



Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Bewerbungsphase



KONZEPTVERFAHREN

Bestellung eines Erbbaurechts
für kooperatives und bezahlbares
Bauen und Wohnen

am Grundstück
Saarbrückenstraße in 04318 Leipzig
(Ortsteil Anger-Crottendorf)

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 50 Prozent 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

Saarbrückenstraße in 04318 Leipzig
(Ortsteil Anger-Crottendorf)

Flurstück: 161c
Gemarkung: Crottendorf
Grundstücksgröße: 960 m²

Grundstückslage

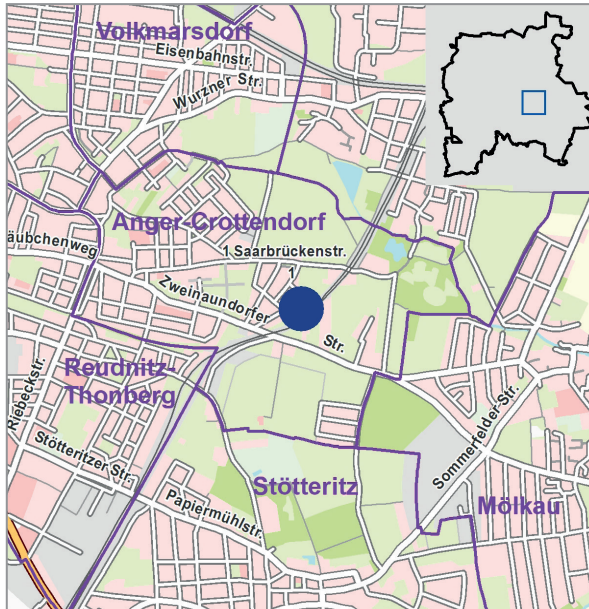
Das beschriebene Grundstück befindet sich im Ortsteil Anger-Crottendorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km. Das Wohnumfeld ist durch eine aufgelockerte Blockrandbebauung (drei- bis sechsgeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss) und flächigen Kleingartenanlagen geprägt. Die Innenhöfe der benachbarten Wohnblöcke sind wie die des Grundstückes entkernt und unbebaut. Die Umgebung besteht überwiegend aus Wohnbebauung.

Die Haltestelle des ÖPNV „S-Bf. Anger-Crottendorf“ befindet sich auf der Zweinaundorfer Straße. Dort besteht Anschluss an die Buslinien 72 und 73. Die Innenstadt ist in ca. zehn Minuten erreichbar. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich auch der S-Bahnhof „Anger-Crottendorf“ mit Anschluss an die S-Bahn-Linie S3. Die Verbindung in die Innenstadt dauert weniger als 20 Minuten. Die Autobahnauffahrt Leipzig-Nordost auf die Bundesautobahn A14 ist ca. 20 Autominuten entfernt.

Grundlegende Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie einfache medizinische Versorgung und Apotheken sind in Richtung Südwesten und Westen vorhanden. Im näheren Umfeld von ca. 15 Gehminuten befinden sich zudem Schulen (Ernst-Pinkert-Schule mit Hort, 74. Grundschule und die Grundschule Auguste) und Kindertagesstätten (z. B. integrative Kindertageseinrichtung Theodor-Neubauer-Straße, Trinitatiskindergarten Kindertagesstätte der Ev.-Luth. Dreifaltigkeitskirchgemeinde sowie die Kindertagesstätte DschungelBande).

Nach Norden und Osten erstreckt sich ein großflächiges Gebiet mit verschiedenen Kleingartenvereinen. Angrenzend daran im Osten in ca. 750 m Entfernung befindet sich mit dem Stünzer Park eine öffentliche Grünanlage mit unterschiedlichen Spielflächen. Weitere Grünflächen bieten der im Süden gelegen Ostfriedhof (ca. 800 m Entfernung) sowie der in ca. 13 Gehminuten erreichbare Liselotte-Herrmann-Park mit Spielplatz.

