



Stadt Leipzig

Amt für Stadterneuerung
und Wohnungsbauförderung

Leipziger Wohnungs-
und Baugesellschaft mbH



Grundstücke für Baugemeinschaften

Vorankündigung einer Ausschreibung im August 2017

Auslobung: Stadt Leipzig in Kooperation mit der Leipziger
Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)

Ansprechpartner: Amt für Stadterneuerung und
Wohnungsbauförderung (ASW)

Sylvio Taubert
Prager Straße 118-136 (Haus C)
04317 Leipzig

(0341) 123 5439
sylvio.taubert@leipzig.de

Anlass der Ankündigung

Zur Stärkung des innerstädtischen kostensparenden und kooperativen Wohnens haben die Stadt Leipzig, hier das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) und die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) im Jahr 2016 in einer Partnerschaft beschlossen, aus dem Liegenschaftsfonds der LWB Grundstücke für Baugemeinschaften in Erbbaurecht auszuschreiben. Das Erbbaurecht wird auf eine Dauer von 99 Jahren festgelegt (analog zu Kirchengrundstücken). Dies gewährt 2 – 3 Generationen in der Erbfolge Rechtssicherheit zur Nutzung des von den Baugemeinschaften selbst errichteten Gebäudes. Die Ausschreibung erfolgt durch die LWB in enger Zusammenarbeit mit dem ASW. Die Grundstücke für das Vorhaben werden von der LWB bereitgestellt. Der Ausschreibungsbeginn ist für August 2017 (in ca. 4 Monaten) angedacht.

Mit der Ausschreibung von Grundstücken an Baugemeinschaften verfolgen die Stadt Leipzig und die LWB das Ziel, innovative Projekte des kooperativen und kostensparenden Bauens und Wohnens zu initiieren.

1.1 Definition Baugemeinschaften

Mehrere Interessenten schließen sich zu einer Planungs- und Baugemeinschaft zusammen, um selbstgenutzten Wohnraum zu schaffen. Die Gestaltung des Projekts liegt in der Hand der Gruppe. Anzustreben ist eine mindestens 75%ige Auslastung des Gebäudes mit selbstgenutzten Wohneigentum / selbst nutzenden Mitgliedern.

Alle Rechtsformen sind zulässig, die den nutzenden Mitgliedern die Möglichkeit der gemeinschaftlichen unmittelbaren Selbstverwaltung einräumen (insbesondere aber nicht ausschließlich: WEG, 1-Haus-eG, GmbH nach dem Mietshäusersyndikatsmodell, dachgenossenschaftliche Organisationsformen, Stiftung mit Wohnprojektgruppe als Verein, GbR). Bewerbergemeinschaften, die aus natürlichen und/oder juristischen Personen bestehen, sind zugelassen.

Baugemeinschaften haben gegenüber konventionellen Bauträgern in der Konkurrenz um geeignete baureife Grundstücke den entscheidenden Wettbewerbsnachteil, dass sie einen deutlich höheren Zeitbedarf für die Gruppenfindung und -organisation haben, bevor sie eine Immobilie erwerben können. Dieser Wettbewerbsnachteil soll durch eine direkte Ansprache der Interessenten im Verfahren einer **Ausschreibung mit Vorankündigung** ausgeglichen werden. So erhalten Baugemeinschaften schon jetzt die Gelegenheit sich bis zur Ausschreibung zu finden, um dann innerhalb der Bieterfrist von drei Monaten ein Gebot abgeben zu können.

1.2 Grundstücke

Folgende Grundstücke stehen zur Auswahl:

- Endersstraße, Flurstücke 783e, 817/4 und 817/2, Gemarkung Lindenau
- Klingenstraße 10, Flurstück 431, Gemarkung Plagwitz

Weiterführende Informationen finden Sie in den Grundstücksexposes.

Nach Ablauf der Ausschreibungsfrist entscheidet sich, an welchen Bewerber das Grundstück im Erbbaurecht vergeben wird.

2. Vergabevoraussetzungen

Für diese Entscheidung kommen nur Baugemeinschaften in Betracht, die bereits bei der Abgabe ihrer Bewerbung eine hinreichende Vollständigkeit der Gruppe (mindestens 70%) aufweisen. Bevorzugt wird derjenige Bewerber, dessen Konzept die Realisierung der stadtentwicklungspolitischen Ziele gewährleistet und dessen Projekt umsetzbar im Sinne der baurechtlichen und finanziellen Planung erscheint (Realisierungschancen).

Die Bewerbungen werden anhand von Kriterien von einem externen Gutachter inhaltlich vorgeprüft sowie vorgewertet. Die Endbewertung erfolgt durch eine Auswahlkommission. Die Auswahlkommission wird sich zusammensetzen aus einem Vertreter der LWB, des ASW, des Stadtplanungsamtes sowie einem externen Fachgutachter. Bei Gleichwertigkeit mehrerer Gebote (Konzepte) wird im Losverfahren entschieden.

Neben der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Bonität der Baugruppe) werden die Ziele der eingereichten Konzepte in baulicher, ökonomischer und sozialer Hinsicht bewertet.

