



Zuhause in Leipzig



Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung
und Bau

NETZWERK
LEIPZIGER
FREIHEIT

Konzeptverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen

Informationsveranstaltung

30. März 2022, 18.00 – 19:30 Uhr, Galerie KUB

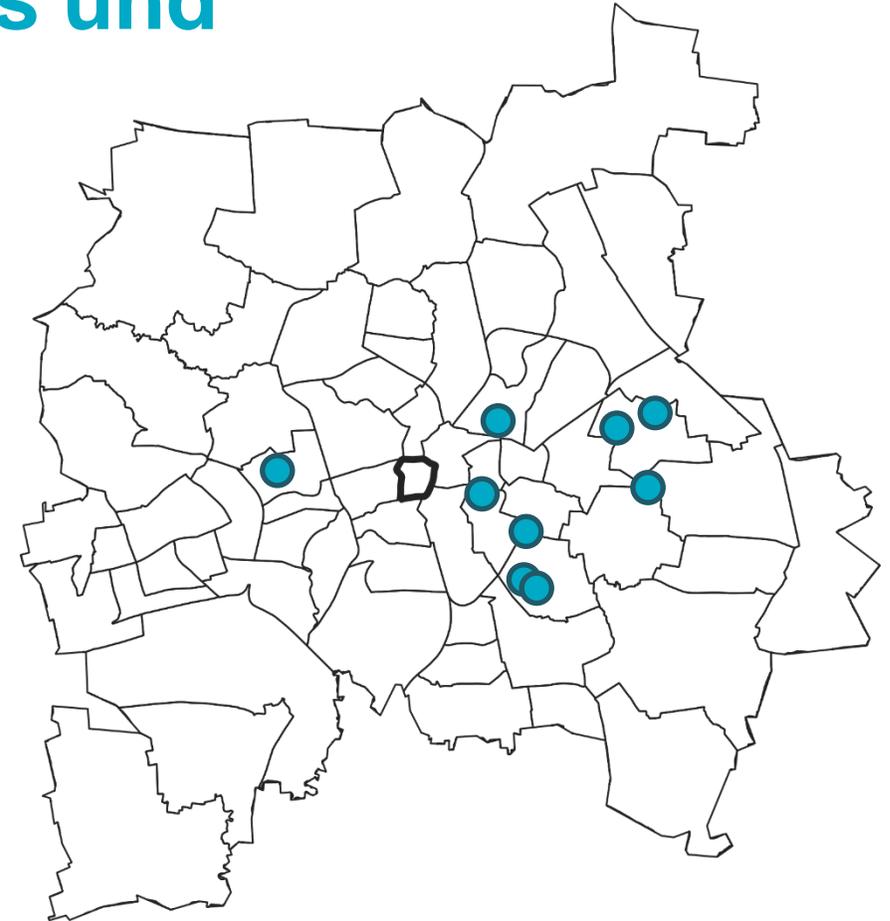
Stadt Leipzig

Dezernat
Stadtentwicklung und Bau

Amt für Wohnungsbau und
Stadterneuerung

Liegenschaftsamt

**Leipziger
Wohnungs- und
Baugesellschaft mbH**



Netzwerk Leipziger Freiheit

Koordinierungsstelle





Zuhause in Leipzig



Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung
und Bau

NETZWERK
LEIPZIGER
FREIHEIT

Begrüßung

Tanja Korzer, Netzwerk Leipziger Freiheit



PROGRAMMABLAUF

Teil 1:

Drei parallele Konzeptverfahren

Informationen zu den aktuellen Konzeptverfahren der Stadt Leipzig und der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Oliver Koczy, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS)

Thomas Dohrmann, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Was gibt es bei den aktuellen Konzeptverfahren zu beachten?

Tanja Korzer, Netzwerk Leipziger Freiheit

Teil 2

Leipziger Architekt*innen stellen gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte vor?

Gordon Tannhäuser, [Dix Tannhäuser GbR](#)

Dirk Stenzel, [ASUNA](#)

Tim Augustin, [Augustin + Imkamp freie Architekten](#)

Anne Femmer, [SUMMACUMFEMMER](#)

Markus Wiese, [octagon Architekturkollektiv](#)

OFENER GALERIERUNDGANG MIT RÜCKFRAGEN



Zuhause in Leipzig



Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung
und Bau

NETZWERK
LEIPZIGER
FREIHEIT

Konzeptverfahren Stadt Leipzig

Oliver Koczy, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS)