Übersichtskarten und Bilder



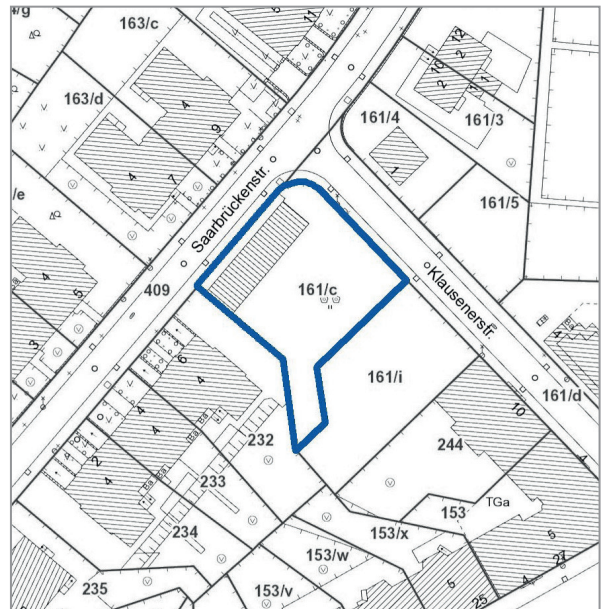
▲ Übersichtskarte: Amtlicher Stadtplan Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung



▲ 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 Grundstück befindet sich an der Ecke Saarbrückenstraße und Klausenerstraße. Es liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht in Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Ein Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Auf dem Grundstück ist aus städtebaulicher Sicht die Errichtung eines vier- bis fünfgeschossigen Gebäudes in offener oder geschlossener Bauweise unter Aufnahme der Trauflinie und Gebäudetiefe der Nachbarbebauung möglich. Bei der Planung sind die in der Saarbrückenstraße typischen Vorgärten zu berücksichtigen. Es bedarf eines Baugenehmigungsverfahrens bzw. eines Vorbescheidverfahrens nach § 75 Sächsische Bauordnung.

Planungsrecht

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Baumbestand laut Baumschutzsatzung zu prüfen.

Der Eigentümer des benachbarten Flurstückes 161i kann sich die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage vorstellen. Die Kontaktdaten können für weiterführende Planungen ausgehändigt werden.

Das Grundstück liegt in einem archäologischen Relevanzgebiet. Bei Bodeneingriffen sind Belange der Bodendenkmalpflege zu beachten.

Die Medien Abwasser, Trinkwasser, Strom und Gas liegen straßenseitig an. Die Hausanschlüsse für Strom sowie für Telekommunikationslinien befinden sich auf dem Grundstück.

Erschließung

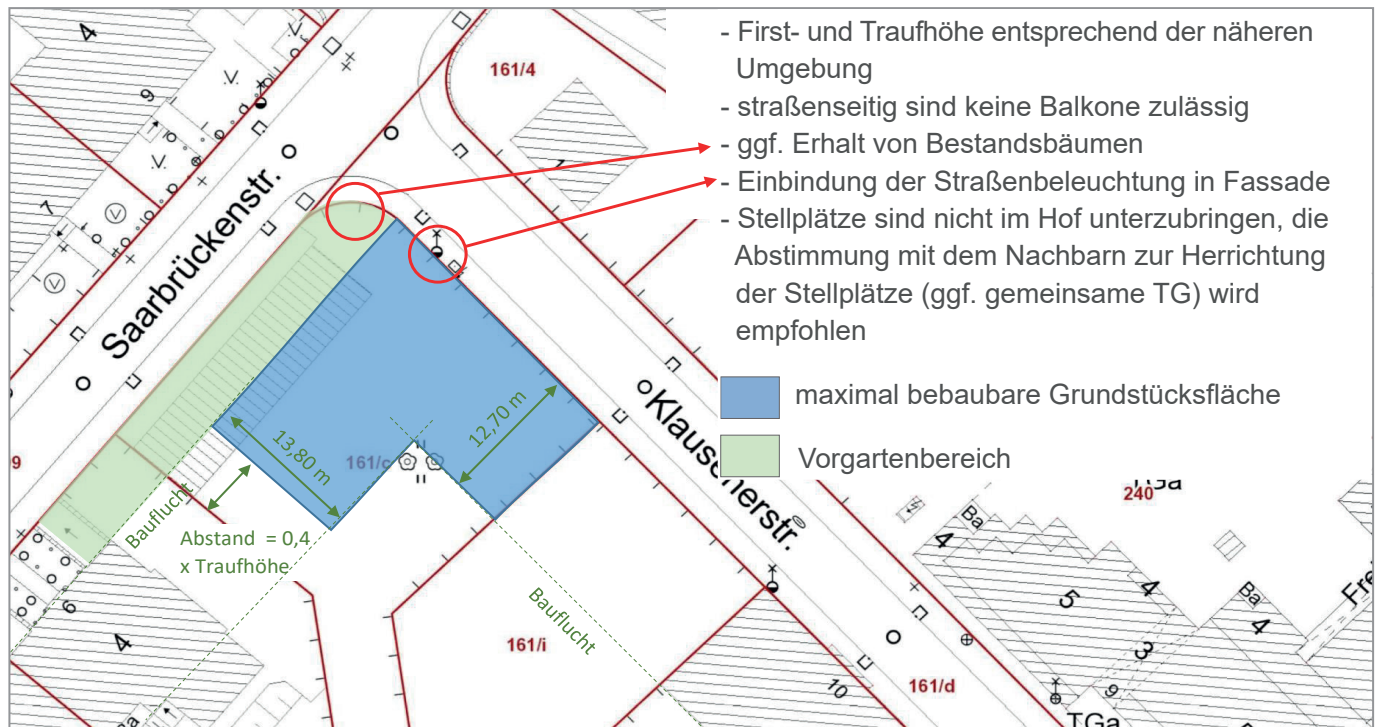
Das Grundstück ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert. Im Boden können aufgrund vorheriger Nutzungen Ablagerungen ehemaliger Aufbauten in Form von Auffüllungen existieren. Dies kann ggf. zu Mehrkosten bei der Entsorgung des Aushubmaterials führen. Durch die Stadt Leipzig wird ein Baugrundgutachten beauftragt, welches nach Fertigstellung auf Anfrage einsehbar ist.

