



## Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung und Bau

# Ankündigungsphase



## KONZEPTVERFAHREN

Bestellung eines Erbbaurechts  
für kooperatives und bezahlbares  
Bauen und Wohnen

am Grundstück  
Holzhäuser Straße 48 in 04299 Leipzig  
(Ortsteil Stötteritz)

# 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 ohne Bewertung des Preisangebots im Rahmen eines Konzeptverfahrens bereitgestellt. Die Bewertung der Konzepte erfolgt nach inhaltlichen Kriterien für kooperatives Bauen und Wohnen 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 Ziel wird festgelegt, dass mindestens 70 % der zu errichtenden Wohnungen künftig von selbst nutzenden Eigentümern/-innen bzw. selbst nutzenden Mitgliedern der Gruppe, welche aus nicht weniger als acht Parteien bestehen sollte, bewohnt werden. Von dieser Zielgröße kann bei entsprechender Begründung abgewichen 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.



▲ © Netzwerk Leipziger Freiheit, 2021

Holzhäuser Straße 48 in 04299 Leipzig  
(Ortsteil Stötteritz)

Flurstücke: 846/2, 88 (Teilfläche), 329/1  
(Teilfläche), 797 (Teilfläche)

Gemarkung: Stötteritz

Grundstücksgröße: ca. 721 m<sup>2</sup>

### Liegenschaftsdaten

Das beschriebene Grundstück befindet sich im Ortsteil Stötteritz. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 km. Das Grundstück liegt in einem Gebiet mit unvollständiger gründerzeitlicher Blockrandbebauung mit vorwiegender Wohnnutzung (drei- bis fünfgeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss) sowie langgezogenen Reihenhäusern (viergeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss).

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV „Rathaus Stötteritz“ befindet sich in unmittelbarer Nähe. Dort besteht Anschluss an die Straßenbahnlinie 4 sowie die Buslinie 74. Mit der Straßenbahn ist die Innenstadt in weniger als 20 Minuten erreichbar. Die S-Bahnlinien S1, S2 und S3 sind an den S-Bahnhöfen „Leipzig-Stötteritz“ und „Leipzig, Völkerschlachtdenkmal“ in jeweils ca. 800 m erreichbar. Die Fahrzeit zum Stadtzentrum beträgt ca. 10 Minuten.

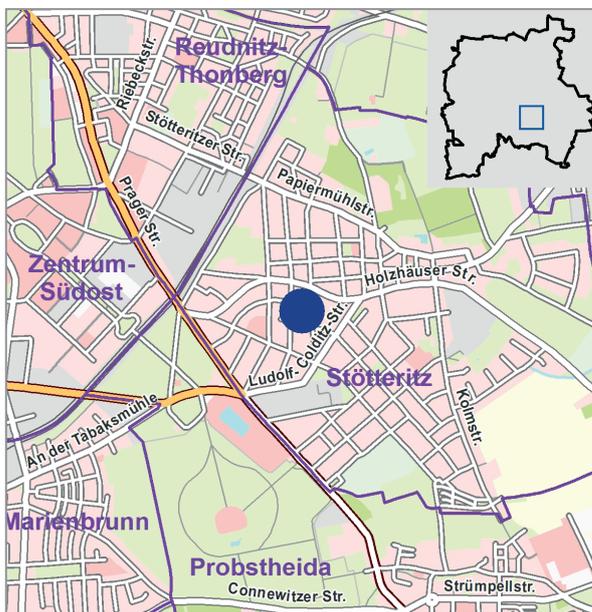
Auf der Holzhäuser Straße in Richtung Osten (ca. 600 m Entfernung) befinden sich Dienstleistungsangebote sowie Angebote für Waren des täglichen Bedarfs. Um das ehemalige Rathaus Stötteritz befinden sich mehrere Ärzte und Apotheken (ca. 200 m Entfernung). Fußläufig erreichbar sind zudem Schulen (Franz-Mehring-Grundschule, Oberschule am Weißeplatz, Gymnasium Neue Nikolaischule) und Kindertagesstätten (z. B. Kita Ludolf-Colditz-Straße 3, DRK Kita Holzhäuser, Integrationskindertagesstätte Holzhäuser Straße (direkt nebenan), Kita Grünschnabel, Kita Naunhofer Straße).

