



Zuhause in Leipzig



Stadt Leipzig

Amt für Wohnungsbau und
Stadterneuerung (AWS)

UNTERLAGEN ZUR BEWERBUNGSPHASE

im Konzeptverfahren zur Bereitstellung eines bebauten
Grundstückes in der Althener Straße 2-2a





Zuhause in Leipzig



Stadt Leipzig

Amt für Wohnungsbau und
Stadterneuerung (AWS)

Impressum

Unterlagen zur Bewerbungsphase im
Konzeptverfahren Althener Straße, Leipzig

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Wintergartenstraße 4

04103 Leipzig



Zuhause in Leipzig

Verfahrensbetreuung:

Netzwerk Leipziger Freiheit

Leibnizstraße 15

04105 Leipzig

NETZWERK
LEIPZIGER
FREIHEIT

08.03.2022



Inhalt

Anlass und Zweck von Konzeptverfahren in Leipzig	5
Das Konzeptverfahren Althener Straße 2-2a, Engelsdorf	5
Status Quo – Städtebaulicher und funktionaler Kontext	5
Lage und Nachbarschaft	5
Verkehr und Erschließung	6
Infrastruktur	6
Freiraum und Grün	6
Die Liegenschaft	7
Der Gebäudebestand	7
Denkmalschutz und Stadtplanung	9
Stadttechnische Ver- und Entsorgung	9
Baugrund und Gelände	9
Eckwerte und Verfahren zur Festlegung des Verkehrswertes und des Erbbauzinses	9
Planungsziele, Vorgaben und Hinweise	9
Entwicklungsziele und Erbbaurecht	9
Städtebau, Bau- und Planungsrecht	9
Umgang mit den Bestandsgebäuden	10
Nutzungs- und Funktionsmischung	10
Verkehr und Erschließung	11
Freiraum, Grün, öffentlicher Raum	11
Fördermöglichkeiten, z. B.	11
Weitere zu berücksichtigende Planungsgrundlagen	11
Wer kann sich am Konzeptverfahren beteiligen?	12
Weitere Verfahrensbeteiligte	12
Bereitstellung des bebauten Grundstückes durch	12
Verfahrensbetreuung	12
Bewerbungsvoraussetzungen	13
Voraussetzungen für die Einreichung eines Konzeptes	13
Zulassung der Konzepte und Mindestanforderungen	13
Verfahrensablauf und Termine	13
Rückfragen	14
Abgabe und Kennzeichnung der Arbeiten	14



Vorprüfung und Jurybewertung.....	14
Jury und Sachverständige.....	14
Verfahrensentscheidung anhand von Bewertungskriterien	15
Anhandgabe	15
Abschluss des Erbbaurechtsvertrages mit Bauverpflichtung.....	15
Bewerbungsunterlagen	15
Abgabeleistungen.....	16
Abschluss des Verfahrens.....	16
Bekanntmachung der Ergebnisse.....	16
Urheberrecht, Nutzung, Erstveröffentlichung	16
Datenschutz.....	16
Anlagen.....	17

*Im Interesse der Lesbarkeit haben wir auf geschlechtsbezogene Formulierungen verzichtet.
Selbstverständlich sind immer Frauen und Männer gemeint, auch wenn explizit nur eines der
Geschlechter angesprochen wird.*

TEIL A – BEREITSTELLUNG ZUM KONZEPTVERFAHREN

Anlass und Zweck von Konzeptverfahren in Leipzig

Mit Beschluss vom 29.04.2020 zur „Übertragung des städtischen Wohnungsbestandes an die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) und die Saatzucht Plaußig Grundstücksgesellschaft mbH (SPG)“ (Vorlage VI-DS-07020-NF-01) wurden zum 01.01.2021 der LWB/SPG städtische Immobilien mit dem Ziel übertragen, zu prüfen, welche der Immobilien für ein Konzeptverfahren in Erbpacht für kooperatives und bezahlbares Wohnen geeignet sind.

