



Stadt Leipzig

Dezernat Stadtentwicklung und Bau

Ankündigungsphase



KONZEPTVERFAHREN

Bestellung eines Erbbaurechts
für kooperatives und bezahlbares
Bauen und Wohnen

am Grundstück
Delitzscher Straße 39 in 04129 Leipzig
(Ortsteil Eutritzsch)

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 % 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



▲ © Stadt Leipzig, 2022

Delitzscher Straße 39 in 04129 Leipzig
(Ortsteil Eutritzsch)

Flurstück: 5a

Gemarkung: Eutritzsch

Grundstücksgröße: 900 m²

Grundstückslage

Das beschriebene Grundstück befindet sich im Ortsteil Eutritzsch. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,8 km. Das Grundstück liegt in einem heterogen bebauten Gebiet, bestehend aus gelockerter Blockrandbebauung (viergeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss), Zeilenbauweise der 1950/60er Jahre (dreigeschossig, teilweise ausgebauter Dachgeschoss) sowie einem bebauten Innenhof (dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss).

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV „Eutritzscher Zentrum“ befindet sich in unmittelbarer Nähe. Dort besteht Anschluss an die Straßenbahnlinie 16 sowie die Buslinie 90. Der S-Bahnhof Gohlis (S-Bahn-Linien 1 und 3 sowie Straßenbahnlinie 12) liegt ca. 900 m entfernt. Eine überregionale Anbindung an die Bundesautobahn A14 erfolgt am Kreuz Leipzig-Mitte bzw. Leipzig-Nord in ca. 20 Autominuten.

Im nahegelegenen Stadtteilzentrum „Eutritzscher Zentrum“ auf der Delitzscher Straße bestehen Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungs- und gastronomische Angebote. Ebenfalls befinden sich dort sowie im weiteren Umfeld Apotheken und Ärzte. Auch sind ausreichend Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie Schulen (33. Grundschule, 35. Oberschule, die Außenstelle des Friedrich-Schiller-Gymnasiums sowie das Fach- und Berufsschulzentrum Leipzig des Europäischen Bildungswerks für Beruf und Gesellschaft) und Kindertagesstätten (z. B. der städtische Kindergarten Gohliser Buntstifte, Kita Casa Monte und die Kita Gohliser Höfe) in der Umgebung vorhanden.

In ca. 550 m Entfernung befindet sich mit dem Arthur-Bretschneider-Park eine öffentliche Grünfläche mit verschiedenen Spielplätzen sowie dem Kulturzentrum Geyserhaus. In Richtung Osten ist in etwa 2 Gehminuten mit dem Park Schiebstraße eine kleine Ruhezone vorhanden.

Übersichtskarten und Bilder



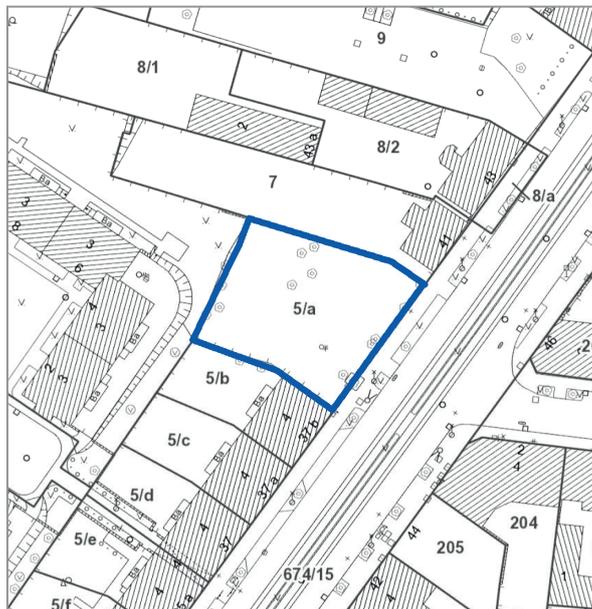
▲ Übersichtskarte: Amtlicher Stadtplan Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung



▲ Schrägluftbild © Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, 07/2021



▲ © Stadt Leipzig, 2022



▲ Stadtgrundkarte © Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 08/2022, ALKIS® © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 08/2022

Das unbebaute, unregelmäßig geschnittene Grundstück befindet sich in der Delitzscher Straße zwischen den Hausnummern 37b und 41. Es liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht in Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Danach beurteilt sich die Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich hingegen nach § 34 Abs. 1 BauGB. Aus städtebaulicher Sicht sollte ein viergeschossiges straßenbegleitendes Wohngebäude, welches sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, angestrebt werden.