Mit dem Schlosspark Großschocher sowie dem Anton-Zickmantel-Park sind öffentliche Freiflächen in ca. 300 und 600 m Entfernung erreichbar. Die Schwimmhalle Südost und das Völkerschlachtdenkmal liegen ca. 1 bis 1,3 km entfernt. Spielplätze sind in der näheren Umgebung, z. B. im Thonberger Park sowie im Stötteritzer Wäldchen, vorhanden.

Auf dem Flurstück 846/4, östlich der Kita (Holzhäuser Straße 50), befindet sich das Grundstück Holzhäuser Straße 54-58, welches ebenso für kooperatives Bauen und Wohnen bereitgestellt wird.

### Grundstückslage

# Übersichtskarten und Bilder



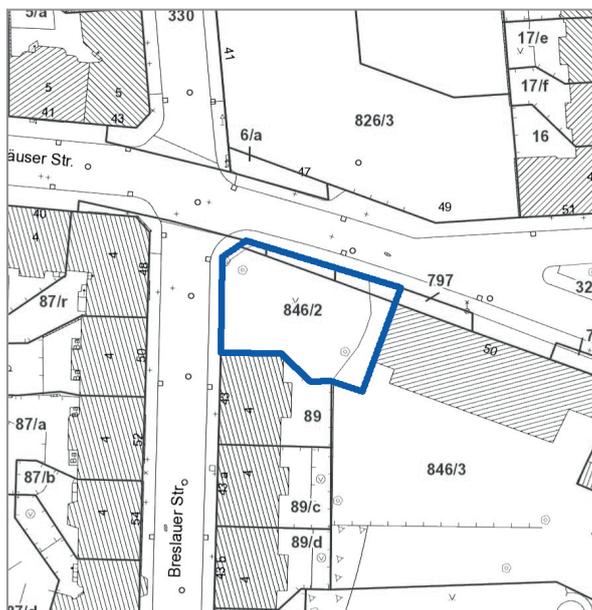
▲ Übersichtskarte: Amtlicher Stadtplan Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung



▲ Schrägluftbild © Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, 07/2021



▲ © Netzwerk Leipziger Freiheit, 2021



▲ Stadtgrundkarte © Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 06/2021, ALKIS® © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 06/2021

Das unbebaute, unregelmäßig geschnittene Grundstück befindet sich in der Holzhäuser Straße/Ecke Breslauer Straße. Es liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht in Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Für die First- und Traufhöhen sind die Gebäude Holzhäuser Straße 60 und Holzhäuser/Ecke Breslauer Straße 48 maßgebend. Erforderlich ist die Aufnahme der vorderen und hinteren Bauflucht des Gebäudes Breslauer Straße 43 und des Kindergartens an der Holzhäuser Straße.

### Planungsrecht

Auf dem Grundstück befindet sich kein Kulturdenkmal gem. SächsDSchG. Jedoch wirkt Umgebungsschutz zu den in der Nähe befindlichen Kulturdenkmälern gem. § 2 Abs. 3 Nr. 1 SächsDSchG, hier angrenzend in der Breslauer Straße und Holzhäuser Straße. Veränderungen in der Umgebung von Kulturdenkmälern, die für das Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, unterliegen gem. § 12 Abs. 2 SächsDSchG der Genehmigungspflicht. Bei der Neubebauung des Grundstückes müssen daher die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für das Gebiet „Stötteritz“. Es befindet sich nicht in einem archäologischen Relevanzgebiet. Allerdings wird auf die Meldepflicht von archäologisch relevanten Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG verwiesen.

Im Zusammenhang mit einer Bebauung sind Anpassungen in der Holzhäuser Straße und gegebenenfalls am Weg Breslauer Straße erforderlich. Gegebenenfalls ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen. Das Grundstück ist zu Teilen mit der Giebelwand des Wohnhauses Breslauer Straße 43 überbaut. Im Baulastenverzeichnis sind Eintragungen zum Flurstück vorhanden. Diese betreffen jedoch nicht das Ausschreibungsgrundstück.

