

# UNTERLAGEN ZUR ANKÜNDIGUNGSPHASE

## im Konzeptverfahren zur Bereitstellung eines bebauten Grundstückes in der Hasenheide 2 – 6





Zuhause in Leipzig



**Stadt Leipzig**

Amt für Wohnungsbau und  
Stadterneuerung (AWS)

## Impressum

Unterlagen zur Ankündigungsphase im  
Konzeptverfahren Hasenheide 2-6, Leipzig

**Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH**

Wintergartenstraße 4

04103 Leipzig



Zuhause in Leipzig

**Verfahrensbetreuung:**

Netzwerk Leipziger Freiheit

Leibnizstraße 15

04105 Leipzig

NETZWERK  
LEIPZIGER  
FREIHEIT

07.09.2022



## Inhalt

Anlass und Zweck von Konzeptverfahren in Leipzig .....	5
Das Konzeptverfahren <b>Hasenheide 2 – 6, Mölkau</b> .....	5
Status Quo – Städtebaulicher und funktionaler Kontext .....	5
Lage und Nachbarschaft .....	5
Verkehr und Erschließung .....	6
Infrastruktur .....	6
Freiraum und Grün .....	7
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 .....	11
Weitere zu berücksichtigende Planungsgrundlagen .....	11
Wer kann sich am Konzeptverfahren beteiligen? .....	12
Weitere Verfahrensbeteiligte .....	12
Bereitstellung des bebauten Grundstückes .....	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.....	16

*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 2022/23 im Rahmen eines Konzeptverfahrens für kooperative Baugemeinschaften und Bauwillige bereitzustellen:

- **Hasenheide 2-6 (Gegenstand dieser Ankündigung)**
- Lausener Str. 11

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 Hasenheide 2 – 6, Mölkau

Die bereitzustellende Liegenschaft in der Hasenheide 2 – 6 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 Gebäudes abbilden.

### Status Quo – Städtebaulicher und funktionaler Kontext

#### Lage und Nachbarschaft

Das bebaute Grundstück Hasenheide 2 - 6 (Flurstücke 128k / 128l / 128m, Gemarkung Mölkau) liegt im Osten Leipzigs, im Ortsteil Mölkau, rund 6 km vom Stadtzentrum entfernt. Das Gebäude befindet sich in einer heterogen bebauten Gegend, einem Mischgebiet mit einigen Wohnhäusern und industrieller Ansiedlung. Das Umfeld ist ländlich geprägt durch weitläufige landwirtschaftliche Flächen. Zudem befinden sich mehrere Kleingartenvereine in der Nachbarschaft. In nordwestlicher Richtung liegt Engelsdorf, dominiert von Einfamilienhaussiedlungen.