Nach einem entsprechenden Prüfverfahren, in Kooperation mit dem Netzwerk Leipziger Freiheit (NLF), wurde entschieden folgende Grundstücke im Jahr 2021/22 im Rahmen eines Konzeptverfahrens für kooperative Baugemeinschaften und Bauwillige bereitzustellen:

- **Althener Str. 2-2a (Gegenstand dieses Exposés)**
- Hermann-Liebmann-Str. 43
- Sternenstraße 17

Mit der Bereitstellung von bebauten Grundstücken an Bauwillige verfolgen die Stadt Leipzig und die LWB das Ziel, innovative Projekte des kooperativen und kostensparenden Bauens und Wohnens zu initiieren. In Ergänzung zur Vergabe können die Bauwilligen, 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 Althener Straße 2-2a, Engelsdorf

Die bereitzustellende Liegenschaft in der Althener Straße soll an diejenigen Bauwilligen vergeben werden, welche mit ihrem Konzept den größten Beitrag zur Umsetzung der Zielstellung des Wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt Leipzig leisten. Dieser Beitrag, welchen die Bauwilligen in ihren Konzepten auszuweisen haben, wird im Verfahren auf Plausibilität und Realisierbarkeit geprüft.

Das Verfahren wird als Wettbewerb vergleichbarer Konzepte verstanden. Die überschlägig zu ermittelnden Umbau-/Sanierungskosten des Projektes sollen daher die Realisierung eines bezugsfähigen, baugenehmigungsfähigen Bauwerkes abbilden.

Status Quo – Städtebaulicher und funktionaler Kontext

Lage und Nachbarschaft

Das bebaute Grundstück Althener Straße 2/2a (Flurstück 144/4, Gemarkung Engelsdorf) liegt im Osten Leipzigs, im Ortsteil Engelsdorf, rund 7,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Das nördliche Umfeld ist durch Gebäude unterschiedlicher Baualtersklassen und Bautypologien geprägt. Im südlich angrenzenden Baalsdorf dominieren Einfamilienhäuser. Darüber hinaus gibt es in der Nähe des Grundstücks zahlreiche Kleingartenanlagen, zum Beispiel die des westlich gelegenen Kleingartenvereins „Gemeinnutz e. V.“.