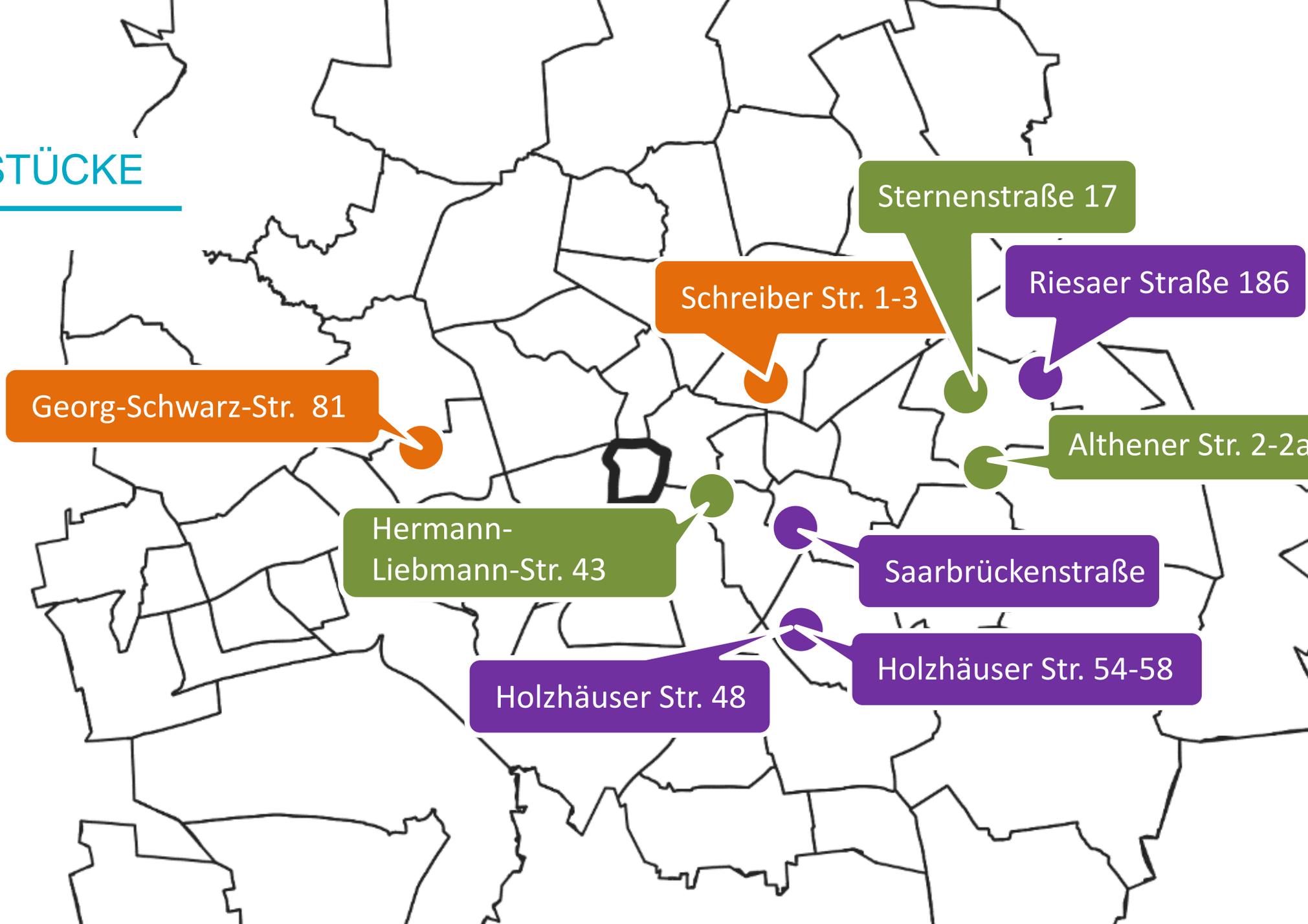
KONZEPTVERFAHREN

Bereitstellung kommunaler Liegenschaften

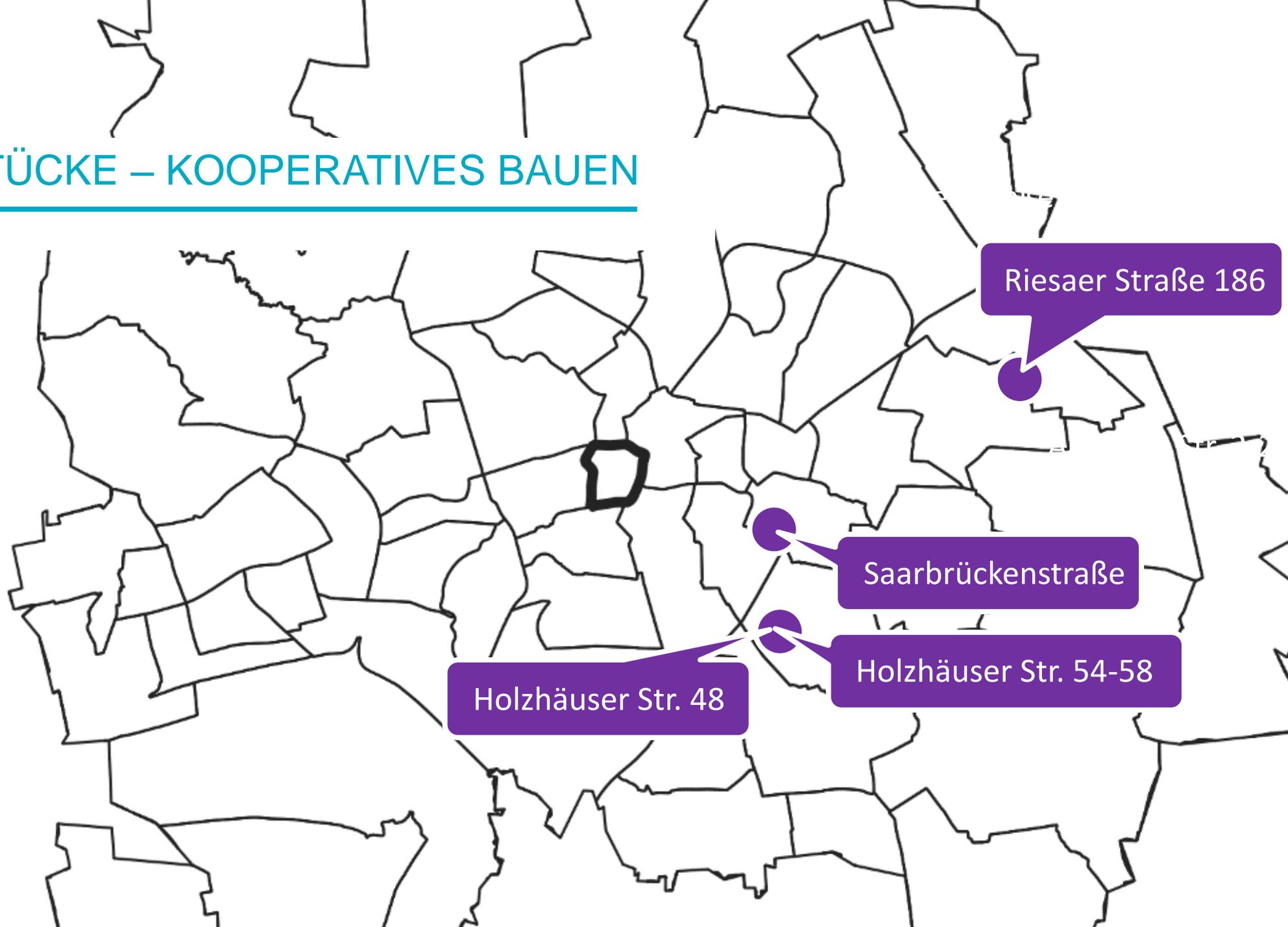
- Zweckgebundene Veräußerung städtischer Liegenschaften im Erbbaurecht
- Teilnahmebeschränkung auf bestimmte Zielgruppe
- Festpreis / alleinige Berücksichtigung der eingereichten Nutzungskonzepte
- Kriterienset unter Berücksichtigung städtischer Zielsetzungen