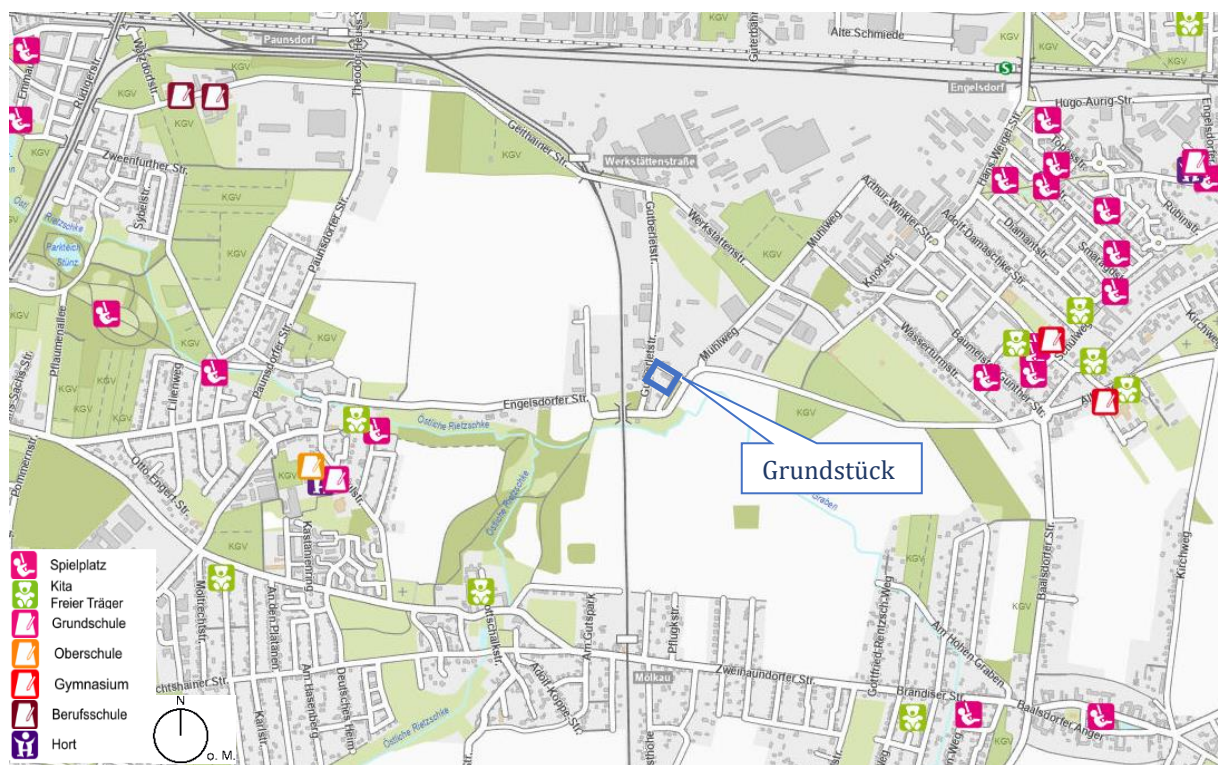


Abbildung 1: Umfeld und Nachbarschaften

(Quelle: <http://stadtplan.leipzig.de/WebOffice/synserver?project=Stadtplan&client=core>, Abruf am 22.07.21)

## Verkehr und Erschließung

Die Liegenschaft befindet sich an der Hasenheide, am Siedlungsrand von Engelsdorf gelegen. Die Bundesautobahn A14 ist etwa 4,5 km vom Grundstück entfernt und über das Autobahnkreuz Leipzig-Ost zu erreichen.

Über die Haltestelle Leipzig, Hasenheide (ca. 100m), die von der Buslinie 72 bedient wird, ist das Grundstück an den ÖPNV der Stadt Leipzig angebunden. In ca. 2,1 km Entfernung und 12 Minuten Busfahrt befindet sich der Bahnhof Leipzig-Engelsdorf (S3, RE50, RB110). In 1 km Entfernung ist die Haltestelle Leipzig Werkstättenstraße, die über den RB113 einmal je Stunde eine Verbindung zum Hauptbahnhof in 10 Minuten anbietet.

## Infrastruktur

Die Ortsteile Mölkau und Engelsdorf verfügen über ein ausgeprägtes Angebot an sozialer Infrastruktur. Das Gymnasium Engelsdorf befindet sich etwa 1,8 km in östlicher Richtung vom Grundstück entfernt. Die Grundschule sowie die Oberschule Mölkau liegen in westlicher Richtung in 1,6 km Entfernung. Im Umkreis von maximal 3 km befinden sich mehrere Kindertagesstätten (beispielsweise DRK Kita „Zwergenland“, DRK Kita „Hummelnest“, DRK Kita „Benjamin Blümchen“, Fröbel Integrationskindergarten, Kita Sonnenkäfer, Kita „Crealino“). Das Altenpflegeheim „St. Gertrud“ (1,7 km) liegt ebenfalls in der Nähe zum Grundstück.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird über die Discounter NORMA (1,6 km) und Netto (1,6 km) sichergestellt. Etwa 2,5 km nördlich des Grundstücks befindet sich das Paunsdorf-Center mit zahlreichen Geschäften. Medizinische Versorgungseinrichtungen sind in einer Entfernung von etwa 1 km zu erreichen. Östlich des Grundstücks liegen die Sportanlagen des SV Lokomotive Engelsdorf e.V.



## Freiraum und Grün

Im Norden über Osten nach Süden ist das Umfeld über weite Flächen unbebaut und wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Zweinaundorfer Gutsark geprägt. Es gibt zahlreiche Grünräume, und in nördlicher und westlicher Richtung drei Kleingartenvereine.

Im östlich gelegenen Siedlungsraum existieren gestaltete öffentliche Grünanlagen (August-Bebel-Platz, Engelsdorfer Park) und zahlreiche Spielplätze.

