



Zuhause in Leipzig

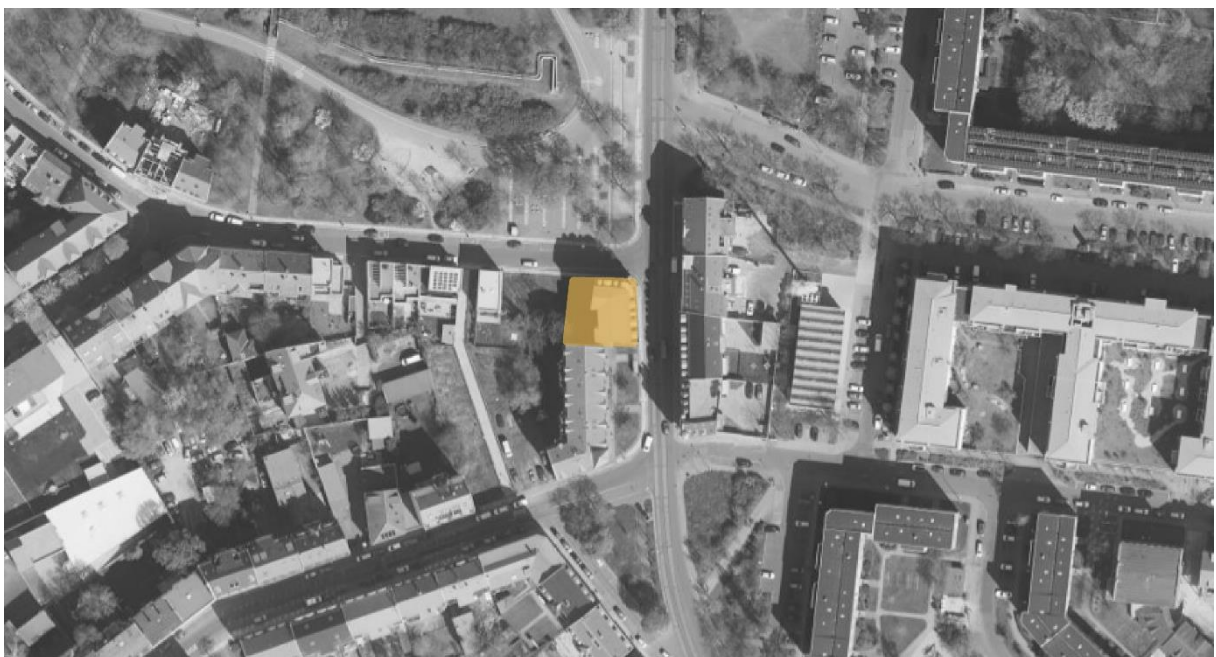


Stadt Leipzig

Amt für Wohnungsbau und
Stadterneuerung (AWS)

UNTERLAGEN ZUR BEWERBUNGSPHASE

im Konzeptverfahren zur Bereitstellung eines bebauten
Grundstückes in der Hermann – Liebmann – Straße 43





Zuhause in Leipzig



Stadt Leipzig

Amt für Wohnungsbau und
Stadterneuerung (AWS)

Impressum

Unterlagen zur Bewerbungsphase im
Konzeptverfahren Hermann-Liebmann-Straße 43, 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 Hermann-Liebmann-Straße 43, Volkmarsdorf	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,- potenziale und Erbbaurecht	9
Städtebau, Bau- und Planungsrecht.....	9
Umgang mit dem Bestandsgebäude	10
Nutzungs- und Funktionsmischung	10
Verkehr und Erschließung	11
Freiraum, Grün, öffentlicher Raum	11
Fördermöglichkeiten, z. B.....	11
Weitere zu berücksichtigende Planungsgrundlagen	12
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	16
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 Saatzeit 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 entsprechenden Prüfverfahren, in Kooperation mit dem Netzwerk Leipziger Freiheit (NLF), wurde entschieden folgende Grundstücke im Jahr 2021/22 im Rahmen eines Konzeptverfahrens für Bauwillige bereitzustellen:

- Althener Str. 2-2a
- **Hermann-Liebmann-Str. 43 (Gegenstand dieses Exposés)**
- 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 Hermann-Liebmann-Straße 43, Volkmarsdorf

Die bereitzustellende Liegenschaft in der Hermann-Liebmann-Str. 43 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 Hermann-Liebmann-Straße 43 (Flurstück 643, Gemarkung Volkmarsdorf) befindet sich im Osten Leipzigs, im Ortsteil Volkmarsdorf, rund 2,8 km vom Stadtzentrum entfernt.