Planungsrecht

Gem. der Lärmkarte 2017 der Stadt Leipzig betragen die Lärmpegel bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 61 dB(A) nachts. Damit wird der durch die Rechtsprechung gefestigte Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts überschritten. Zur Beurteilung der Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist dem Bauantrag ein Schallschutznachweis (nach DIN 4109-1:2018-01 inkl. geplanter fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen) beizulegen. Wegen hoher nächtlicher Schallimmissionsbelastung (Werte > 50 dB(A)) wird für Schlafräume und Kinderzimmer dringend empfohlen, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorzusehen.

Das Grundstück befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Vor Beginn der Neubebauung bzw. den Erdarbeiten ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gem. § 14 SächsDSchG einzuholen. Des Weiteren müssen bei der Neubebauung die Belange des Denkmalschutzes gem. § 2 Abs. 3 Punkt 1 und § 12 Abs. 2 SächsDSchG (Umgebungsschutz von Kulturdenkmalen) berücksichtigt werden.

Für die künftige verkehrliche Erschließung ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Delitzscher Straße BA II“ zu beachten. Etwaige abweichende Konzeptvorschläge sind mit den Fachämtern im Rahmen der Konzepterstellung zu klären. Die Fällung des auf der Grundstücksgrenze stehenden Baumes (Baumstandort 2422) ist im Rahmen der Baugenehmigung mit zu beantragen. Der im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhandene Gehölzbestand ist zu erfassen, zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen.

Die Medien Abwasser, Trinkwasser, Strom und Gas liegen straßenseitig an.

Erschließung

Das Grundstück ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Altlastenkennziffer 65 93 30 75 als „Schlosserei, Maschinenbau“ registriert. Bodeneingriffe sowie eine sensiblere Nutzung (Wohnen) sind fachgutachterlich zu begleiten. Es werden Mehrkosten bei der möglichen Entsorgung des Bodenaushubs in Höhe von ca. 151.000 Euro (Preisstand Q1/2022) erwartet. Diese werden beim Verkehrswert berücksichtigt. Im Boden können aufgrund vorheriger Nutzungen Ablagerungen ehemaliger Aufbauten in Form von Auffüllungen existieren. Dies kann ggf. ebenfalls zu Mehrkosten bei der Entsorgung des Aushubmaterials führen.