Gem. der Lärmkarte 2017 der Stadt Leipzig werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht auf dem Flurstück erheblich überschritten. Die Lärmpegel betragen bis zu 67 dB(A) tags und bis zu 58 dB(A) nachts. Wegen hoher nächtlicher Schallimmissionsbelastung (Werte > 50 dB(A)) wird für Schlafräume und Kinderzimmer dringend empfohlen, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorzusehen.

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

### Erschließung

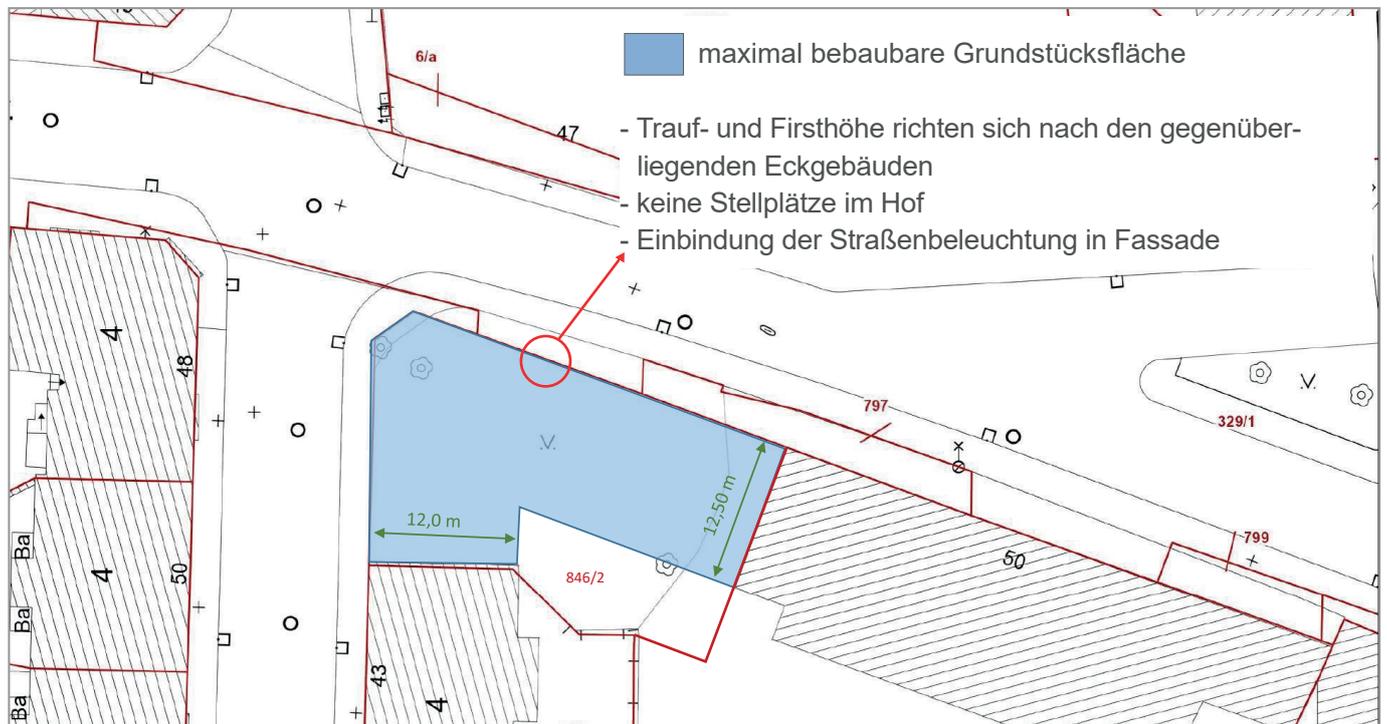
Das Grundstück ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Altlastenkennziffer 65 31 23 01 registriert.

### Altlasten

Das Grundstück wird vom Nachbar (Breslauer Straße 43) vertragslos mitgenutzt, um die Mülltonnen zur Straße zu befördern.