Altlasten

Auf dem Grundstück befinden sich acht Garagen, welche derzeit alle vermietet bzw. verpachtet sind. Die Garagen befinden sich teilweise im Eigentum der Nutzer. Der Erbbaurechtsnehmer/die Erbbaurechtsnehmerin übernimmt das Grundstück mit allen Vertragsverhältnissen.

Gegenwärtige Nutzung

Bebaubarkeit



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

Am beschriebenen Grundstück Saarbrückenstraße in 04318 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 Prozent des Verkehrswertes. Somit beträgt der jährlich zu entrichtende Erbbauzins **26.450 Euro**.

Es wird eine Wertsicherung, orientiert am Verbraucherpreisindex, vereinbart. Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 110 Jahre. 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.

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?**

Die Bewertungskriterien werden detailliert als Anlage veröffentlicht.

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.

Wenden Sie sich bei Rückfragen 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.

Bedingungen zum Erbbaurecht

Verfahrensentscheidung anhand von Bewertungskriterien

Verfahrensbetreuung

Verfahrensablauf

Kolloquien

Nach **Beginn der Vorankündigung** im **Oktober 2021** fanden eine Reihe von Veranstaltungen in Form von Kolloquien und offenen Beratungen statt, die der Information, der Gruppenbildung und erster fachlicher Beratung dienen sollten. Zu diesen Veranstaltungen beantworteten neben Konzept- und Fachberatern/-innen Vertreter/-innen des Amtes für Wohnungsbau und Stadterneuerung, des Liegenschaftsamtes und des Stadtplanungsamtes Fragen der Interessierten. In der **Bewerbungsphase** findet eine weitere Informationsveranstaltung am **30. März 2022** sowie eine offene Wohnprojektberatung am **4. April 2022** statt. Details dazu sowie weitere Termine werden rechtzeitig über die Homepages der Stadt Leipzig sowie des Netzwerks Leipziger Freiheit veröffentlicht.

Bewerbungsphase

Die dreimonatige Bewerbungsphase startet am 8. März 2022. 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 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 2022. Die Konzepte sind bei dem extern beauftragten Vorprüfbüro vollständig (siehe S. 10 sowie Anlage „Formblätter zur Konzepteinreichung“) sowohl in Papierform als auch digital auf einem handelsüblichen USB-Stick einzureichen.