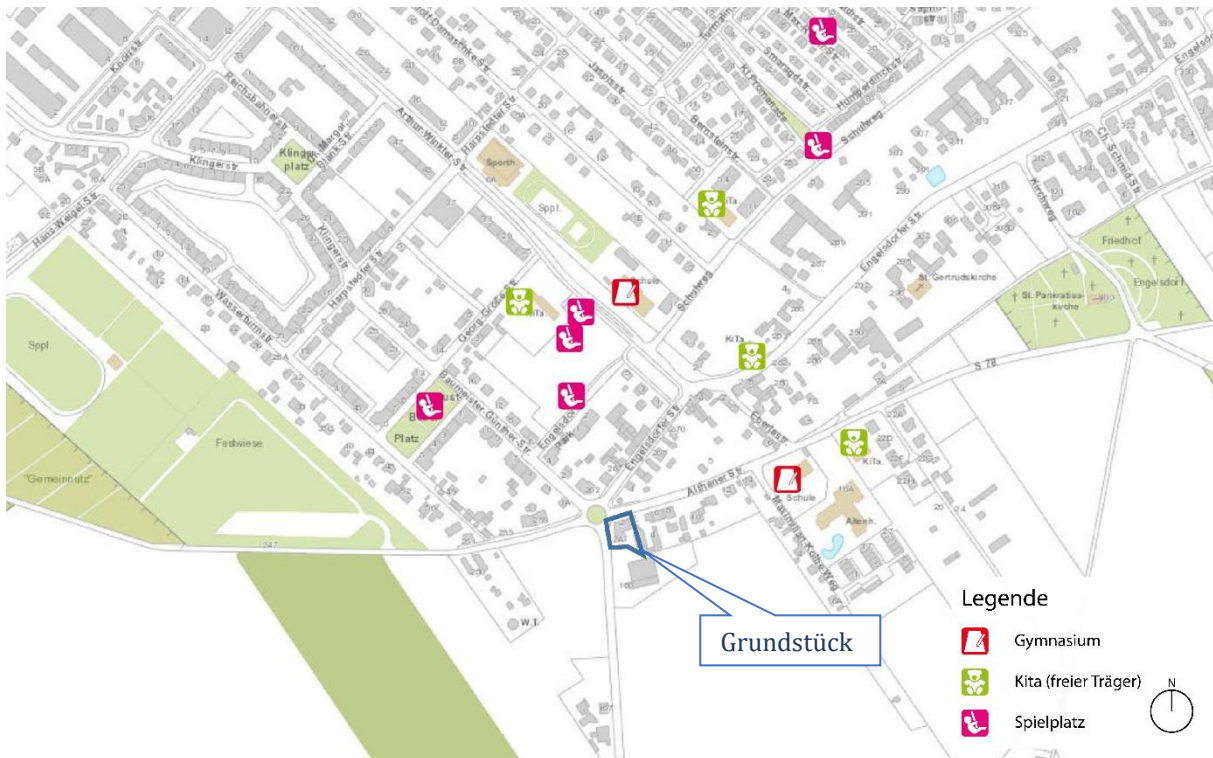


Abbildung 1: Umfeld und Nachbarschaften (Quelle:

<http://stadtplan.leipzig.de/WebOffice/synserver?project=Stadtplan&client=core>, Abruf am 31.03.21)

Verkehr und Erschließung

Die Liegenschaft befindet sich am Kreisverkehr Baalsdorfer Straße / Engelsdorfer Straße und Althener Straße. Die Bundesautobahn A14 ist etwa 2 km vom Grundstück entfernt und über das Autobahnkreuz Leipzig-Ost schnell zu erreichen.

Über die Haltestelle Gymnasium Engelsdorf (ca. 200m), die von den Buslinien 72 und 73 bedient wird, ist das Grundstück an den ÖPNV der Stadt Leipzig angebunden. In ca. 1,3 km Entfernung befindet sich der Bahnhof Leipzig-Engelsdorf (S3, RE50, RB110).

Infrastruktur

Der Ortsteil Engelsdorf verfügt über ein ausgeprägtes Angebot an sozialer Infrastruktur. Das Gymnasium Engelsdorf ist etwa 300 m vom Grundstück entfernt. Mit der Christoph-Arnold-Schule ist eine weitere Bildungseinrichtung fußläufig erreichbar (1,3 km). Im Umkreis von maximal 650 m befinden sich drei Kindertagesstätten (Kita „Flohkiste“, DRK Kita „Benjamin Blümchen“, Kita „Crealino“). Das Altenpflegeheim „St. Gertrud“ (250 m) liegt in unmittelbarer Nähe zum Grundstück Althener Straße 2/2a.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird über die Discounter NORMA (600 m) und Netto (1 km) sichergestellt. Etwa 2 km nördlich des Grundstücks befindet sich das Paunsdorf-Center mit zahlreichen Geschäften. Medizinische Versorgungseinrichtungen sind in einer Entfernung von etwa 1,2 km zu erreichen. Westlich des Grundstücks liegen die Sportanlagen des SV Lokomotive Engelsdorf e.V..

Freiraum und Grün

Das Gebiet südlich des Grundstücks ist weitestgehend unbebaut und wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Engelsdorfer Wäldchen geprägt. Im nördlich gelegenen Siedlungsraum existieren gestaltete öffentliche Grünanlagen (August-Bebel-Platz, Engelsdorfer Park) und zahlreiche Spielplätze.