GRUNDSTÜCKE



GRUNDSTÜCKE – KOOPERATIVES BAUEN



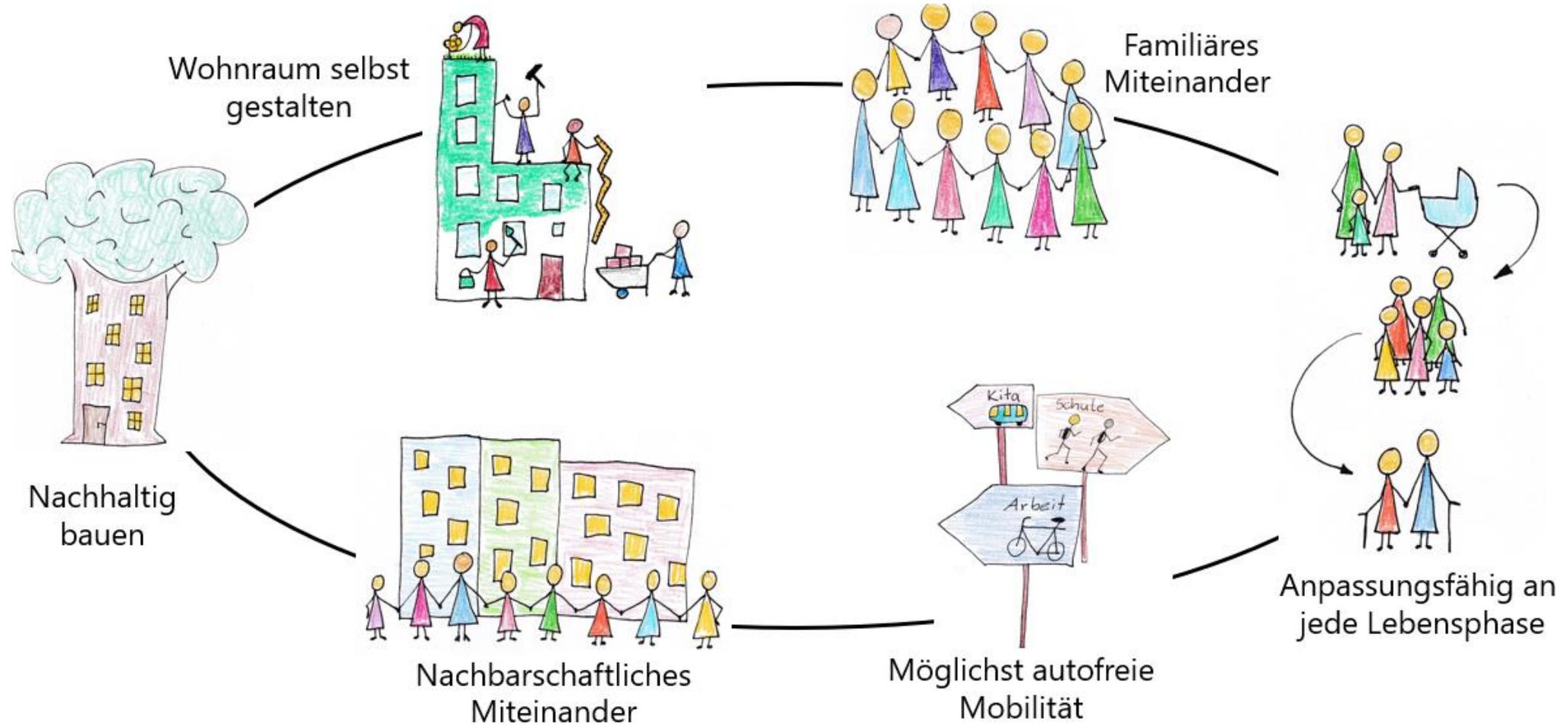
Riesaer Straße 186

Saarbrückenstraße

Holzhäuser Str. 48

Holzhäuser Str. 54-58

ZIELGRUPPE BAUEGEMEINSCHAFTEN

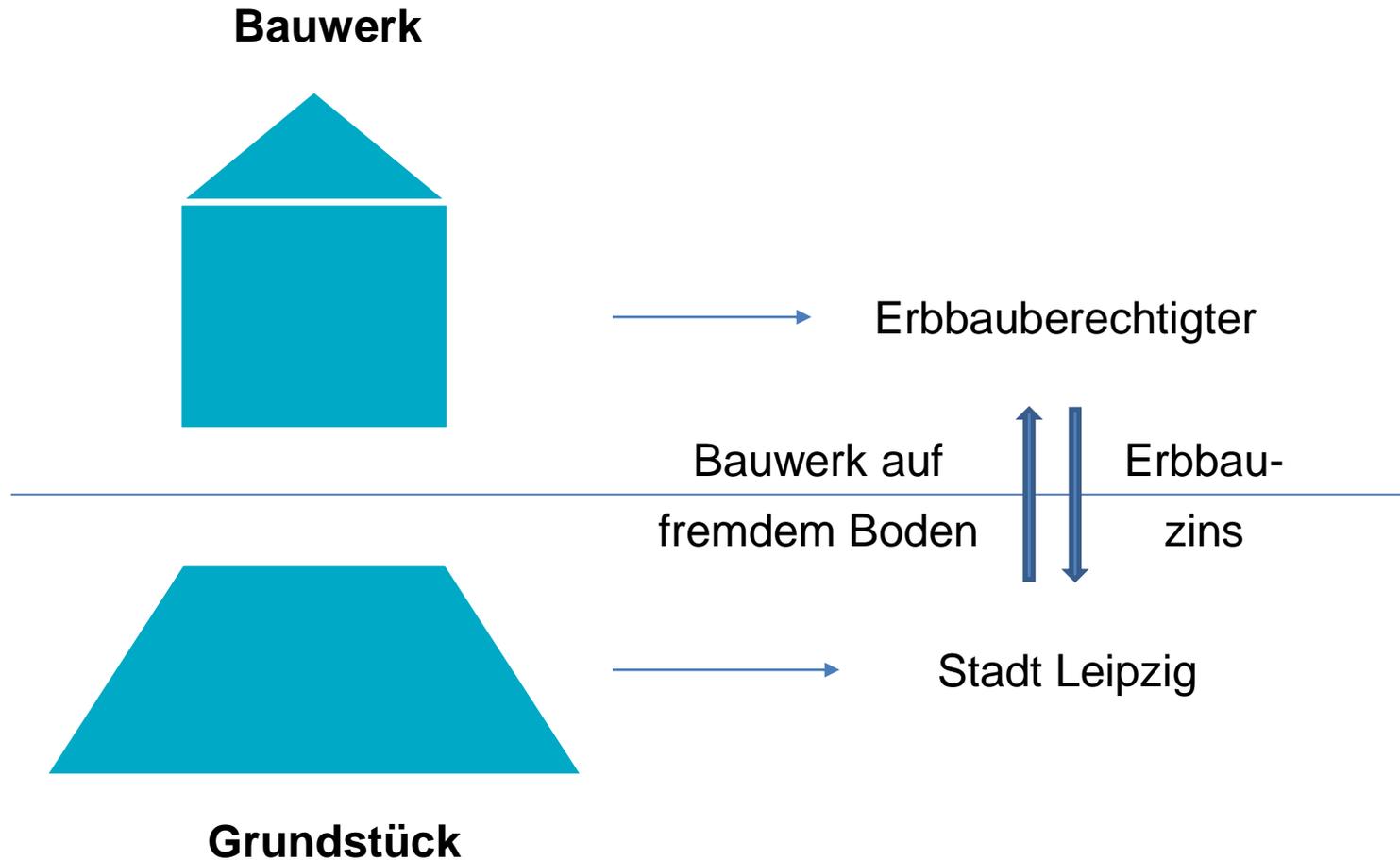




GRUNDSTÜCKSVERVERKEHR

- Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages zwischen Stadt Leipzig und Baugruppe
- Laufzeit: 110 Jahre
- 3 Jahre Zeit zur Errichtung/Sanierung des Gebäudes
- Wertsicherungsklausel (orientiert an VPI)
- Nach Zeitablauf Entschädigung in voller Höhe des Gebäudewertes
- Bei Heimfall Vergütung in voller Höhe des „gemeinen Wertes“ des Erbbaurechts

ERBBAURECHT UND -ZINS



→ Aktuelle Verkehrswerte mit
Bewerbungsunterlagen
veröffentlicht

WERTERMITTLUNG

- Zahlung eines jährlichen Erbbauzins
- Veräußerung zum vollen Wert (gem. Sächsischer Gemeindeordnung)
- >> Verkehrswert x marktüblicher Erbbauzinssatz = Erbbauzins (p.a.)