### Gegenwärtige Nutzung

## Bebaubarkeit und Erbaurecht



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

### Bedingungen zum Erbaurecht

Am beschriebenen Grundstück Holzhäuser Straße 48 in 04299 Leipzig soll ein Erbaurecht ohne Preiswettbewerb bestellt werden. Der grundstücksbezogene laufende, jährliche Erbbauzins wird auf Basis eines zu Beginn der Bewerbungsphase zu erstellenden Verkehrswertgutachtens ermittelt. Einen Orientierungswert stellt der aktuelle Bodenrichtwert des Grundstückes zum Stichtag 31.12.2020 in Höhe von 1.170 €/m<sup>2</sup> dar. Angesetzt wird der marktübliche Erbbauzins in Höhe von 2,5 %.

Es wird eine Wertsicherung, orientiert am Verbraucherpreisindex, vereinbart. Die Laufzeit des Erbaurechts beträgt 110 Jahre. Der Bau eines Mehrfamilienhauses für kooperatives und bezahlbares Wohnen wird als Zweck des Erbaurechts 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 Erbaurechts gezahlt.

Die Bewerber/-innen erklären sich durch die Abgabe ihrer Konzepte mit den angegebenen Bedingungen des Erbaurechts einverstanden.

Um die verschiedenen Angebote ohne Preiswettbewerb vergleichen und bewerten zu können, werden die Konzepte anhand von Kriterien bewertet. Unterschieden wird dabei in zwingend zu erfüllende Pflichtkriterien sowie Zusatzkriterien, welche der vergleichenden Bewertung der Konzepte dienen und konzeptionelle Qualitäten bewerten. Im Vordergrund für die Bewertung steht die Frage: Welchen Beitrag leistet das Konzept für die Schaffung von vielfältigem und preisstabilem Wohnraum und die nachhaltige Quartiersentwicklung?

**Verfahrensentscheidung anhand von Bewertungskriterien**

Mindestanforderungen an die abzugebenden Konzepte:

**Pflichtkriterien**

- plausibles und im Grundsatz genehmigungsfähiges Konzept für die Nutzbarmachung des Gebäudes und Nachweis der erforderlichen Stellplätze nach kommunaler Stellplatzsatzung
- hinreichende Vollständigkeit der Gruppe (mindestens 50 % der Mitglieder)
- plausibler Finanzierungsplan mit Investitionsplan, Angaben zu Bewirtschaftungskosten und künftigen Mietpreisen
- mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen sind für Solarenergie (Photovoltaik und/oder Solarthermie) und/oder Dachbegrünung zu nutzen, sofern keine planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen oder sonstigen rechtlichen Gründe entgegenstehen. Bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 15° ist die solarenergetische Nutzung mit der Dachbegrünung vertikal zu kombinieren. Für Dächer mit einer Neigung über 15° besteht nur die Pflicht zur Errichtung einer entsprechenden Solaranlage. Als geeignete Dachfläche gilt die Gesamtfläche abzüglich der Flächen für Dachgaupen, Schornsteine u. ä. sowie Dachflächen in nördlicher Richtung.

Die Konzepte sollten sich immer inhaltliche Schwerpunkte setzen und Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten, so dass Konzepte mit einer jeweils „eigenen Handschrift“ entstehen. Die aufgeführten Zusatzkriterien setzen hierfür einen Rahmen und beziehen sich auf die folgenden Themenfelder:

**Zusatzkriterien**

- Nutzungskonzept (v. a. Wohnformen, gemeinschaftlicher Ansatz, Zielgruppen)
- Einbindung in die Quartiersentwicklung (v. a. Angebote an die Nachbarschaft, Partizipationsmöglichkeiten)
- Mobilität, Klimaschutz und -anpassung sowie Energieeffizienz (v. a. klimafreundliche und nachhaltige Ansätze für Mobilität und Bauweise)

Die Zusatzkriterien werden mit der Bewerbungsphase detailliert veröffentlicht.

## 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 Rückfragen wenden Sie sich bitte an:**

Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit (KS NLF)  
Leibnizstraße 15  
04105 Leipzig

Ansprechpartnerin:

Dr. Tanja Korzer

Telefon: 0341 97 49 399

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

Weitere Antworten und Hinweise zum Verfahren finden Sie unter den [FAQs](#) auf der Homepage des Netzwerkes Leipziger Freiheit.