Die Liegenschaft

Das Grundstück hat eine amtliche Größe von 1.197 m². Auf dem Grundstück befinden sich zwei dreigeschossige Bestandsgebäude mit nicht ausgebauten Dachgeschossen) aus dem Jahr 1913, die vollständig leer stehen. Diese haben eine Gesamtwohnfläche von ca. 820 m² und gliedern sich bisher in zwölf Wohneinheiten auf. Im Hof des Grundstücks gibt es zusätzlich ein eingeschossiges Wirtschaftsgebäude mit Satteldach.

Der Gebäudebestand

Für die Gebäude besteht kein Denkmalschutz. Es handelt sich um massive Ziegelbauten, die unterkellert sind. Die Zugänge der Gebäude sind hofseitig angeordnet. Gemäß einer Untersuchung zeigt sich ein umfassender Sanierungsbedarf (vgl. Bericht „Fachberatung Bau“ im Rahmen des Beratungsangebotes „Netzwerk Leipziger Freiheit“). In einigen Teilbereichen bestehen erhebliche Schäden durch den Befall mit echtem Hausschwamm und Feuchtigkeit. Auch die horizontale Bauwerksabdichtung ist nur noch teilweise wirksam. Die Dachdeckung wurde häufig repariert und ist ebenso wie die Dachentwässerungsanlage mangelfrei. Hingegen sind die Dachstühle partiell erheblich beschädigt. Die Fassaden der Wohnhäuser sind mit grobem Rauputz versehen, der jedoch großflächig defekt und erneuerungsbedürftig ist. Teilweise wurden die originalen Holzkastenfenster durch Verbundfenster ersetzt, dennoch sind fast alle Fenster erneuerungsbedürftig. Die Gestaltungselemente der Treppenhäuser sind überwiegend erhalten, in Teilen jedoch beschädigt. Die meisten Wohnungen weisen starke Schäden an Türen und Putz auf. Sämtliche haustechnische Anlagen sind defekt und müssen erneuert werden. Eine Heizungsanlage existiert nicht.



Abbildung 2: Ansicht aus nordwestlicher Richtung



Abbildung 3: Ansicht aus östlicher Richtung



Abbildung 4: im Hof befindliches eingeschossiges Wirtschaftsgebäude mit Satteldach



Denkmalschutz und Stadtplanung

Denkmalschutzrechtliche Belange sowie Baulasten auf dem Grundstück sind nicht bekannt.

Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Seitens der Kommunalen Wasserwerke ist ein Anlagenbestand vorhanden. Eine dingliche Sicherung ist erforderlich. Die Technische Versorgung mit Strom erfolgt über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH und mit Gas über die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH (Anschluss – erhöhter Gasniederdruck). Zudem besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom (vgl. Anlagen).

Baugrund und Gelände

Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. Weitere Beeinträchtigungen sind der LWB nicht bekannt.

Eckwerte und Verfahren zur Festlegung des Verkehrswertes und des Erbbauzinses

Der bekannte Verkehrswert liegt bei 340.000 € (Stand 03/2022). Aus dem Verkehrswert wird der Erbbauzins errechnet. Der Erbbauzinssatz liegt für Wohnungsnutzung oder Soziale Nutzungen aktuell bei 2,5%. Rein gewerbliche Nutzungen sind nicht Gegenstand des Verfahrens. Der Verkehrswert hat laut Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Veräußerung kommunaler Grundstücke, Absatz IV. Wertermittlung eine Gültigkeit von 12 Monaten ab Verfahrensbeginn. 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 Liegenschaften 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 144/4, Gemarkung Engelsdorf. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Mischgebiet aus. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Die zukünftige Bebauung und Nutzung auf dem ausgeschriebenen Grundstück sollten in erster Linie dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Ergänzende Nutzungen wie z.B. Einzelhandel und nicht störendes Gewerbe sowie Einrichtungen für soziale Zwecke sind gemäß §6 der BauNVO möglich.