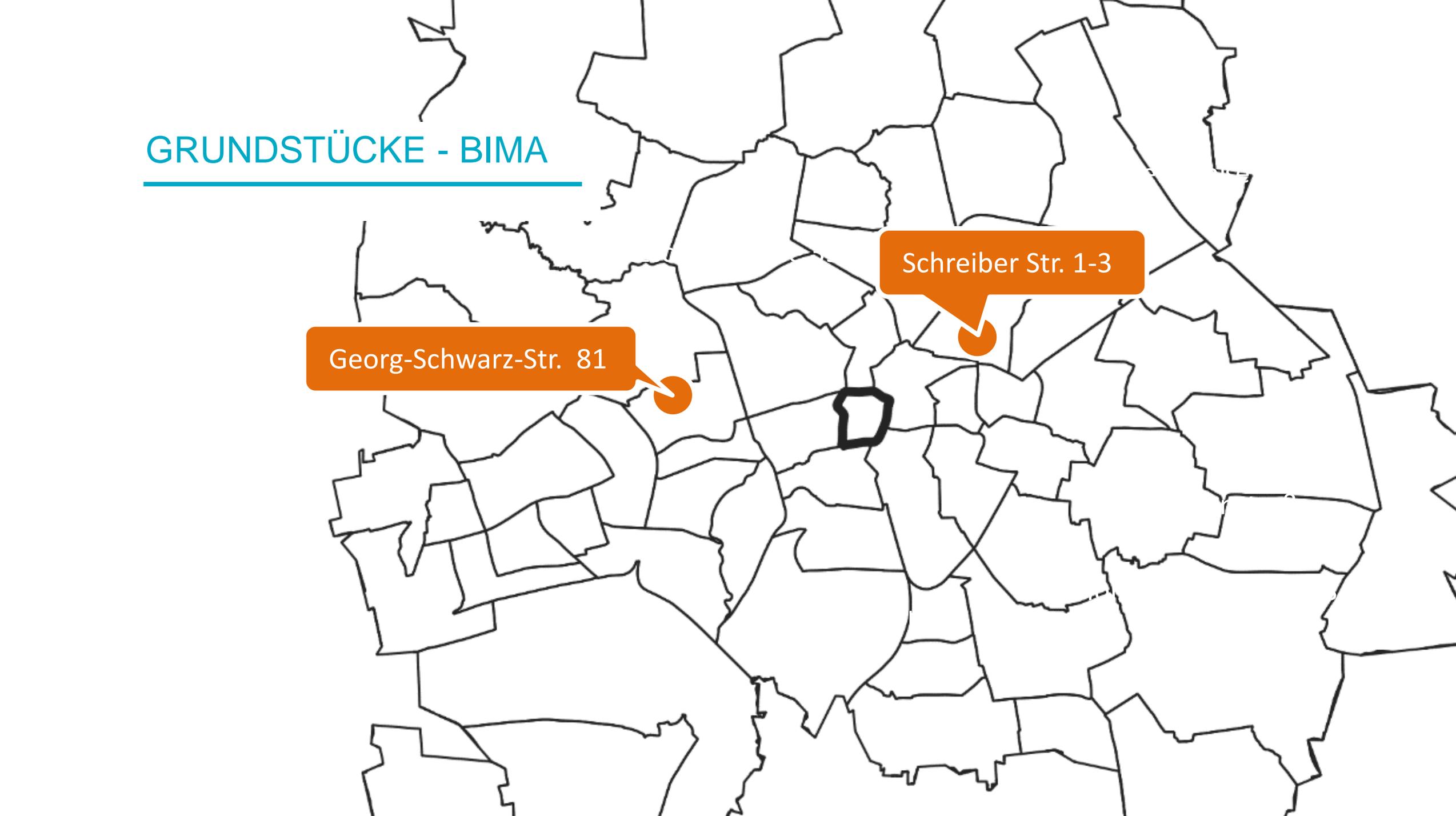
Verkehrswert

- Ermittlung durch unabhängigen Gutachterausschuss >> wird im Januar 2021 veröffentlicht

Marktüblicher Erbbauzinssatz

2,5 %

GRUNDSTÜCKE - BIMA



Georg-Schwarz-Str. 81

A map showing land parcels (Grundstücke) in BIMA. Two specific parcels are highlighted with orange callouts: Georg-Schwarz-Str. 81 on the left and Schreiber Str. 1-3 on the right. A central parcel is outlined in black.

Schreiber Str. 1-3



ZIELGRUPPE BAUWILLIGE