**Kolloquien**

Nach **Beginn der Vorankündigung am 4. Oktober 2021** ist eine Reihe von Veranstaltungen in Form von Kolloquien und offenen Beratungen geplant, die der Information, der Gruppenbildung und erster fachlicher Beratung dienen. Zu diesen Veranstaltungen beantworten neben Konzept- und Fachberatern/-innen Vertreter/-innen des Amtes für Wohnungsbau und Stadterneuerung, des Liegenschaftsamtes und des Stadtplanungsamtes Fragen der Interessierten. Das erste Kolloquium findet am **13. Oktober 2021** statt. Details dazu sowie weitere Termine werden rechtzeitig über die Homepages der Stadt Leipzig sowie des Netzwerkes Leipziger Freiheit veröffentlicht.

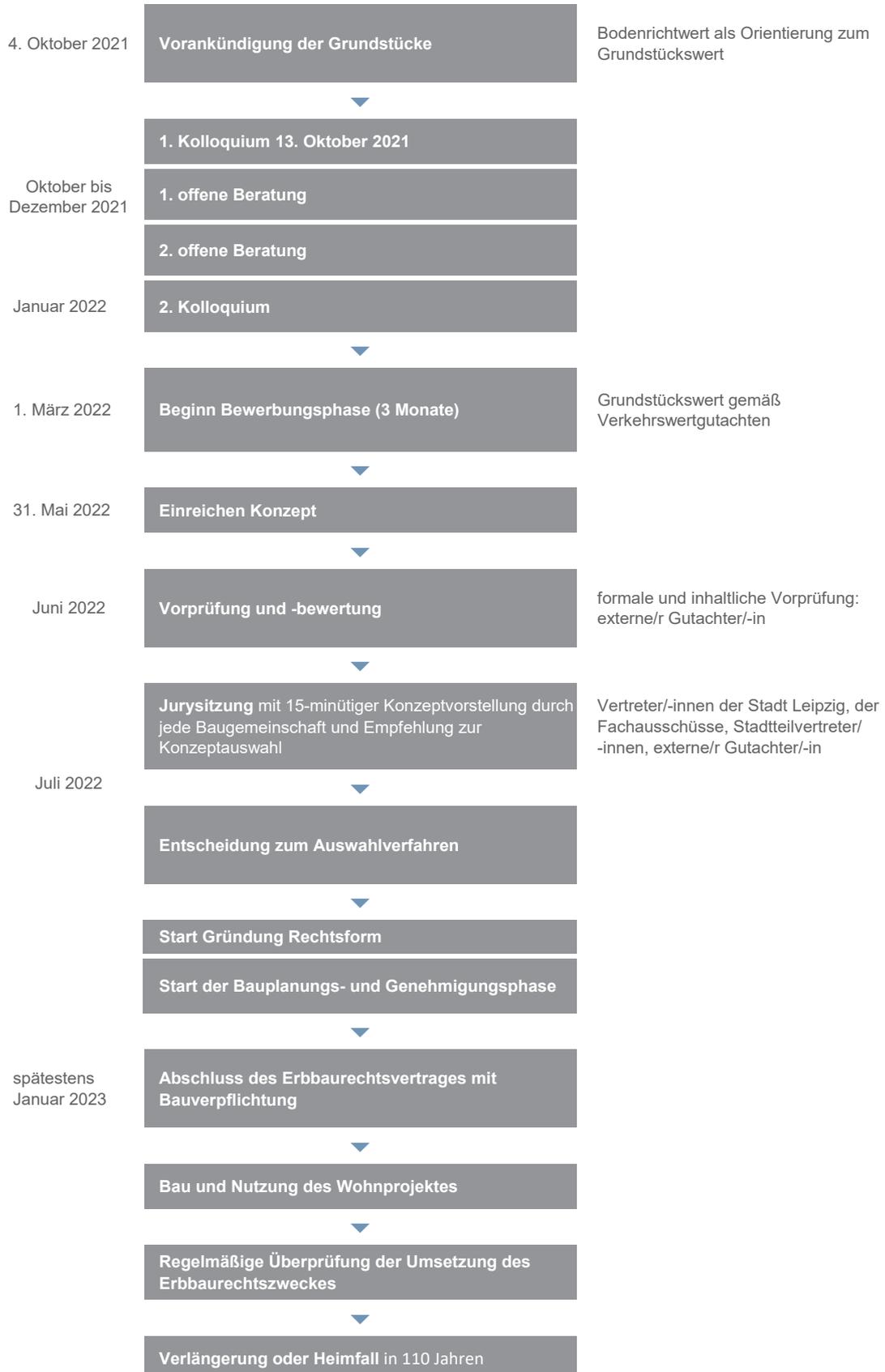
**Bewerbungsphase**

**Die dreimonatige Bewerbungsphase startet am 1. März 2022.** Zu diesem Zeitpunkt werden der Grundstückswert gemäß Verkehrswertgutachten sowie die konkreten Bewertungskriterien bekannt gegeben. Die Informations- und Arbeitsunterlagen werden den Teilnehmenden über die Homepage der Stadt Leipzig ([www.leipzig.de/konzeptverfahren](http://www.leipzig.de/konzeptverfahren)) sowie der Homepage 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 Konzepterstellung 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.

Im **Juli 2022** wird voraussichtlich die Entscheidung zur Auswahl der Konzepte bekannt gegeben.

# Verfahrensablauf



## Einzureichende Unterlagen

### Abgabeunterlagen

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

Das einzureichende Konzept ist auf eine Gesamtseitenanzahl von max. 10 DIN A4-Seiten zu beschränken. Darüber hinausgehende Seiten werden nicht berücksichtigt und sind von der Wertung ausgeschlossen.

#### **Folgende Inhalte sind dabei darzustellen:**

- Konzeptidee und Nutzungskonzept mit Aussagen zur Erfüllung der erforderlichen Pflichtkriterien, zur geplanten Gebäude- und Wohnstruktur, zu Zielgruppen, zum gemeinschaftlichen Wohnansatz usw.
- Einbindung in die Quartiersentwicklung mit Aussagen zur Berücksichtigung der Nachbarschaft und des partizipativen Ansatzes usw.
- Umgang mit den Themen Mobilität, Energieeffizienz und Klimaschutzanpassung