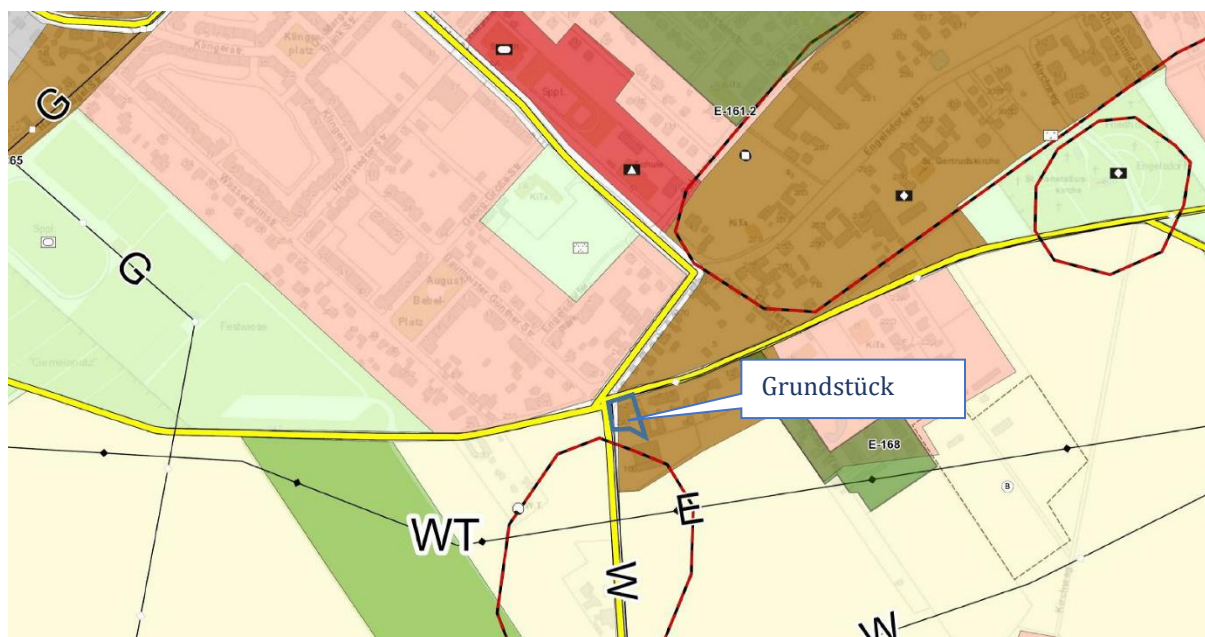


Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan (<http://stadtplan.leipzig.de/WebOffice/synserver?project=Stadtplan&client=core>, Abruf am 31.03.21; rot = Flächen für Gemeindebedarf, apricot = Wohnbaufläche, dunkelgrün = rechtskräftiger B-Plan, grün = Waldfläche, hellgrün = Grünfläche, braun = gemischte Baufläche, beige = landwirtschaftliche Fläche)

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

Umgang mit den Bestandsgebäuden

Das Bestandsgebäude (Hauptgebäude) ist zu erhalten. Ein Dachgeschossausbau ist denkbar. Im Rahmen der statischen Gegebenheiten/Möglichkeiten und vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit können Grundrissänderungen, Änderungen der Erschließung sowie der Fassadengestaltung entwickelt werden. Ein Anbau von Balkonen ist ebenfalls denkbar.

Das Hofgebäude ist möglicherweise ausbaufähig (denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht bekannt). Eine Belichtung über den Einbau von Dachflächenfenstern wäre möglich.