## Die Liegenschaft

Das Grundstück hat eine amtliche Größe von insgesamt 2.400 m<sup>2</sup>, bestehend aus den Flurstücken 128k mit 690 m<sup>2</sup>, 128l mit 720 m<sup>2</sup> und 128m mit 990 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück befinden sich drei aneinander gereihte und verbundene Bestandsgebäude (zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss) aus dem Jahr 1938/39, die vollständig leer stehen. Die Gebäude besitzen jeweils ein separates Treppenhaus mit jeweils drei kleinen Wohnungen je Geschoss (mit drei Wohnräumen und Küche + kleinem WC; Bäder sind nicht vorhanden). Diese haben eine Gesamtwohnfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> und gliedern sich bisher in 12 Wohneinheiten auf.

## Der Gebäudebestand<sup>1</sup>

Für die Gebäude besteht kein Denkmalschutz. Es handelt sich um massive Ziegelbauten, die unterkellert sind. Die Zugänge der Gebäude sind straßenseitig angeordnet. Gemäß einer Untersuchung zeigt sich ein mittlerer Sanierungsbedarf. Erhebliche Bauschäden sind nach in Augenscheinnahme nicht festzustellen. Die aus der Zeit der Errichtung vorhandene horizontale Bauwerksabdichtung ist zwar verschlissen aber noch vorhanden und teilweise wirksam. Größere Feuchteschäden sind nur im Sockelbereich der Fassaden ersichtlich.

Die vorhandene Dachdeckung (Doppelmuldenziegel) ist überwiegend funktionsfähig. Die Dachentwässerungsanlage ist weitgehend noch mangelfrei. Die Dachstühle weisen keine erheblichen Schäden durch Feuchteinwirkung und/oder Anobienbefall auf. Die Mittelpfetten liegen in einer Höhe von ca. 2,45 m und der First weist eine Höhe von ca. 4,30 m auf, so dass ein Ausbau der Dachgeschosse (bei Verstärkung von Pfetten und Sparren) möglich ist.

Die Schornsteine sind als Betonfertigteile errichtet und noch überwiegend mangelfrei.

Die Fassaden der Wohnhäuser sind mit Rauputz versehen, der bis auf Feuchteschäden im Sockelbereich, im allgemeinen noch festhaftend und tragfähig ist. Die originalen Holzkastenfenster sind in allen drei Häusern noch vorhanden, weisen alterungstypische Schäden auf, könnten aber erneuert werden.

Die Decke über den Kellern ist massiv aus Hohldielen und Stahlträgern gebaut. Die Geschossdecken über EG und 1. OG sind Holzbalkendecken. Es sind keine Feuchteschäden ersichtlich.

Die Holztreppe inkl. Geländer sind noch in einem guten Zustand (allerdings entspricht die Brüstungshöhe der Geländer nicht den aktuellen Anforderungen der SächsBO). Die Wohnungseingangstüren sind im originalen Zustand vorhanden, wurden aber teilweise beschädigt. Der Putz an den Decken- und Wandflächen der Wohnungen ist teilweise stark beschädigt. Die Bodendielung ist noch vorhanden.

Sämtliche haustechnische Anlagen (Elektro, Wasser, Abwasser) sind defekt und müssen erneuert werden. Eine Heizungsanlage existiert nicht.

---

<sup>1</sup> Basierend auf einer Vor-Ort-Begehung und Einschätzung der Fachberatung des „Netzwerk Leipziger Freiheit“.





Abbildung 2: Ansicht aus östlicher Richtung



Abbildung 3: Ansicht Hofseite



Abbildung 4: Blick in den Garten





## 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. 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 520.000 € (Stand 08/2022). Aus dem Verkehrswert wird der Erbbauzins errechnet. Der Erbbauzinssatz liegt für Wohnnutzungen oder Soziale Nutzungen aktuell bei 2,5%. Rein gewerbliche Nutzungen sind nicht Gegenstand des Verfahrens. Der Verkehrswert wird mit Start der Bewerbungsphase (März 2023) neu ermittelt. Dieser hat laut Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Veräußerung kommunaler Grundstücke, Absatz IV. Wertermittlung dann eine Gültigkeit von 12 Monaten. 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), die Wohnraumversorgung besonderer Bedarfsgruppen (WoPoKo-Leitlinie 3) und die Umsetzung energetischer Sanierungskonzepte (Sofortmaßnahmenprogramm zum Klimanotstand 2020, Stadt Leipzig) wichtige Zielstellungen für die zukünftige Entwicklung des Leipziger Wohnungsangebotes.