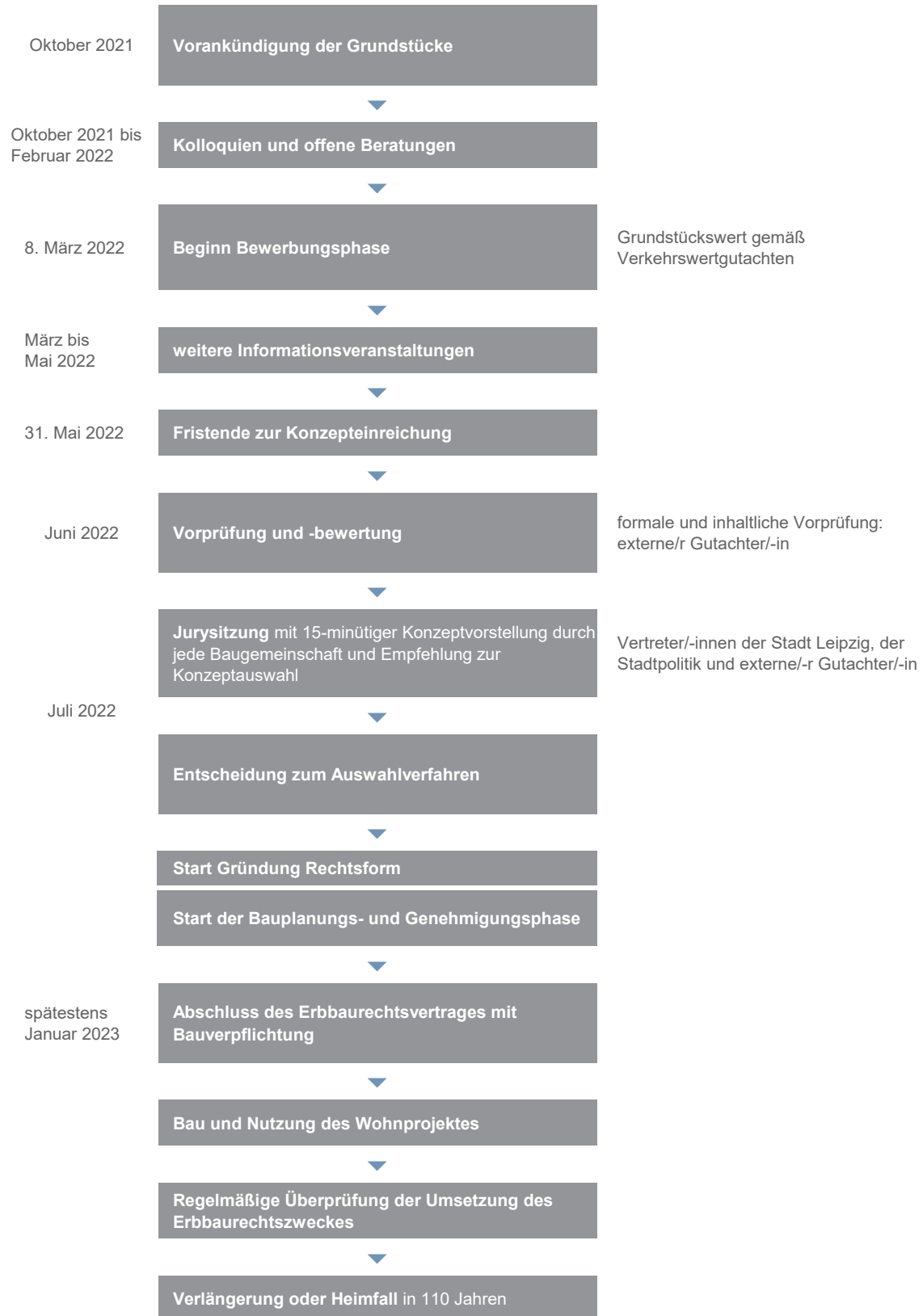
Auswahlphase

Die eingereichten Konzepte werden voraussichtlich bis **Juli 2022** 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. 45-minütigen Gespräch die Gelegenheit, Fragen zu ihrem Konzept zu beantworten.

Das Auswahlgremium besteht aus stimmberechtigten Vertretern/-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.

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 entsprechend der als Anlage beigefügten Formblätter und dort aufgeführten Anlagen einzureichen. Darüber hinaus gehende Unterlagen werden nicht berücksichtigt und sind von der Wertung ausgeschlossen.

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.

Senden Sie Ihre Konzepte vollständig und schriftlich (inkl. eines handelsüblichen USB-Sticks mit den vollständigen digitalen Unterlagen) bis zum **31. Mai 2022** an das extern beauftragte Vorprüfbüro:

KARO architekten
Pfaffendorfer Straße 26b
04105 Leipzig.

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 Auswahlgremiums 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:

- Darstellung der Bewertungskriterien
- Formblätter zur Konzepteinreichung
- Eckpunkte zum Erbbaurechtsvertrag
- Muster Vorplanungsvereinbarung
- Beispielplanung.

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

Exposé

0984-22

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,
|u|m|s| STADTSTRATEGIEN

Druck: Hausdruckerei
Redaktionsschluss: 07.03.2022

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.