Im Rahmen einer ersten baulichen Einschätzung (vgl. Bericht „Fachberatung Bau“ im Rahmen des Beratungsangebotes „Netzwerk Leipziger Freiheit“, Januar 2021¹) werden für mögliche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen Kosten (KG 200 – 500) als grober Orientierungsrahmen in Höhe von ca. 1.700.000 EUR (Gesamtkosten [brutto]) / 2.100 EUR/m² (brutto) angenommen (vgl. Anlage – Bericht „Fachberatung Bau“ im Rahmen des Beratungsangebotes „Netzwerk Leipziger Freiheit“).

Nutzungs- und Funktionsmischung

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist die übergeordnete Zielstellung für die Bereitstellung des bebauten Grundstücks im Konzeptverfahren. Am Standort Engelsdorf 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. Die Verfolgung gemeinschaftlicher Wohnkonzepte steht im Vordergrund.

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

¹ Hinweis auf Baukostensteigerung seit Januar 2021



Unter Beachtung 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 die Althener Straße erschlossen.

Ruhender Verkehr

Die 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.

Fördermöglichkeiten, z. B.

- Bundesförderung:

Aufgrund der Neuausrichtung der KfW-Förderung effiziente Gebäude schauen Sie bitte unter:
<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestehende-Immobilie/Energieeffizient-sanieren/>

KfW-Förderung - Altersgerecht Umbauen - KreditProgramm 159, Erneuerbare Energien – Standard 270

BAFA Förderung für Solarthermieranlagen. (Kosten können nicht auf Mieter umgelegt werden).

- Landesförderung – Richtlinie gebundener Mietwohnraum (RL gMW):

35-prozentiger Zuschuss der Angebotsmiete (derzeit 10,00 Euro/m² Wohnfläche)

- Kommunale Förderung:

a) Förderung der Differenz zwischen Angebotsmiete abzüglich Landesförderung und Anfangsmiete von 6,50 Euro/m² Wohnfläche, mit allgemeinem Belegungsrecht

b) kleine WE < 45 m²: von 6,50 Euro/m² Wohnfläche bis auf 5,09 Euro/m² nettokalt (= Kosten der Unterkunft) und große WE > 85 m² und ab fünf Personen: von 6,50 Euro/m² Wohnfläche bis 5,32 Euro/m² nettokalt (= Kosten der Unterkunft)

- Kommunale Förderung:

zur Schaffung von behindertengerechtem Wohnraum, Zuschuss zu den unrentierlichen Baukosten für den zielgruppenbedingten Mehraufwand von Wohnprojekten für Menschen mit Behinderungen

Weitere zu berücksichtigende Planungsgrundlagen

- Sächsische Bauordnung
- Stellplatzsatzung der Stadt Leipzig
- Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand, Stadt Leipzig 2020

Das Exposé zum Konzeptverfahren ist über die Homepage des Netzwerk Leipziger Freiheit (KS NLF) herunterzuladen (<https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/>). Die digitale Liegenschaftskarte (pdf-, jpg- und/oder dxf-Datei) wird den Teilnehmenden auf schriftliche Rückfrage per E-Mail an: korzer@netzwerk-leipziger-freiheit.de zur Verfügung gestellt.



TEIL B - ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

Wer kann sich am Konzeptverfahren beteiligen?

Adressaten des Konzeptverfahrens sind Interessenten, die sich zu einer Planungs- und Baugemeinschaft zusammenschließen, um selbstgenutzten Wohnraum zu schaffen oder Bauwillige, die sich als Träger gemeinschaftlicher Wohnformen engagieren. Die Gestaltung des Projekts liegt in der Hand der Bauwilligen bzw. der Baugemeinschaft. Anzustreben ist eine mehrheitliche Auslastung des Gebäudes mit selbstgenutztem Wohneigentum / durch selbst nutzende Mitglieder bzw. der Betrieb als Sonderform gemeinwohl-/sozialorientierter Nutzungen.