- Sowohl Baugruppen als auch Investoren, Träger o.ä.
- ABER: Verbilligte Weitergabe für soziale Nutzungen (mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum, soziale Infrastruktur)

➔ Bevorzugung soziale Nutzungen



Zuhause in Leipzig



Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung
und Bau

NETZWERK
LEIPZIGER
FREIHEIT

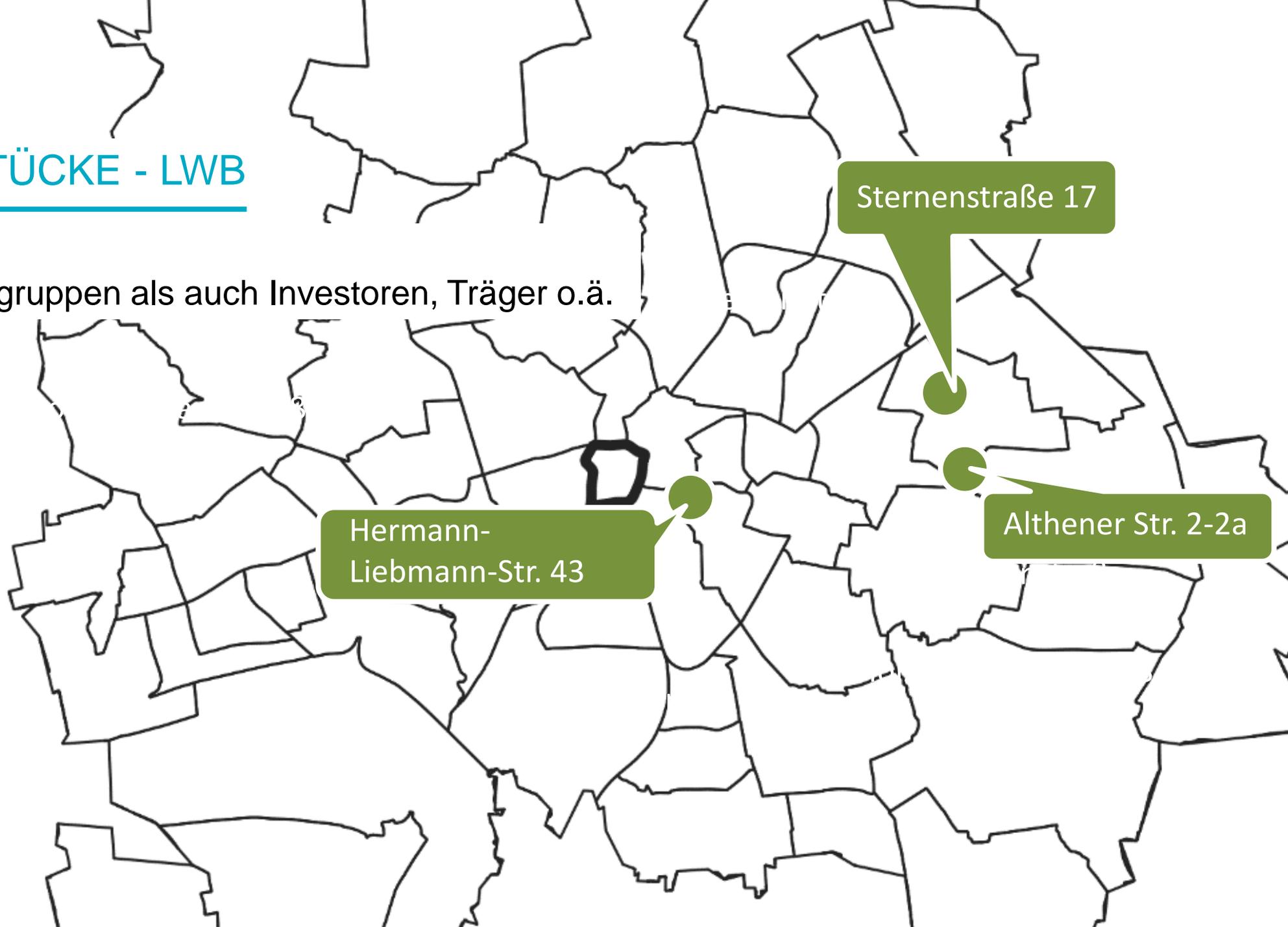
Konzeptverfahren Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB), bebaute Grundstücke

