nach Aufnahme von Vertragsverhandlungen mit dem Liegenschaftsamt kein Erbbaurechtsvertrag zustande kommen, hat die Stadt Leipzig das Recht, mit dem/der jeweils Nächsten in der Rangfolge zu verhandeln. Beim Vorliegen von Gründen, die nicht vom Bewerber/von der Bewerberin zu vertreten sind, kann die Stadt Leipzig die Frist verlängern.

**Verhandlungen /  
Beendigung des  
Verfahrens**

Die Stadt Leipzig behält sich vor, das Verfahren zu jedem Zeitpunkt beim Vorliegen wichtiger Gründe zu modifizieren oder zu beenden, insbesondere, wenn nicht genügend belastbare, den Anforderungen dieses Verfahrens entsprechende Interessenbekundungen bzw. Angebote eingehen. Die Durchführung begründet keine Pflicht der Stadt Leipzig zum Abschluss des Erbbaurechtsvertrages mit einem Bewerber/einer Bewerberin. Durch dieses Konzeptverfahren wird die Stadt Leipzig nicht gebunden.

**Ende der Bewerbungsfrist: 31. Mai 2021**

# Exposé

0981-21

Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister  
Liegenschaftsamt

Neues Rathaus, 04092 Leipzig

[www.leipzig.de/immobilien](http://www.leipzig.de/immobilien)

## Impressum

Herausgeber: Stadt Leipzig, Liegenschaftsamt  
in Zusammenarbeit mit |u|m|s| STADTSTRATEGIEN

Bild-/ Kartenmaterial: Stadt Leipzig

Druck: Hausdruckerei

Redaktionsschluss: 25.02.2021

**Hinweis:** Die Stadt Leipzig haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit sämtlicher Angaben in ihren Exposés. Diese sind unverbindlich, dienen ausschließlich der Information und sind nach bestem Wissen und dem verfügbaren Sachstand ermittelt, ohne dass sie Zusicherungen, Garantien oder Bestandteile der vereinbarten Beschaffenheit darstellen.

Bei dieser Anzeige/ diesem Exposé handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten und um kein förmliches Bieterverfahren. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Annahme und kein Rechtsanspruch aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten. Nur genau bezifferte, schriftliche, zusatz- und bedingungsfreie Angebote werden berücksichtigt.