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

Weitere Verfahrensbeteiligte

Bereitstellung des bebauten Grundstückes durch

Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Wintergartenstraße 4

04103 Leipzig

Verfahrensbetreuung

Netzwerk Leipziger Freiheit

Leibnizstraße 15

04105 Leipzig

Telefon: 0341 97 50 376

Ansprechpartnerin:

Tanja Korzer

korzer@netzwerk-leipziger-freiheit.de



Bewerbungsvoraussetzungen

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

Im Falle der Organisation der Bauwilligen in einer Baugemeinschaft müssen zum Zeitpunkt der Konzepteinreichung mindestens 50 % der erforderlichen Mitglieder gebunden sein. Bei sonstigen Bauwilligen ist eine Rechtsform zu definieren, bei der die Gemeinwohlorientierung nachgewiesen wird.

Für jede zu schaffende selbstgenutzte Wohnung muss mindestens eine natürliche Person aus dem Kreis der Bauwilligen in der jeweiligen Rechtsform vertraglich gebunden sein. Die Ausgestaltung 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 und in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen sowie termingemäß eingegangen sind. Die Nachforderung von ergänzenden/fehlenden Unterlagen durch die LWB nach Ablauf der Ausschreibungsfrist ist möglich. In diesem Fall sind diese Unterlagen innerhalb einer zu benennenden 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

Im März 2022 beginnt die Bewerbungsphase. Von März bis April 2022 ist eine Informationsveranstaltung und eine Beratung sowie eine Objektbegehung geplant. Informationen dazu erhalten Sie auf der Homepage des Netzwerk Leipziger Freiheit.

März 2022	Beginn Bewerbungsphase (3 Monate)
30.03.2022	Informationsveranstaltung zum aktuellen Konzeptverfahren
04.04.2022	offene Wohnprojektberatung
05.04. – 07.04.	Objektbegehungen (nach Anmeldung)
31.05.2022	Einreichung Konzepte
Juni 2022	Vorprüfung und -bewertung
Juli/ August 2022	Jurysitzung (mit 15-minütiger Konzeptvorstellung durch jede Baugemeinschaft/jeden Bauwilligen und Empfehlung zur Konzeptauswahl)
	Entscheidung zum Auswahlverfahren (Reservierung für die Baugemeinschaft/den Bauwilligen, die den Zuschlag erhalten hat)
	Anhandgabe (Start Gründung Rechtsform; Start der Bauplanungs- und Genehmigungsphase)



Januar/ Februar 2023

**Abschluss des Erbbaurechtsvertrags mit Umbau-
/Sanierungsverpflichtung**

Umbau/Sanierung und Nutzung des Wohnprojektes (regelmäßige
Überprüfung der Umsetzung des Erbbaurechtszwecks)

Verlängerung oder Heimfall in 99 Jahren

Rückfragen

Rückfragen zum Konzeptverfahren können per E-Mail an korzer@netzwerk-leipziger-freiheit.de sowie im Rahmen der geplanten Veranstaltungen ab September 2021 gestellt werden. Die Zusammenstellung der Rückfragen/Antworten ist über die Homepage (FAQ-Bereich) des Netzwerk Leipziger Freiheit (<https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/>) einzusehen. Die beantworteten Rückfragen sind Bestandteil der Bewerbungsunterlagen und stehen allen Verfahrensteilnehmenden zur Verfügung.

Abgabe und Kennzeichnung der Arbeiten

Einliefertermin der Konzepte ist der **31. Mai 2022** 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. Althener Straße 2-2a**“.

Vorprüfung und Jurybewertung

Die Bewerbungen werden anhand von Kriterien von einem externem Gutachterbüro inhaltlich vorgeprüft. Die Bewertung erfolgt durch eine Jury. Im Rahmen der Jurysitzung erhält jede(r) Bauwillige bzw. Teilnehmer/-gruppe 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 Homepage 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 von der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH und der Stadt Leipzig berufene Jury beurteilt. Die Jury wird unter anderem gebildet durch Vertreter des Amtes für Wohnungsbau und Stadterneuerung der Stadt Leipzig, des Stadtplanungsamtes der Stadt Leipzig, der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH sowie der Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit.



