



Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Ankündigungsphase



KONZEPTVERFAHREN

Bestellung eines Erbbaurechts
für kooperatives und bezahlbares
Bauen und Wohnen

am Grundstück
Riesaer Straße 186 in 04319 Leipzig
(Ortsteil Engelsdorf)

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.

Liegenschaftsdaten



▲ © Netzwerk Leipziger Freiheit, 2021

Riesaer Straße 186 in 04319 Leipzig
(Ortsteil Engelsdorf)

Flurstück: 143/3 (Teilfläche)

Gemarkung: Sommerfeld

Grundstücksgröße: ca. 1.660 m²

Grundstückslage

Das beschriebene Grundstück befindet sich im Ortsteil Sommerfeld. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 11 km. Das Grundstück liegt in einem heterogenen Mischgebiet mit verschiedenen Autohäusern und -werkstätten, einer Tankstelle, freistehenden Mehrfamilienhäusern und leerstehenden Industrie- und Lagerhallen. Das Gebiet ist Teil der östlichen Stadtrandlage und stark vorstädtisch geprägt.

Die Haltestelle des ÖPNV „Engelsdorf, Sabinenstraße“ befindet sich auf der Riesaer Straße. Dort besteht Anschluss an die Buslinie 73. Die Fahrzeit zum Stadtzentrum beträgt ca. 45 Minuten. Die S-Bahn- und Regionalbahnhaltstelle „Leipzig-Engelsdorf“ (S-Bahn-Linie S3 sowie Regionalbahn nach Dresden und Döbeln) ist ca. 1,5 km entfernt und bietet einen Anschluss an das Stadtzentrum in ca. 20 Minuten. In ca. 5 Autominuten ist die Auffahrt auf die Bundesautobahn A14 beim Kreuz Leipzig-Ost erreichbar.

Das ca. 2 km entfernte Paunsdorf Center (größtes Einkaufszentrum in Sachsen) bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungs- und gastronomische Angebote. Die medizinische Versorgung ist wohnortnah vorhanden. Im näheren Umfeld befinden sich zudem Schulen (Christoph-Arnold-Grundschule, Schule Engelsdorf, Förderzentrum mit den Förderschwerpunkten Lernen und geistige Entwicklung) und eine Kita (DRK Kita Zwergenland).

Mit dem Arnoldplatz und der Grünfläche an der Christoph-Arnold-Grundschule sind öffentliche Freiflächen in ca. 300 m und 1,1 km Entfernung erreichbar. Der Arnoldplatz verfügt über einen Ball- und Kletterplatz, auf dem Gelände der Christoph-Arnold-Grundschule befindet sich ein öffentlicher Spielplatz. Die nächstgrößeren öffentlichen Grünflächen sind der ca. 4 km entfernte Grüne Bogen bzw. die Wald- und Wiesenflächen der Stadtrandlage.

Übersichtskarten und Bilder



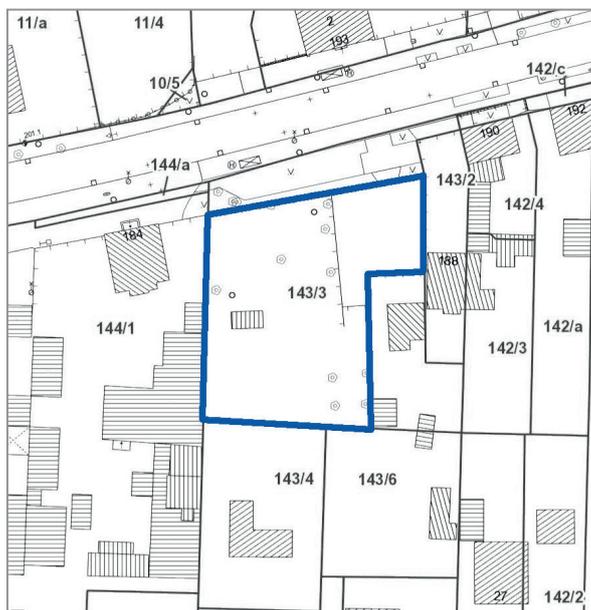
▲ Übersichtskarte: Amtlicher Stadtplan Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung



▲ 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 mit einem Schuppen bebaute, unregelmäßig geschnittene Grundstück befindet sich in der Riesaer Straße zwischen den Hausnummern 184 und 188. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E-164 „Südlich der B6“ der ehemaligen Gemeinde Engelsdorf, bekannt gemacht am 21.02.1996. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Es ist eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 festgelegt. Aus städtebaulicher Sicht ist die straßenbegleitende Bebauung mit drei Vollgeschossen zwingend vorgegeben, rückwärtig darf maximal ein Vollgeschoss errichtet werden. Die Abweichungen zum B-Plan sind gem. dem Plan zur Bebaubarkeit (siehe Seite 6) bereits berücksichtigt.