Das nähere Umfeld ist durch Gebäude unterschiedlicher Baualtersklassen und Bautypologien geprägt. Nördlich, südlich und westlich des Grundstücks dominieren gründerzeitliche Bautypologien. Östlich der Hermann-Liebmann-Straße befinden sich Gebäude in Plattenbauweise, die typologisch an die historischen Blockrandstrukturen des unmittelbaren Umfeldes angepasst wurden.

Darüber hinaus befinden sich mehrere Kleingartenanlagen in fußläufiger Entfernung, wie z.B. der KGV Nordstern e. V. oder der Gartenverein Wiesengrund.

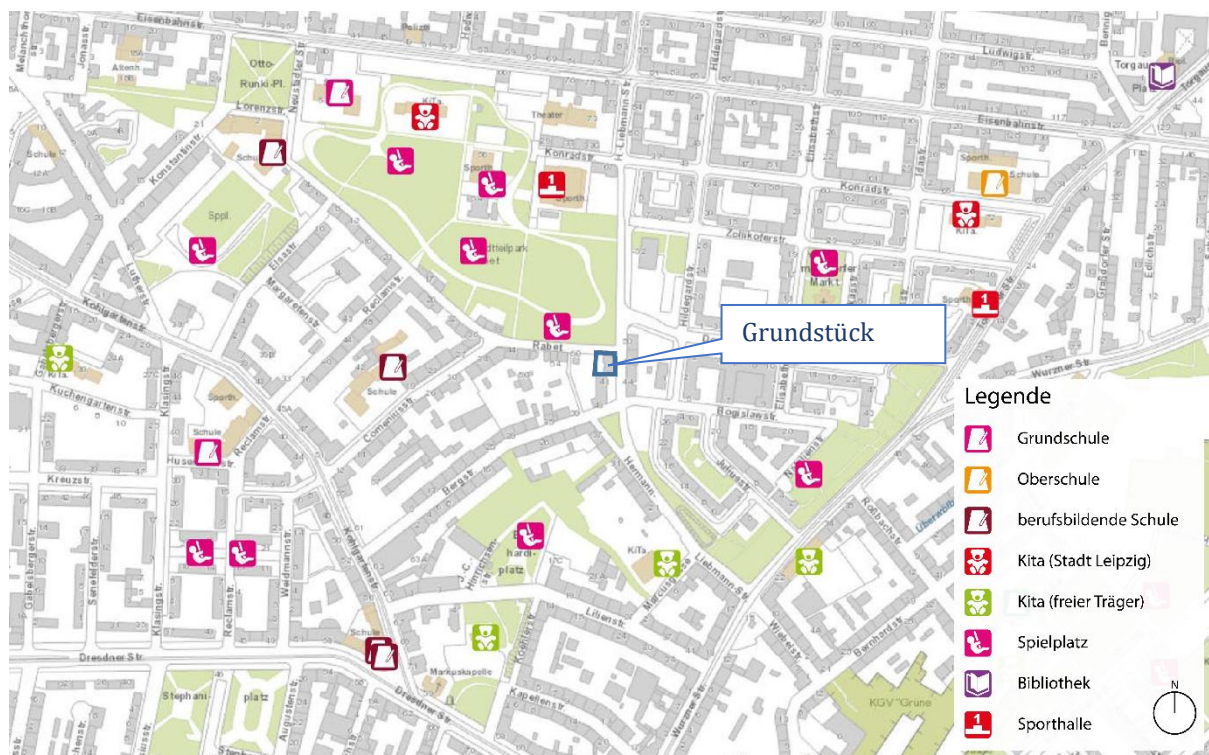


Abbildung 1: Umfeld und Nachbarschaften (Quelle:

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

Verkehr und Erschließung

Die Liegenschaft ist durch die Buslinie 70 über die Haltestelle Dornbergerstraße (in unmittelbarer Nähe zum Grundstück Hermann-Liebmann-Straße 43) an den ÖPNV der Stadt Leipzig angeschlossen. Fußläufig erreichbar sind die Haltestellen Wiebelstraße (Straßenbahnlinie 7) und Hermann-Liebmann- / Eisenbahnstraße (Straßenbahnlinien 1, 3, 8).