Thomas Dohrmann, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

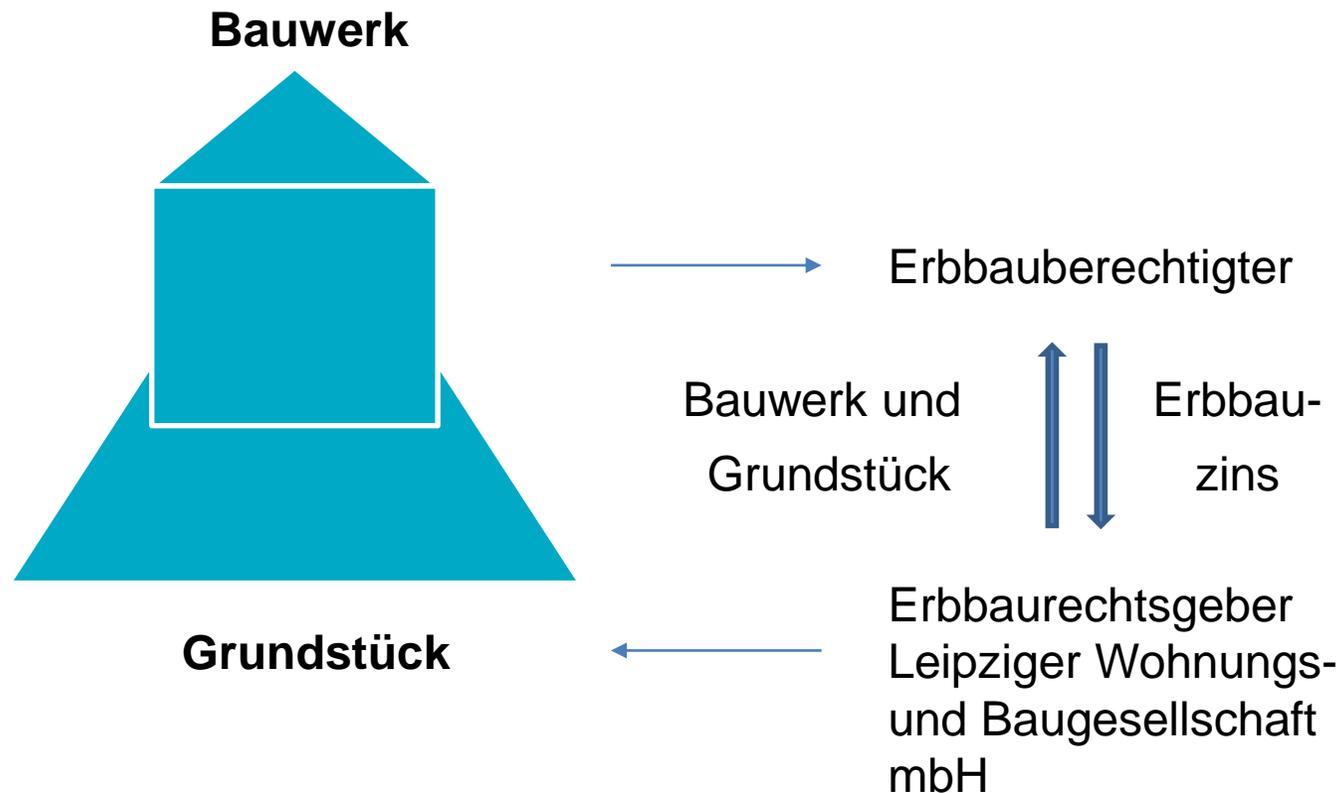
GRUNDSTÜCKE - LWB

Zielgruppe:

Sowohl Baugruppen als auch Investoren, Träger o.ä.



ERBBAURECHT UND -ZINS



- Laufzeit 99 Jahre
- Sanierungspflicht für die Gebäude innerhalb von 4 Jahren
- Entschädigung bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf oder Heimfall in Höhe von zwei Dritteln des Verkehrswertes, den das zum Erbbaurecht gehörende Bauwerk hat