Planungsrecht

Durch die vorhandene Bushaltestelle auf einer Teilfläche des Flurstückes 143/3 kann das Gebäude nicht auf der Baulinie angeordnet, sondern muss nach Süden verschoben werden. Im Bereich des (jetzt vorhandenen) Zaunes zur Riesaer Straße würde sich dann die Nordfassade befinden (Abweichung zum B-Plan). Die maximale Grundfläche des Gebäudes/der Gebäude würde 24 x 12 m betragen.

Die vorhandene Zufahrt kann genutzt werden. Im rückwärtigen Bereich (Baufenster mit einem Vollgeschoss) können die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. Die durch die Baumaßnahme zu fällenden Bäume können im Gartenbereich als Ersatzpflanzung wiederhergestellt werden.

Gem. der Lärmkarte 2017 der Stadt Leipzig werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 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.

Das Grundstück befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Deshalb bedürfen alle Erdarbeiten der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Vor Beginn der Neubebauung bzw. den Erdarbeiten ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gem. § 14 SächsDSchG einzuholen.

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

Erschließung

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

Altlasten

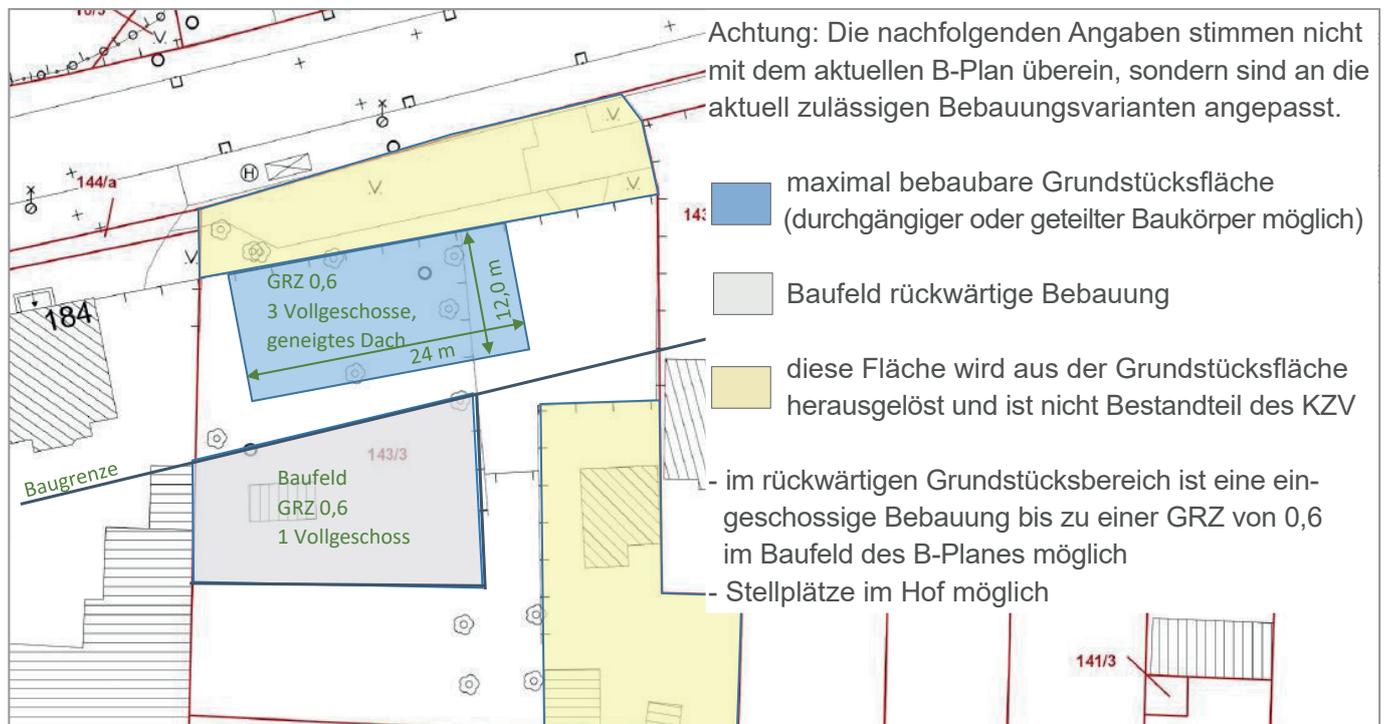
Eine Teilfläche des Flurstückes ist an die Eigentümerin des benachbarten Flurstückes verpachtet. Dieser Grundstücksbereich wird herausgemessen. Zudem befindet sich der neu errichtete Gehweg sowie eine Bushaltestelle auf dem vorderen Grundstücksbereich. Diese Fläche wird ebenfalls aus dem Baugrundstück herausgemessen. Die herausgemessenen Flächen sind nicht Bestandteil des Konzeptverfahrens.