### Städtebau, Bau- und Planungsrecht

Das Grundstück umfasst die Flurstücke Flurstück 128k / 128l / 128m Gemarkung Mölkau. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als gemischte Baufläche aus. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

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

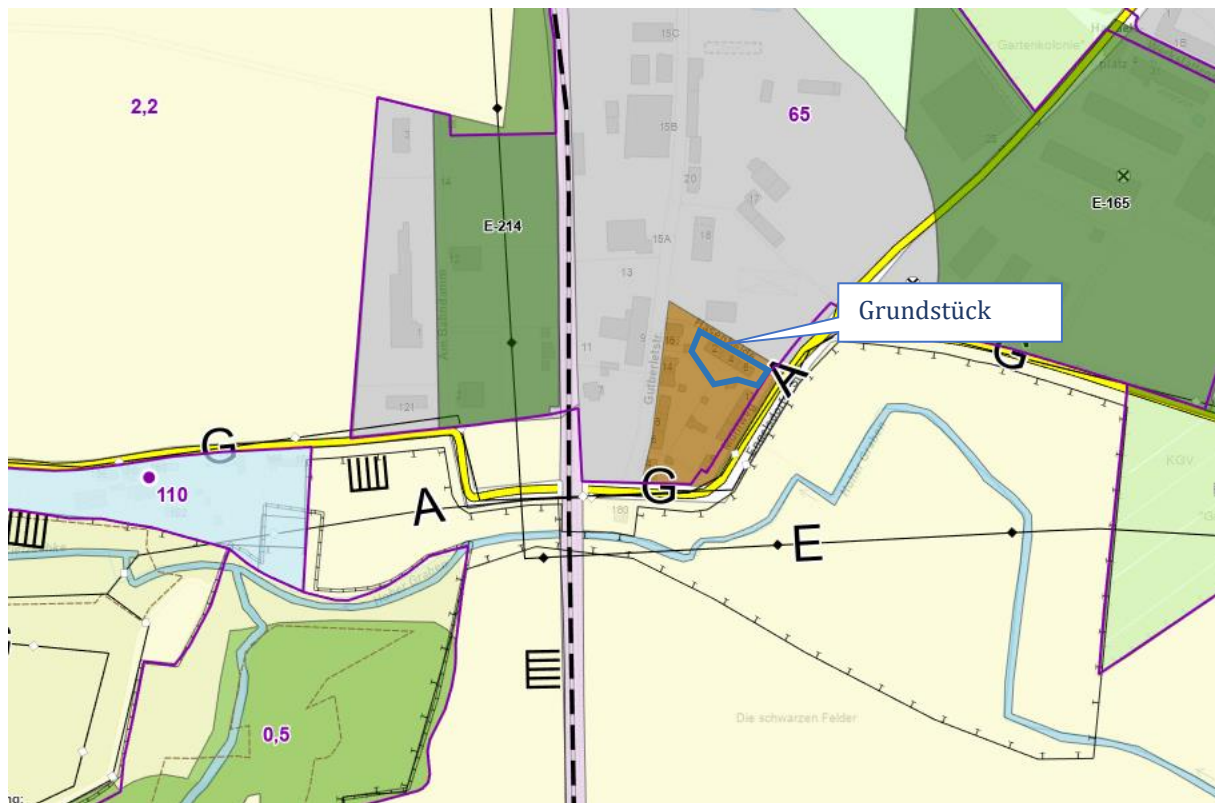


Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan (<http://stadtplan.leipzig.de/WebOffice/synserver?project=Stadtplan&client=core>, Abruf am 29.07.22; braun = gemischte/gewerbliche Baufläche, dunkelgrün = rechtskräftiger B-Plan, grün = Waldfläche, hellgrün = Grünfläche, beige = landwirtschaftliche Fläche)

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 ist zu erhalten. Ein Dachgeschossausbau ist denkbar. Dazu wäre eine Verstärkung der Pfetten und Sparren erforderlich. 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.

### Nutzungs- und Funktionsmischung

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist die übergeordnete Zielstellung für die Bereitstellung des bebauten Grundstücks im Konzeptverfahren. Am Standort Mölkau 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 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.