Das Grundstück liegt direkt an der Hupterschließungsstraße Hermann-Liebmann-Straße. Über die Torgauer Straße / die B87 ist eine schnelle Anbindung an die Autobahn A14 gegeben.

Infrastruktur

Das Umfeld des Grundstücks verfügt über ein ausgeprägtes Angebot an Bildungseinrichtungen (16. Oberschule, Schule am Rabet, August-Bebel-Schule sowie die Außenstelle der Henriette-Goldmann-Schule). Außerdem gibt es zahlreiche Kindertagesstätten, zum Beispiel die „Villa Kunterbunt“ in der Köhlerstraße.

Mit Blick auf die Freizeitinfrastruktur sind die Bibliothek Volkmarsdorf und die Sportanlagen am Stadtteilpark Rabet hervorzuheben.

Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Discounter Netto (250 m) und ALDI (350 m) gegeben. Die medizinische Versorgung wird über diverse Arztpraxen in fußläufiger Entfernung gewährleistet.

Freiraum und Grün

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtteilpark Rabet. Weitere öffentliche Grünräume wie der Bernhardtplatz, der Elsapark, der Dunkelwald und der Ramdohrsche Park sind fußläufig erreichbar.

Die Liegenschaft

Das Grundstück hat eine Größe von 407 m². Auf dem Grundstück befindet sich ein fünfgeschossiges Bestandsgebäude (Mansarddach, Not gesichert; oberer Spitzbodenteil nach Brand 2008 als flachgeneigtes Satteldach gesichert.) um das Jahr 1890, welches vollständig leer steht. Dieses hat eine Nutzfläche von ca. 838 m² und gliedert sich bisher in 8 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten auf.

Der Gebäudebestand

Das Gebäude ist als Kulturdenkmal geschützt (Denkmalschutz) und befindet sich im Sanierungsgebiet Neuschönefeld und im Gebiet der Sozialen Erhaltungssatzung Eisenbahnstraße. Es handelt sich um einen massiven Ziegelbau, der unterkellert ist. Es besteht erheblicher Sanierungsbedarf (vgl. Bericht „Fachberatung Bau“ im Rahmen des Beratungsangebotes „Netzwerk Leipziger Freiheit“). Der mögliche Umfang von Eigenleistungen ist als gering einzuschätzen.

Die straßenseitige Fassade des Baukörpers zeichnet sich durch Zierelemente aus, die überwiegend im Original erhalten sind. Jedoch sind deutliche Feuchtigkeitsschäden an den Gesimsen vorhanden. Hofseitig besitzt das Gebäude eine Putzfassade, die in Teilen mangelhaft ist. Sämtliche Fenster sind defekt und müssen ersetzt werden. Der Dachstuhl weist teilweise Schäden auf. Die Dachhaut ist als Notdach funktionsfähig. Die horizontale und vertikale Bauwerksabdichtung ist erneuerungsbedürftig: In den Obergeschossen weisen die Holzbalkendecken erhebliche Schäden auf. Ein Teil der Decken fehlt bzw. ist bereits eingestürzt (z. B. teilw. im Erkerbereich und in den Außen-WCs) oder wurde von Echtem Hausschwamm befallen. Im Gebäude existieren keine WCs und Bäder. Einige Wohneinheiten weisen starke Schäden an Putz und Türen auf. Die gesamte haustechnische Installation ist defekt und bedarf einer Erneuerung.

Das Gebäude ist im 1. bis 3. Geschoss als Drei-Spanner (d. h. 3 Wohneinheiten je Etage) bzw. in einer Etage als Zwei-Spanner umgebaut. Die Wohnungsgrößen weisen eine Varianz von 45 – 70 m² auf. Im Erdgeschoss ist beidseitig ein Ladengeschäft angelegt.



Abbildung 2: Ansicht aus nördlicher Richtung



Abbildung 3: Ansicht aus südöstlicher Richtung



Abbildung 4: Ansicht aus nordwestlicher Richtung

Denkmalschutz und Stadtplanung

Das Bestandsgebäude ist gemäß § 2 SächsDSchG als Kulturdenkmal geschützt.

Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Seitens der Kommunalen Wasserwerke ist ein Anlagenbestand vorhanden. Eine dingliche Sicherung ist erforderlich. Die Technische Versorgung mit Strom und Gas erfolgt über die Netz Leipzig GmbH, ist aktuell jedoch außer Betrieb (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 580.000 € (Stand 03/2022). Aus dem Verkehrswert wird der Erbbauzins errechnet. Der Erbbauzinssatz liegt für Wohnungsnutzung oder Soziale Nutzungen aktuell bei 2,5%. 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. Rein gewerbliche Nutzungen sind nicht Gegenstand des Verfahrens. 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,- potenziale 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

Die Immobilie umfasst das Flurstück 643, Gemarkung Volkmarsdorf. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Wohngebiet aus. Ein Bebauungsplan liegt vor (Bebauungsplan Nr. 52: Eisenbahnstraße, 1. Änderung, vgl. Anlage). Die Immobilie befindet sich zudem im Gebiet der Sozialen Erhaltungssatzung Eisenbahnstraße.

Die zukünftige Bebauung und Nutzung auf dem ausgeschriebenen Grundstück müssen im 1.-3. Geschoss dem Wohnen dienen. Im Bereich des Erdgeschosses sind ergänzende Nutzungen wie z. B. Einzelhandel und nicht störendes Gewerbe sowie Einrichtungen für soziale Zwecke gemäß §3 der BauNVO möglich.

Gemäß dem geltenden Bebauungsplan Nr. 52 (1. Änderung) sind je angefangene 150m² nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum und zehn Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hoffläche ermöglicht die hintere Begehbarkeit und Erschließung. Sie ist nicht überbaubar.

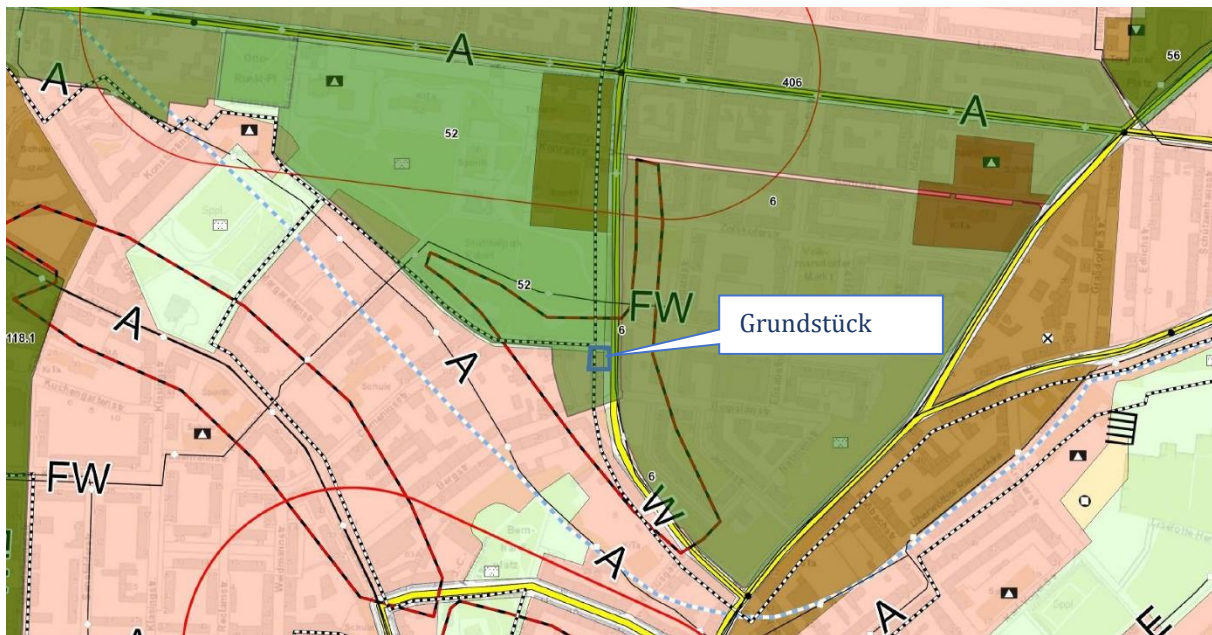


Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan (<http://stadtplan.leipzig.de/WebOffice/synserver?project=Stadtplan&client=core>, Abruf am 31.03.21; apricot = Wohnbaufläche, dunkelgrün = rechtskräftiger B-Plan, hellgrün = Grünfläche, braun = gemischte Baufläche)

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, z. B. Bebauungsplan Nr. 52, Regelungen der Sozialen Erhaltungssatzung (vgl. <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/soziale-erhaltungssatzungen/die-gebiete#c202174>).