Gegenwärtige Nutzung

Die dingliche Sicherung einer über das Grundstück (Randbereich) führenden Gasniederdruckleitung wird für das Baugrundstück erforderlich. Des Weiteren ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Zuwegung zum Pachtgrundstück zu sichern.

Dienstbarkeiten

Bebaubarkeit und Erbaurecht



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

Bedingungen zum Erbaurecht

Am beschriebenen Grundstück Rieser Straße 186 in 04319 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 170 €/m² 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

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.

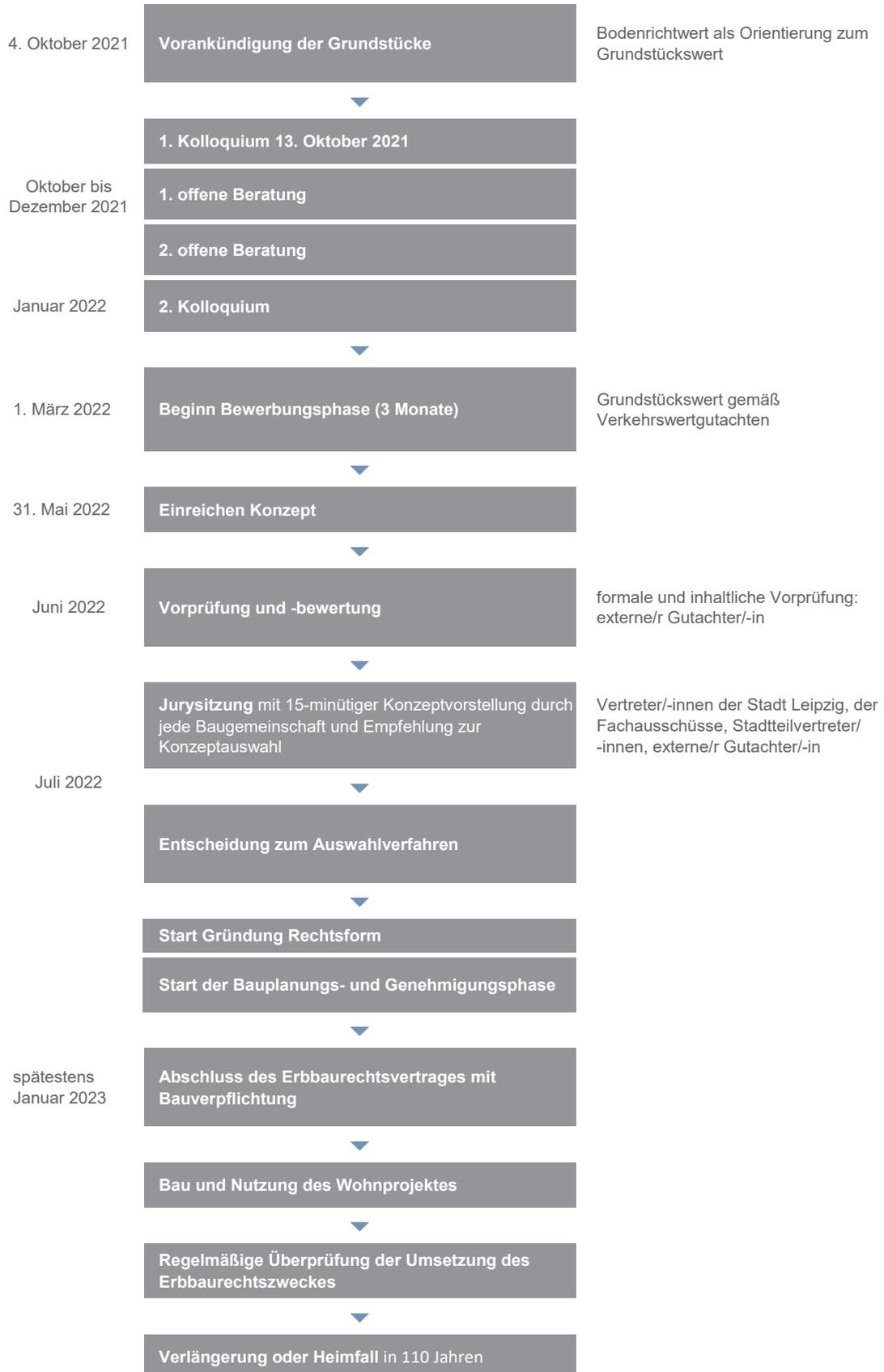
Bewerbungsphase

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) sowie der Homepage der KS NLF (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 Ausschuss 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.

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

Exposé

0985-21

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

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.