Altlasten

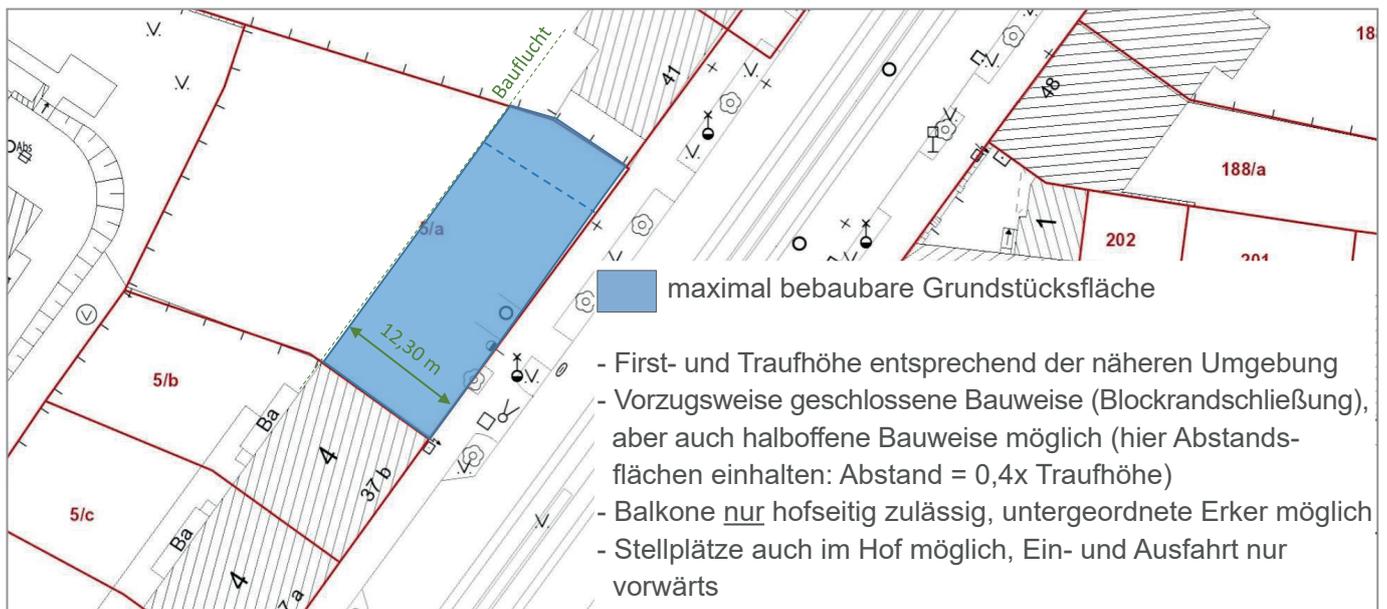
Das Grundstück wird als PKW-Stellplatzfläche genutzt. Die bestehenden Mietverträge gehen auf den bzw. die Erbbaurechtsnehmer/-in über.

Gegenwärtige Nutzung

Bebaubarkeit und Erbaurecht

Dienstbarkeiten

Es besteht eine Grunddienstbarkeit (Überbaurecht) zugunsten des Nachbar-eigentümers des Flurstückes 5b/Delitzscher Straße 37b (Giebelwand und Wärmedämmung). Der Nachbareigentümer hat sich verpflichtet, im Rahmen der Bestellung des Erbaurechts den Rangrücktritt zu erklären. Die Kosten des Rückbaus der Wärmedämmung und die dazugehörige Beweissicherung trägt der bzw. die Erbaurechtsnehmer/-in.



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

Bedingungen zum Erbaurecht

Am beschriebenen Grundstück Delitzscher Straße 39 in 04129 Leipzig soll ein Erbaurecht ohne Preiswettbewerb bestellt werden. Der grundstücksbezogene laufende, jährliche Erbbauzins wird auf Basis eines zu Beginn der Bewerbungsphase zu erstellenden Verkehrswertgutachtens ermittelt. Einen Orientierungswert stellt der aktuelle Bodenrichtwert des Grundstückes zum Stichtag 01.01.2022 in Höhe von 900 €/m² dar (die Mehrkosten bei der möglichen Entsorgung des Bodenaushubs werden im Verkehrswertgutachten berücksichtigt). Angesetzt wird der marktübliche Erbbauzins in Höhe von 2,5 %.

Es wird eine Wertsicherung, orientiert am Verbraucherpreisindex, vereinbart. Die Laufzeit des Erbaurechts beträgt 110 Jahre. Der Bau eines Mehrfamilienhauses für kooperatives und bezahlbares Wohnen wird als Zweck des Erbaurechts vereinbart. Das Bauwerk ist binnen drei Jahren ab Vertragsschluss zu errichten (unter Beachtung der Fördermittelfristen verlängerbar). Der bzw. die Erbauberechtigte 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 Erbaurechts gezahlt.

Die Bewerber/-innen erklären sich durch die Abgabe ihrer Konzepte mit den angegebenen Bedingungen des Erbaurechts 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?

Verfahrensentscheidung anhand von Bewertungskriterien

Mindestanforderungen an die abzugebenden Konzepte:

Pflichtkriterien

- plausibles und im Grundsatz genehmigungsfähiges Konzept für die Nutzbarmachung des Gebäudes und Nachweis der erforderlichen Stellplätze nach kommunaler Stellplatzsatzung
- hinreichende Vollständigkeit der Gruppe (mindestens 50 % der Mitglieder)
- 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.