Umgang mit dem Bestandsgebäude

Das Bestandsgebäude ist zu erhalten. Die vorhandenen Mansardwohnungen können durch Ausbau des Satteldaches gemäß Denkmalschutzvorgaben vergrößert werden. Im Rahmen der statischen Gegebenheiten/Möglichkeiten und vorbehaltlich der bauordnungsrechtliche sowie planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit (das Gebäude liegt in einem Gebiet mit Sozialer Erhaltungssatzung) sind Grundrissanpassungen (z. B. für den Ersteinbau von grundaustatteten Bädern oder zur Nutzbarmachung des Dachraumes), welche die Grundrissstruktur nicht maßgeblich verändern, zulässig. Der Anbau von Balkonen ist denkbar.

Im Rahmen einer ersten baulichen Einschätzung (vgl. Bericht „Fachberatung Bau“ im Rahmen des Beratungsangebotes „Netzwerk Leipziger Freiheit“) werden für mögliche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen werden Kosten (KG 200 – 500) als grober Orientierungsrahmen in Höhe von 1.783.000 EUR (Gesamtkosten [brutto]) / 2.129 EUR/m² (brutto) angenommen (vgl. Anlage – Bericht „Fachberatung Bau“ im Rahmen des Beratungsangebotes „Netzwerk Leipziger Freiheit“, unter Berücksichtigung einer Anpassung des Baukostenüberschlags von 2019 durch Indexierung der Baukosten von 3 % p. a. [3 Jahre]).

Nutzungs- und Funktionsmischung

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist die übergeordnete Zielstellung für die Bereitstellung des bebauten Grundstücks im Konzeptverfahren. Am Standort Volkmarisdorf steht die Schaffung von Wohnungsangeboten für „Junges Wohnen“ im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund wäre die Entwicklung von Wohnungstypen für Familien und/oder Wohngemeinschaften unter Berücksichtigung der planerischen Möglichkeiten im Grundrissbestand wichtig.



Dabei sollen nach Möglichkeit auch die Anforderungen eines inklusiven Wohnens (z.B. für Menschen mit Behinderungen) Berücksichtigung finden (z. B. im Bereich der Außentoiletten besteht die Möglichkeit zum Einbau eines stufenfrei erreichbaren Aufzuges).

Unter Berücksichtigung der baurechtlichen Möglichkeiten können gewerbliche und/oder soziokulturelle Nutzungen Teil des Konzeptes sein (z. B. in den Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss). Insbesondere ist eine gemeinwohlorientierte Nutzungsabsicht erwünscht.

Verkehr und Erschließung

Fließender Verkehr

Das Grundstück wird über die Hermann-Liebmann-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 (FRL gMW):

35-prozentiger Zuschuss der Angebotsmiete (derzeit 10,50 Euro/m² Wohnfläche)

vor Maßnahmenbeginn: Richtlinie Denkmalförderung (RL Denkmalförderung): Förderung des denkmalpflegerischen Mehraufwandes (alle Richtlinien sind eingestellt bei Leipzig.de/)

- 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

- Steuerliche Erleichterung:

nach Fertigstellung der Maßnahme: unter bestimmten persönlichen Voraussetzungen steuerliche Vergünstigungen nach den §§ 7i, 10f und 11b EStG



Weitere zu berücksichtigende Planungsgrundlagen

- B-Plan Nr. 52 Eisenbahnstraße, 1. Änderung
- Sächsische Bauordnung
- Soziale Erhaltungssatzung Eisenbahnstraße (vgl. <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/soziale-erhaltungssatzungen/die-gebiete/#c202174>)
- Sanierungsgebiet Neuschönefeld (vgl. <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/foerdergebiete/leipziger-osten/sanierungsgebiet-neuschoenefeld/>), Aufhebung zum 31.12.2022
- Stellplatzsatzung der Stadt Leipzig
- Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand, Stadt Leipzig 2020

Das Exposé zur Bewerbungsphase des Konzeptverfahrens ist über die Homepage des Netzwerk Leipziger Freiheit (KS NLF) herunterzuladen (<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: 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/selbst nutzenden Mitgliedern bzw. als Sonderform gemeinwohl-/sozialorientierte Nutzungen.