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 Hasenheide 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

- 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:

Fachförderrichtlinie gebundener Mietwohnraum (FRL gMW, vgl. <https://www.sab.sachsen.de/f%C3%B6rderprogramm-gebundener-mietwohnraum-rl-gmw>, Abruf am 12.09.2022)

- Kommunale Förderung:

Übersicht über die kommunale Förderung im Bereich Bauen und Wohnen unter: <https://www.leipzig.de/buergerservice-und-verwaltung/aemter-und-behoerdengaenge/foerdermittelfinder>, Abruf am 12.09.2022

Aufgrund aktueller Anpassungsprozesse der verschiedenen Förderrichtlinien auf Landesebene und auf Kommunalen Ebene sollten sich Bauwillige über den jeweils aktuellen Stand über die Homepages der Sächsischen Aufbaubank und der Stadt Leipzig informieren. Änderungen werden ab Januar 2023 erwartet.

## Weitere zu berücksichtigende Planungsgrundlagen

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

Die Ankündigungsunterlagen zum Konzeptverfahren sind 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: [info@netzwerk-leipziger-freiheit.de](mailto:info@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

##### **Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH**

Wintergartenstraße 4

04103 Leipzig

#### Verfahrensbetreuung

##### **Netzwerk Leipziger Freiheit**

Leibnizstraße 15

04105 Leipzig

Telefon: 0341 97 50 376

##### Ansprechpartner:

Jens Gerhardt

gerhardt@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 Rahmen der Ankündigungsphase (09/2022 – 02/2023) können die Beratungsangebote des HWR e. V. in Kooperation mit dem Netzwerk Leipziger Freiheit (jeden 1. Montag im Monat, vgl. <https://www.hwr-leipzig.org/>) und des Mietshäusersyndikat Leipzig (<https://www.syndikat.org/sol-leipzig/>) in Anspruch genommen werden.

Zudem wird zu den 10. Leipziger Wohnprojekttagen über die Ankündigungen informiert. Gelegenheit für Rückfragen besteht konkret am 23.09.2022 um 13:45 Uhr im SLOT 3 – Konzeptverfahren für gemeinschaftliches Bauen in Leipzig (vgl. <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/wohnprojektetage/10-leipziger-wohnprojektetage/>). Eine Objektbesichtigung wird auf Nachfrage organisiert.

Im März 2023 beginnt die Bewerbungsphase. Von März bis April 2023 ist eine Informationsveranstaltung und eine Beratung sowie eine Objektbegehung geplant. Informationen dazu erhalten Sie auf der Homepage des Netzwerk Leipziger Freiheit.

<b>März 2023</b>	<b>Beginn Bewerbungsphase (3 Monate)</b>
<b>März/April 2023</b>	<b>Informationsveranstaltung zum aktuellen Konzeptverfahren</b>
<b>März/April 2023</b>	<b>offene Wohnprojektberatung</b>
<b>April 2023</b>	<b>Objektbegehungen (nach Anmeldung)</b>
<b>31.05.2023</b>	<b>Einreichung Konzepte</b>
<b>Juni 2023</b>	<b>Vorprüfung und -bewertung</b>



## **Juli/ August 2023**

**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 2024**

**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 [info@netzwerk-leipziger-freiheit.de](mailto:info@netzwerk-leipziger-freiheit.de) sowie im Rahmen der geplanten Veranstaltungen 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

Abgabetermin der Konzepte ist der **31. Mai 2023** 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 Hasenheide 2 – 6**“.

## 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 Konzeptes<sup>2</sup> 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 und gemeinwohlorientierte Nutzungsabsicht, 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 2023 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: gerhardt@netzwerk-leipziger-freiheit.de).

---

<sup>2</sup> [www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsplaenestep/strategische-konzepte-zum-wohnen/das-wohnungspolitische-konzept](http://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsplaenestep/strategische-konzepte-zum-wohnen/das-wohnungspolitische-konzept)



## Bewerbungsunterlagen

Die Ankündigungsunterlagen stehen zum Download auf der Homepage des Netzwerkes Leipziger Freiheit zur Verfügung: <https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/ausschreibungen/>. Digitale Planunterlagen (Katasterauszug Liegenschaftskataster) werden den Teilnehmenden auf schriftliche Rückfrage per E-Mail an: [info@netzwerk-leipziger-freiheit.de](mailto:info@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).

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 Datenschutzhinweise).

### Anlagen

- Auszug Liegenschaftskataster
- Fotodokumentation inkl. historischer Grundrisse
- Formblätter
- Datenschutzhinweise