Zuhause in Leipzig



Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung
und Bau

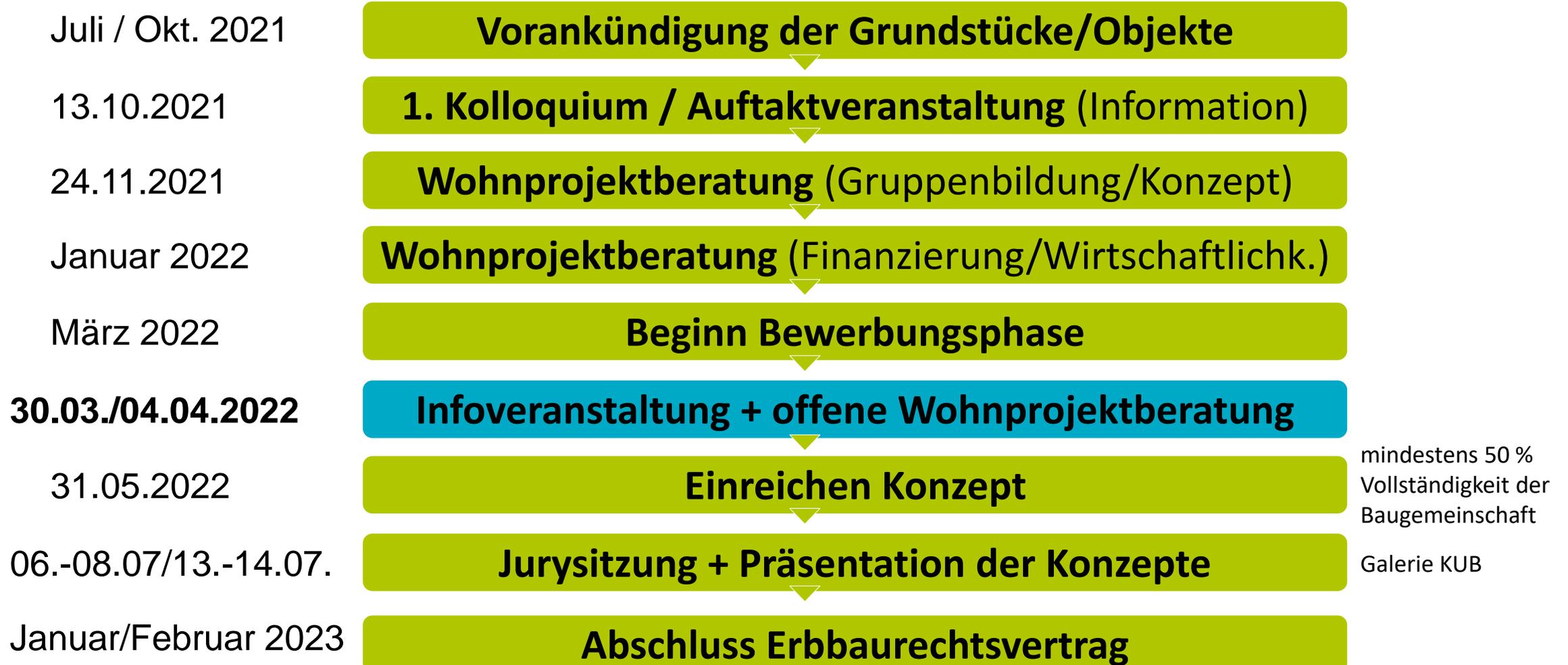
NETZWERK
LEIPZIGER
FREIHEIT

Was gibt es bei den aktuellen Konzeptverfahren zu beachten?

Tanja Korzer, Netzwerk Leipziger Freiheit



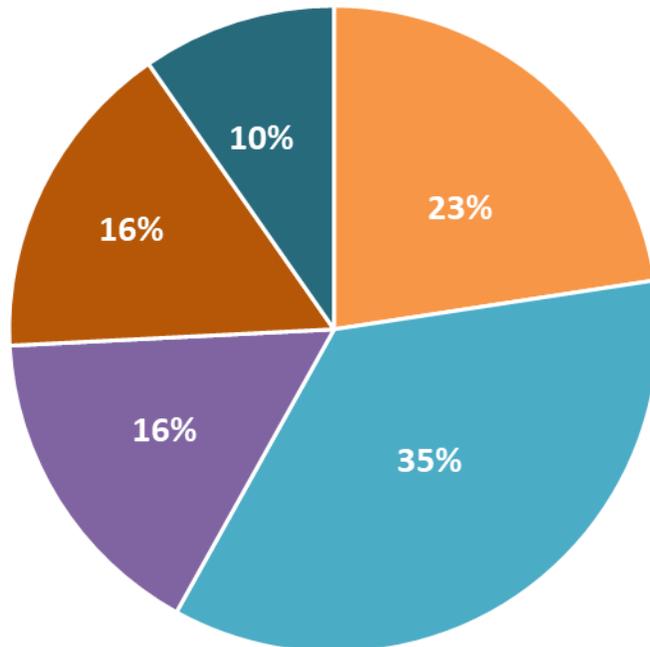
VERFAHRENSABLAUF / ZEITSCHIENE



BEWERTUNGSKRITERIEN

Pflichtkriterien

- Baugemeinschaft: Mindestens 50 % der geschaffenen Wohnungen werden durch die Mitglieder der Baugruppe selbst genutzt. Zur Bewerbung mindestens 50 % vollständige Baugruppe.
- plausibles und im Grundsatz genehmigungsfähiges Konzept für die Bebauung des Grundstücks / Nutzbarmachung des Gebäudes
- Plausibler Finanzierungsplan mit Investitionsplan
- Mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen sind für Solarenergie (Photovoltaik und/oder Solarthermie) und/oder Dachbegrünung zu nutzen



Zusatzkriterien

- Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums
- Gemeinschaftliches Wohnen und soziales Miteinander
- Mehrwert für die Nachbarschaften und Quartier
- Ressourcensparendes und energieeffizientes Bauen
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit



Zuhause in Leipzig



FACHINFORMATIONEN

FACHINFORMATION
DES NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

#5

Baugemeinschaften bauen für Menschen mit besonderen Unterstützungsbedarfen

#1

FACHINFORMATION
DES NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

Wohnprojekte 1x1 – ein Bau- und Wohnprojekt starten.

Ein kleiner Leitfaden für Wohnprojektinitiativen

DIE FACHINFORMATIONEN #1 – #4 GEHÖREN INHALTLICH ZUSAMMEN:
Fachinformation #1 – „Ein Bau- und Wohnprojekt starten“:
Dieser Teil könnte für alle Bau- und Wohnprojektinitiativen interessant sein.
Fachinformation #2 – „Eine Immobilie im Konzeptverfahren finden“ geht
konkret auf die Bewerbung bei Leipziger Konzeptverfahren ein und gibt Tipps
wie man über diesen Weg möglicherweise zu einem Grundstück kommt.
Fachinformation #3 – „Wohnprojekte im Altbau“ zeigt auf, wie man ein Wohn-
projekt in einem bestehenden Gebäude (Altbau) angehen und umsetzen kann.
Fachinformation #4 – „Mietergemeinschaften“ richtet sich an Mieter, die
sich als Mietergemeinschaft für ihre Wohnimmobilie interessieren.



INHALT

Was will ich? Und wer macht mit?	2
Mitstreiter/-innen suchen	2
Welche Fragen stehen am Anfang?	3
Rechtsansprüche	3
Wie finden wir ein Haus – Grundstück?	3

Gesellschaft mit beschränkter Haftung	_____
Mietshäuser Syndikat	_____
Die Baugruppe	_____
Sonderformen: KG, GmbH & Co KG, Stift	_____
Gemeinnützig?	_____
Eckdaten der Finanzierung klären	_____
Wie finden wir ein Haus – Grundstück?	_____

FACHINFORMATION
DES NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

#2

Wohnprojekte 1x1 – eine Immobilie im Konzeptverfahren finden.