Auf Basis des Wohnungspolitischen Konzeptes orientieren sich die Bewertungskriterien an folgenden sechs Kriteriengruppen:

- Plausibilität der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und Bezahlbarkeit (WoPoKo-Leitlinie 1)
- Vielfalt des Wohnungsangebotes (WoPoKo-Leitlinie 1)
- Erhalt und Entwicklung von sozial und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen (WoPoKo-Leitlinie 4)
- Nachbarschaft und Umfeld (WoPoKo-Leitlinie 4)
- Berücksichtigung von Familien, Senioren, Menschen mit Behinderungen oder Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt (WoPoKo-Leitlinie 3)
- Zusatzkriterien/Bonuspunkte: CO₂-Minderung und Energieeffizienz (WoPoKo-Leitlinie 4)

(Siehe www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsplaene-step/strategische-konzepte-zum-wohnen/das-wohnungspolitische-konzept).

Die in der Anlage befindliche Kriterienübersicht dient zur ersten Orientierung der einzureichenden Angebote. Bindend werden die, mit der Ausschreibung veröffentlichten Kriterien sein.

Das dem Gebot beizufügende Bebauungs- und Nutzungskonzept muss städtebaulich, bauordnungsrechtlich plausibel und genehmigungsfähig sein.

2.1 Eckwerte und Verfahren zur Festlegung des Grundstückswertes und des Erbbauzinses

Bei Bedarf wird der Baugruppe das Grundstück für ein Jahr zur endgültigen Klärung der Planung und der Finanzierung reserviert. Für diese Zeit wird ein Reservierungsendgeld in

Höhe von 1% des Verkehrswertes erhoben. Bei Vertragsabschluss wird dieser Betrag den Erbbauzinszahlungen gegengerechnet.

Die hier mit der Vorankündigung veröffentlichten Grundstückswerte der beiden Grundstücke sind als vorläufig zu betrachten und dienen als Orientierungswert.

Der Wert (Kaufpreis) des Grundstücks wird durch ein Verkehrswertgutachten zum Beginn der Ausschreibung als vorläufiger, nicht verhandelbarer Wert (Festpreis) ermittelt.

Daraus ergeben sich für die Grundstücke derzeit folgende Orientierungswerte:

- Endersstraße, Flurstücke 783e, 817/4 und 817/2: 395.000 Euro
- Klingenstraße 10: 85.000 Euro.

Aus diesem wird der Erbbauzins errechnet und bekannt gegeben. Der Erbbauzinssatz liegt für Wohnungsnutzung bei 4,0%. Der Erbbaurechtsvertrag soll für 99 Jahre abgeschlossen werden. Erfolgt der Vertragsabschluss nicht innerhalb der ersten 6 Monate nach der Zuschlagserteilung, wird dieses Verkehrswertgutachten aktualisiert und der Erbbauzins neu berechnet.

2.2 Voraussetzungen für die Einreichung eines Konzeptes

Alle Rechtsformen sind zulässig, die den nutzenden Mitgliedern die Möglichkeit der gemeinschaftlichen unmittelbaren Selbstverwaltung einräumen (insbesondere aber nicht ausschließlich: WEG, 1-Haus-eG, GmbH nach dem Mietshäusersyndikatsmodell, dachgenossenschaftliche Organisationsformen, Stiftung mit Wohnprojektgruppe als Verein, GbR).

Bewerbergemeinschaften, die aus natürlichen und/oder juristischen Personen bestehen, sind zugelassen.

Bewerber, 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, der bereits mindestens 70 Prozent der zur Schließung der Baugruppe erforderlichen Mitglieder beigetreten sind.

Für jede zu schaffende selbstgenutzte Wohnung muss mindestens eine natürliche Person aus 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 im Entwurf bei der Angebotsabgabe und final vor der Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrages vorzulegen.

2.3 Sonstiges

Der Erbbaurechtsvertrag wird unter anderem eine Bau- und Nutzungsverpflichtung entsprechend des abgegebenen Gebotes sowie Regelungen zum Ausschluss renditeorientierter Weiterveräußerungen enthalten.

Der Verfahrensablauf, die einzureichenden Unterlagen und Angaben zur Baugruppe sowie die Wertungskriterien und deren Wichtung sind den Anlagen zu entnehmen und dienen hier als Vorinformation. Die gültigen Vergabeunterlagen und Anforderungen werden mit der Ausschreibung veröffentlicht.

Für weitergehende Informationen zur geplanten Ausschreibung, zu Fragen zum Verfahren aber auch ggf. zur Baugruppenfindung werden am 11. Mai 2017, 17-19 Uhr und am 08. Juni 2017, 17-19 Uhr zwei Veranstaltungen unter der Leitung der Koordinierungsstelle „Netzwerk Leipziger Freiheit“ stattfinden. Der Ort der Veranstaltungen wird von der Koordinierungsstelle „Netzwerk Leipziger Freiheit“ zu einem späteren Zeitpunkt auf der Website www.netzwerk-leipziger-freiheit.de bekannt gegeben.