Die Konzepte sollten sich immer inhaltliche Schwerpunkte setzen und Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten, so dass Konzepte mit einer jeweils „eigenen Handschrift“ entstehen. Die aufgeführten Zusatzkriterien setzen hierfür einen Rahmen und beziehen sich auf die folgenden Themenfelder:

Zusatzkriterien

- Nutzungskonzept (v. a. Wohnformen, gemeinschaftlicher Ansatz, Zielgruppen)
- Einbindung in die Quartiersentwicklung (v. a. Angebote an die Nachbarschaft, Partizipationsmöglichkeiten)
- Mobilität, Klimaschutz und -anpassung sowie Energieeffizienz (v. a. klimafreundliche und nachhaltige Ansätze für Mobilität und Bauweise)

Die Zusatzkriterien werden mit der Bewerbungsphase detailliert veröffentlicht.

Verfahrensbetreuung und -ablauf

Verfahrensbetreuung 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.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit (KS NLF)
Leibnizstraße 15
04105 Leipzig

Ansprechpartner:

Jens Gerhard

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.

Kolloquien

Nach **Beginn der Vorankündigung am 16. September 2022** ist eine Reihe von Veranstaltungen in Form von Kolloquien und offenen Beratungen geplant, die der Information, der Gruppenbildung und erster fachlicher Beratung dienen. Zu diesen Veranstaltungen beantworten neben Konzept- und Fachberatern/-innen Vertreter/-innen des Amtes für Wohnungsbau und Stadterneuerung, des Liegenschaftsamtes und des Stadtplanungsamtes Fragen der Interessierten. Das erste Kolloquium findet am **23. September 2022** im Rahmen der 10. Leipziger Wohnprojektstage statt. Details dazu sowie weitere Termine werden rechtzeitig über die Homepages der Stadt Leipzig sowie des Netzwerkes Leipziger Freiheit veröffentlicht.