Ein kleiner Leitfaden für Wohnprojektinitiativen



INHALT

Eine Immobilie im Rahmen eines Konzeptverfahrens entwickeln	_____
Konzeptverfahren in Leipzig	_____
Vorankündigungsphase	_____
Ideen klären und Kontakte knüpfen	_____
Grundkonzept entwickeln	_____
Finanzierungsbedingungen	_____

FACHINFORMATION
DES NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

#3

Wohnprojekte 1x1 – Wohnprojekte im Altbau.

Ein kleiner Leitfaden für Wohnprojektinitiativen

Dieser Leitfaden knüpft an die Fachinformation #1 „Ein Bau- und Wohnprojekt starten“ an. Er geht davon aus, dass die Wohnprojektinitiative sich über grundlegende Fragen eingeworfen ist und ein konkretes Haus im Blick hat.

Wohnprojekte im Altbau	8
Unterstützungsbedarf	10
Projekt integrieren	11
_____	12



FÖRDERMÖGLICHKEITEN

LANDESFÖRDERUNG

- FRL gMW (gebundener Mietwohnraum) des Freistaats Sachsen
- FRL Familienwohnen

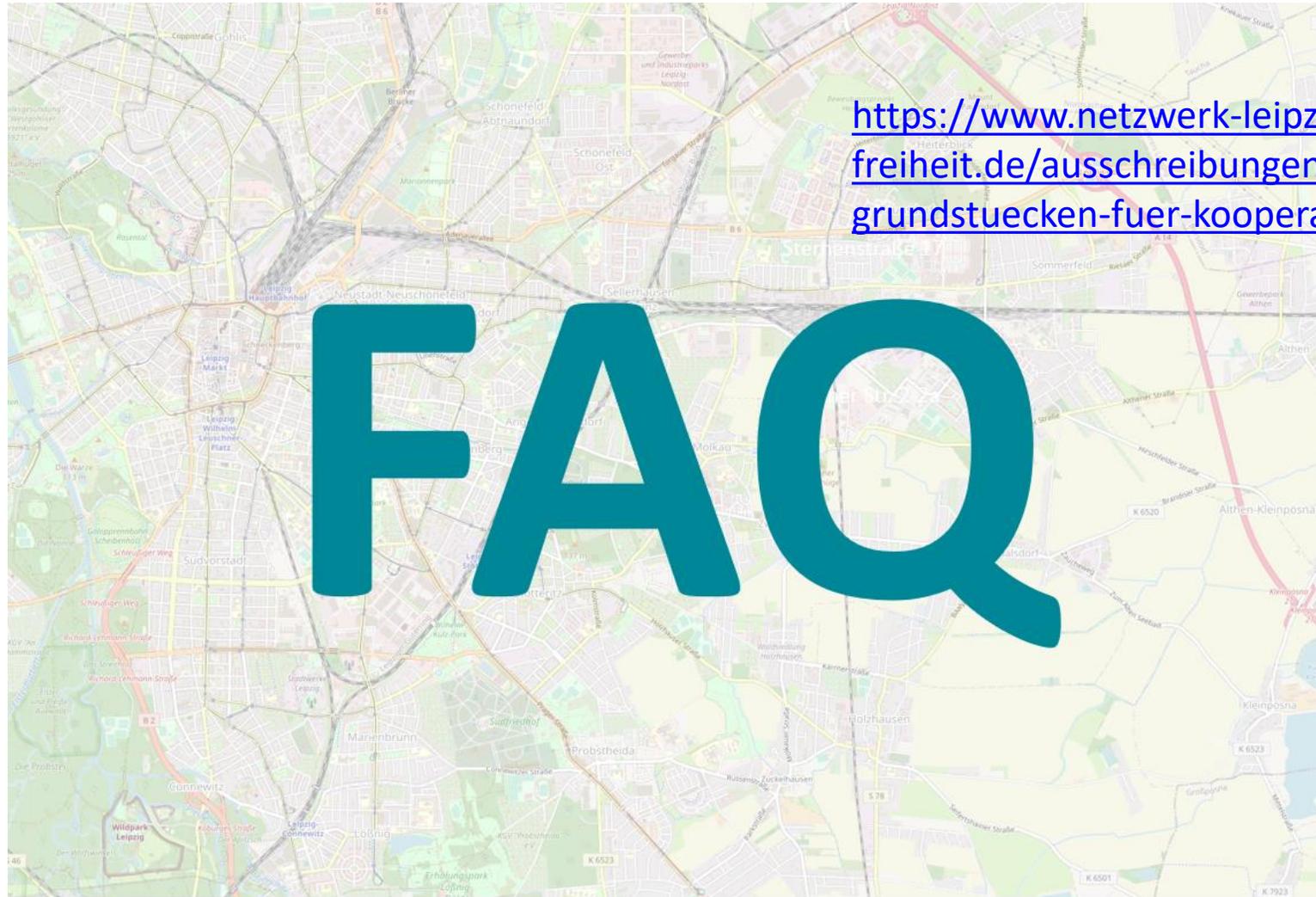
- KfW-Förderung (Oster-/Sommer-Paket?)

KOMMUNALE FÖRDERUNG

- Fachförderrichtlinie (FFRL) Wohnprojekte für Menschen mit Behinderungen'
- Städtische Förderung für den Neubau großer Wohnungen (>85 m²) und ab 5 Personen-HH
- Fachförderrichtlinie Kleine Wohnungen



RÜCKFRAGEN



<https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/faqs-zur-bereitstellung-von-grundstuecken-fuer-kooperatives-bauen-und-wohnen/>



Zuhause in Leipzig



Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung
und Bau

NETZWERK
LEIPZIGER
FREIHEIT

Rückfragen

Leipziger Architekt*innen stellen gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte vor?

Gordon Tannhäuser, [Dix Tannhäuser GbR](#)

Dirk Stenzel, [ASUNA](#)

Tim Augustin, [Augustin + Imkamp freie Architekten](#)

Anne Femmer, [SUMMACUMFEMMER](#)

Markus Wiese, [octagon Architekturkollektiv](#)