Zusätzlich zum Freitext sind Datenblätter einzureichen, wie insbesondere eine Adressliste der Baugemeinschaft, Nachweise zur Wirtschaftlichkeit, eine Finanzierungsabsichtserklärung einer Bank o. ä. **Eine Konkretisierung zu Form und Inhalt der Datenblätter erfolgt mit Beginn der Bewerbungsphase am 1. März 2022.**

Jede Baugemeinschaft kann sich auch auf mehrere Grundstücke bewerben.

Bewerber/-innen, die als fachliche Berater bzw. Initiatoren für Baugruppen auftreten und nicht Selbstnutzer des geplanten Wohnraums werden wollen, müssen spätestens bei Abgabe eines Angebots einen Beratervertrag mit einer bereits gebildeten Baugruppe nachweisen.

Die Unterlagen sind vollständig einzureichen. Fehlende Unterlagen können nach nicht erfüllter Nachforderung zum Ausschluss führen.

### Hinweise

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 Ausschussgremiums das vorrangige Recht der Erstveröffentlichung der 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. Eine Vergütung seitens der Stadt Leipzig wird nicht gezahlt.

Vor dem Abschluss der Angebotsauswertung können über die Auswahl keine Auskünfte erteilt werden.

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.

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.

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 Erbbaurechtsvertrages vorzulegen.

Bitte beachten Sie folgende **Anlagen** zum Exposé:

- Eckpunkte zum Erbbaurechtsvertrag
- Muster Vorplanungsvereinbarung
- Beispielplanung
- Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz.

Digitale Planunterlagen sind auf Nachfrage bei der Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit erhältlich.

# Exposé

0986-21

Stadt Leipzig, Der Oberbürgermeister  
Dezernat Stadtentwicklung und Bau  
Neues Rathaus, 04092 Leipzig

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

## Impressum

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

Bild-/ Kartenmaterial: Stadt Leipzig  
Druck: Hausdruckerei  
Redaktionsschluss: 30.09.2021

**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.