Verfahrensentscheidung anhand von Bewertungskriterien

Neben den Zielen der eingereichten Konzepte in baulicher, ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht wird auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit (Bonität der Bauwilligen) bewertet. Auf Basis des Wohnungspolitischen Konzeptes² orientieren sich die Bewertungskriterien an Pflicht- und Zusatzkriterien. Dazu gehören u. a.:

Pflichtkriterien:

- plausibles und im Grundsatz genehmigungsfähiges Konzept für die Nutzbarmachung des Gebäudes
- 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 Dachgauben, Schornsteine u. ä. sowie Dachflächen in nördlicher Richtung.

Zusatzkriterien:

- Nutzungskonzept WOHNEN (z. B. Wohnungstypen, Durchmischung, Anteil an Sozialwohnungen)
- Einbindung des Nutzungskonzeptes in eine integrierte Quartiersentwicklung
- Mobilität, Klimaschutz und -anpassung sowie Energieeffizienz

Anhandgabe

Die Bauwilligen, welche nach Juryentscheid das beste Konzept vorgelegt haben, bekommen das Grundstück für ca. ein halbes Jahr zur endgültigen Klärung der Planung, ggf. zur Vervollständigung der Gruppe (100 %) und der Finanzierung kostenfrei reserviert (Anhandgabe). Der im März 2022 aktualisierte Verkehrswert hat laut Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Veräußerung kommunaler Grundstücke, Absatz IV. Wertermittlung eine Gültigkeit von 12 Monaten ab Verfahrensbeginn.

Abschluss des Erbbaurechtsvertrages mit Bauverpflichtung

Der Erbbaurechtsvertrag soll für 99 Jahre abgeschlossen werden. Der Erbbaurechtsvertrag wird unter anderem eine Sanierungs- und Nutzungsverpflichtung (innerhalb von vier Jahren nach Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrages) entsprechend des abgegebenen Konzeptes 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 Mustererbbbaurechtsvertrag kann beim Netzwerk Leipziger Freiheit eingesehen werden (Kontakt unter: korzer@netzwerk-leipziger-freiheit.de).

Bewerbungsunterlagen

Das Exposé steht zum Download auf der Homepage des Netzwerk Leipziger Freiheit zur Verfügung: <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/>. Digitale Planunterlagen (pdf-, jpg- und/oder dxf-Datei) werden den Teilnehmenden auf schriftliche Rückfrage per E-Mail an:

² www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsplaenestep/strategische-konzepte-zum-wohnen/das-wohnungspolitische-konzept



korzer@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 LWB 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) Bauwillige bzw. Teilnehmer/-gruppe darf nur ein Konzept einreichen. Das Konzept sollte inhaltliche Aussagen zu den Bewertungskriterien (inkl. Finanzierungsplan) enthalten (vgl. Formblätter 01 – 03 und Bewertungskriterien: Pflicht-/Zusatzkriterien).

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 Bauwilligen.

Urheberrecht, Nutzung, Erstveröffentlichung

Die LWB 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

Es gelten die Hinweise nach Art 13, 14 DSGVO zur Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen des Konzeptverfahrens der LWB (vgl. Anlage Datenschutzinformation).



Anlagen

- Auszug Liegenschaftskataster
- Versorgungsnetze (Wasserwerke, Mitnetz Strom, Telekom)
- Bericht „Fachberatung Bau“ im Rahmen des Beratungsangebotes „Netzwerk Leipziger Freiheit“
- Kriterienset
- Formular 01 – textliche Beschreibung des Konzeptes
- Formular 02 – allgemeine Angaben zu den Bauwilligen
- Formular 03 – Angaben zur Umsetzbarkeit/Wirtschaftlichkeit