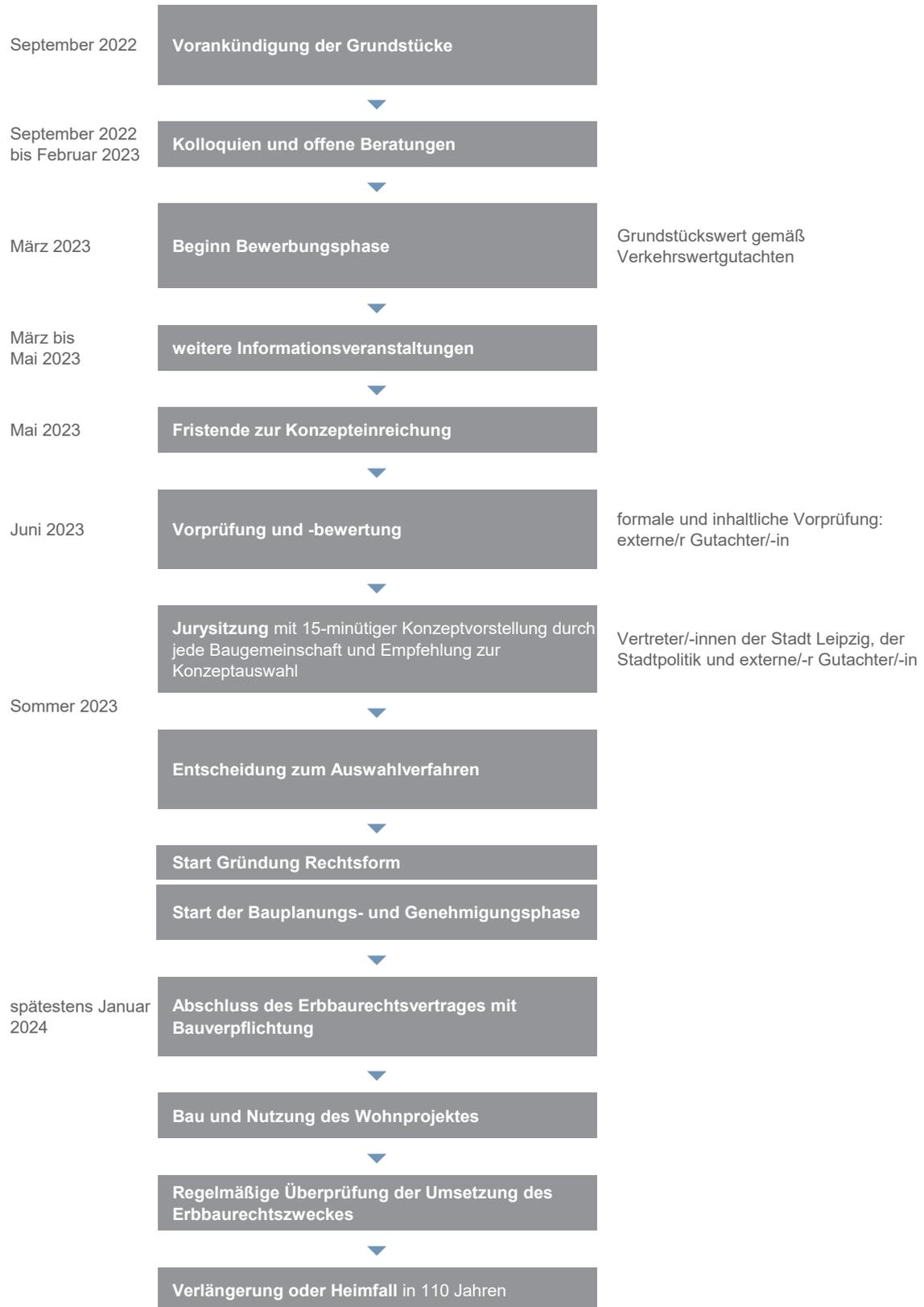
Bewerbungsphase

Die dreimonatige Bewerbungsphase startet im März 2023. Zu diesem Zeitpunkt werden der Grundstückswert gemäß Verkehrswertgutachten sowie die konkreten Bewertungskriterien bekannt gegeben. Die Informations- und Arbeitsunterlagen werden den Teilnehmenden über die Homepage der Stadt Leipzig unter www.leipzig.de/konzeptverfahren sowie der Homepage der KS NLF unter 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 Konzepterstellung 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.

Im **Sommer 2023** wird voraussichtlich die Entscheidung zur Auswahl der Konzepte bekannt gegeben.

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 auf eine Gesamtseitenanzahl von max. 10 DIN A4-Seiten zu beschränken. Darüber hinausgehende Seiten werden nicht berücksichtigt und sind von der Wertung ausgeschlossen.

Folgende Inhalte sind dabei darzustellen:

- Konzeptidee und Nutzungskonzept mit Aussagen zur Erfüllung der erforderlichen Pflichtkriterien, zur geplanten Gebäude- und Wohnstruktur, zu Zielgruppen, zum gemeinschaftlichen Wohnansatz usw.
- Einbindung in die Quartiersentwicklung mit Aussagen zur Berücksichtigung der Nachbarschaft und des partizipativen Ansatzes usw.
- Umgang mit den Themen Mobilität, Energieeffizienz und Klimaschutzanpassung

Zusätzlich zum Freitext sind Datenblätter einzureichen, wie insbesondere eine Adressliste der Baugemeinschaft, Nachweise zur Wirtschaftlichkeit, eine Finanzierungsabsichtserklärung einer Bank o. ä. **Eine Konkretisierung zu Form und Inhalt der Datenblätter erfolgt mit Beginn der Bewerbungsphase im März 2023.**

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.

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 Ausschussgremiums 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:

- Eckpunkte zum Erbbaurechtsvertrag
- Muster Vorplanungsvereinbarung
- Beispielplanung
- Grunddienstbarkeit
- Altlastenuntersuchung vom 14.02.2019.

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

Exposé

0962-22

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

Druck: Hausdruckerei

Redaktionsschluss: 13.09.2022

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.