Alle Rechtsformen sind zulässig, die den nutzenden Mitgliedern die Möglichkeit der gemeinschaftlichen Selbstverwaltung einräumen (insbesondere aber nicht ausschließlich: WEG, Genossenschaft, GmbH nach dem Mietshäusersyndikatsmodell, Stiftung mit Wohnprojektgruppe als Verein, GbR). Bewerbungsgemeinschaften, 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 Erbbaurechtsvertrages 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 zum Konzeptverfahren Hermann-Liebmann-Str. 43. Von März bis April 2022 sind eine Informationsveranstaltung und eine offene Wohnprojektberatung 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. – 07.04.2022	Objektbegehungen (nach Anmeldung)
31.03.2022	Einreichung Konzepte
Juni 2022	Vorprüfung und -bewertung
Juli/ August 2022	Jurysitzung (mit 15-minütiger Konzeptvorstellung durch jeden Bauwilligen und Empfehlung zur Konzeptauswahl)
	Entscheidung zum Auswahlverfahren (Reservierung für den Bauwilligen, der den Zuschlag erhalten hat)
	Anhandgabe (Start Gründung Rechtsform; Start der Bauplanungs- und Genehmigungsphase, Sicherung der Finanzierung)
Januar/ Februar 2023	Abschluss des Erbbaurechtsvertrags mit Umbau-/Sanierungsverpflichtung
	Umbau/Sanierung und Nutzung des Wohnprojektes (regelm. Überprüfung der Umsetzung des Erbbaurechtszwecks)



Rückfragen

Rückfragen zum Konzeptverfahren können per E-Mail an korzer@netzwerk-leipziger-freiheit.de sowie im Rahmen der geplanten Veranstaltungen ab März 2022 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. Hermann-Liebmann-Str. 43**“.

Vorprüfung und Jurybewertung

Die Bewerbungen werden anhand von Kriterien von einem externen Gutachterbüro inhaltlich vorgeprüft. Die abschließende Bewertung erfolgt durch eine Jury. Im Rahmen der Jurysitzung erhält jede(r) Baugemeinschaft bzw. Bauwillige 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 Homepages 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 Baugruppe) bewertet. Auf Basis des Wohnungspolitischen Konzeptes¹ orientieren sich die Bewertungskriterien an Pflicht- und Zusatzkriterien. Dazu gehören u. a.:

Pflichtkriterien:

- Im Fall einer Baugemeinschaft: mindestens 50 % der geschaffenen Wohnungen ab dem 1. OG durch die Mitglieder der Baugruppe selbst oder gemeinwohl-/ und sozialorientiert genutzt.
- 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) zu nutzen (aufgrund der Lage im Gebiet einer Sozialen Erhaltungssatzung zwingend erforderlich, Kosten können nicht auf Mieter umgelegt werden), sofern keine planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen oder sonstigen rechtlichen Gründe entgegenstehen. Als geeignete Dachfläche gilt die Gesamtfläche (auf der straßenabgewandten Seite) abzüglich der Flächen für Dachgaupen, Schornsteine u. ä. sowie Dachflächen in nördlicher Richtung.

Zusatzkriterien:

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

Eine Übersicht der Kriterien sowie der jeweiligen Bewertungsmaßstäbe finden Sie in der Anlage.

Anhandgabe

Die Bauwilligen, welche nach Juryentscheid das beste Konzept vorgelegt haben, bekommen das Grundstück für ca. ein halbes Jahr zur endgültigen Klärung verschiedener Themen wie Planung, Gruppezusammensetzung und 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 Mustererbbaurechtsvertrag kann beim Netzwerk Leipziger Freiheit eingesehen werden (Kontakt unter: korzer@netzwerk-leipziger-freiheit.de).

¹ www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsplaenestep/strategische-konzepte-zum-wohnen/das-wohnungspolitische-konzept



Bewerbungsunterlagen

Das Exposé steht zum Download auf der Homepage des Netzwerk Leipziger Freiheit zur Verfügung: <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.

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 den 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“
- Bebauungsplan Nr. 51
- Kriterienset
- Formular 01 – textliche Beschreibung des Konzeptes
- Formular 02 – allgemeine Angaben zu den Bauwilligen
- Formular 03 – Angaben zur Umsetzbarkeit/Wirtschaftlichkeit