



Zuhause in Leipzig



**Stadt Leipzig**

Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW)

## Grundstücke für Baugemeinschaften Ausschreibung

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

**Ansprechpartner:**

LWB GmbH  
Thomas Dohrmann  
Wintergartenstraße 4  
04103 Leipzig

Amt für Stadterneuerung und  
Wohnungsbauförderung (ASW)  
Dr. Beate Ginzel  
Prager Straße 118-136 (Haus C)  
04317 Leipzig  
(0341) 123 5455  
[beate.ginzel@leipzig.de](mailto:beate.ginzel@leipzig.de)

**Ausschreibungsbeginn:** 16. September 2017  
**Ausschreibungsende:** 16. Dezember 2017

## Präambel

Zur Stärkung des innerstädtischen kooperativen und kostensparenden 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. Die Ausschreibung erfolgt durch die LWB in enger Zusammenarbeit mit dem ASW.

Der Ausschreibungsbeginn mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 16. September 2017.

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. In Ergänzung zur Grundstücksvergabe sollen die Baugemeinschaften, 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.

Die ausgeschriebenen Liegenschaften sollen an diejenigen Baugemeinschaften vergeben werden, welche mit ihren Konzepten den größten Beitrag zur Umsetzung der Zielstellung des Wohnungspolitischen Konzeptes der Stadt Leipzig leisten. Dieser Beitrag, welchen die Baugemeinschaften in ihren Konzepten auszuweisen haben, wird im Verfahren anhand eines Kriteriensets und durch eine Jury auf Plausibilität und Realisierbarkeit geprüft. Dieses Kriterienset beinhaltet nur **Kann-Kriterien** und soll – im Abgleich mit den wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Leipzig – eine möglichst große Bandbreite gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens ermöglichen. Dementsprechend sollte es **nicht** als Checkliste zur Erfüllung aller Kriterien dienen. Es wird dringend empfohlen, dass Baugemeinschaften entlang der eigenen Vorstellungen vom kooperativen und kostensparenden Wohnen Schwerpunkte setzen!

Die Ausschreibung wird als Wettbewerb vergleichbarer Konzepte verstanden. Die überschlägig zu ermittelnden Baukosten des Projektes sollen daher die Realisierung eines bezugsfähigen, baugenehmigungsfähigen Bauwerkes abbilden.

## 1. Ausschreibungsadressaten und -gegenstände

### 1.1 Definition Baugemeinschaften

Adressaten der Ausschreibung sind mehrere Interessenten, die sich zu einer Planungs- und Baugemeinschaft zusammenschließen, um selbstgenutzten Wohnraum zu schaffen. Die Gestaltung des Projekts liegt in der Hand der Baugemeinschaft. Anzustreben ist eine mindestens 70%ige Auslastung des Gebäudes mit selbstgenutztem 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). Bergewerkschaften, 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, das 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. Deshalb wurde dieser dreimonatigen Ausschreibung eine Vorankündigungsphase von einem halben Jahr vorgeschaltet. In dieser Phase fanden außerdem zwei öffentliche Informationsveranstaltungen statt.

## 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 Grundstücksexposés.

## 2. Vergabevoraussetzungen

Nach Ablauf der Ausschreibungsfrist **am 16. Dezember 2017** entscheidet sich, an welchen Bewerber das Grundstück im Erbbaurecht vergeben wird.

Für diese Entscheidung kommen nur Baugemeinschaften in Betracht, die bereits bei der Abgabe ihrer Bewerbung eine hinreichende Vollständigkeit der Gruppe (mindestens 50%) aufweisen. 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).

Die Bewerbungen werden anhand von Kriterien von einem externen Gutachter inhaltlich vorgeprüft sowie vorgewertet. Die Endbewertung erfolgt durch eine Auswahlkommission. Im Rahmen dessen erhält jede Baugemeinschaft in einem ca. 15 minütigen Gespräch die Möglichkeit, Fragen der Jury zu den unten genannten Kriteriengruppen zu beantworten. Diesem Gespräch liegt ein einheitlicher Fragenkatalog zugrunde.

Der Termin für die Auswahlgespräche ist für die 1. Hälfte Januar 2018 geplant. Genauere Informationen werden über die Internetseiten der LWB und des Netzwerks Leipziger Freiheit im Oktober 2017 bekannt gegeben.

Die Jury setzt sich zusammen 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:

- 1 Gruppenbezogene Kriterien - Einschätzung der Zusammenarbeit und Stabilität der Baugemeinschaft

- 2 Wirtschaftliche Tragfähigkeit und Bezahlbarkeit (WoPoKo-Leitlinie 1)
- 3 Vielfalt des Wohnungsangebotes (WoPoKo-Leitlinie 1)
- 4 Besondere Berücksichtigung von Senioren, Menschen mit Behinderungen oder Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt (WoPoKo-Leitlinie 2 und 3)
- 5 Erhalt und Entwicklung von sozial und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, Aktivierung und Stabilisierung von Nachbarschaften (WoPoKo-Leitlinie 4)
- 6 Nachbarschaft und Umfeld (WoPoKo-Leitlinie 4)
- 7 CO2-Minderung und Energieeffizienz (WoPoKo-Leitlinie 4)

(Siehe [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)).

Dieses Kriterienset beinhaltet nur **Kann-Kriterien** und soll – im Abgleich mit den wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Leipzig – eine möglichst große Bandbreite gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens honorieren. Dementsprechend sollte es **nicht** als Checkliste zur Erfüllung aller Kriterien dienen. Es wird dringend empfohlen, im Konzept als Baugemeinschaft entlang der eigenen Vorstellungen vom kooperativen und kostensparenden Wohnen Schwerpunkte zu setzen!

**Dieses Basiskriterienset beruht auf dem Prinzip, einer möglichst großen Bandbreite an Konzepten kooperativen und bezahlbaren Bauens und Wohnens den Zugang zu Grundstücken zu ermöglichen und wohnungspolitische Zielstellungen der Stadt Leipzig zu berücksichtigen. Dass ein Konzept sämtliche, relevanten wohnungspolitischen Ziele adressiert und zudem wirtschaftlich tragfähig ist, ist aus Sicht der Ausschreiber unrealistisch. Es wird daher davon abgeraten, Konzepte anzustreben, die das Erreichen aller möglichen Bewertungspunkte zum Ziel haben.**

Das dem Gebot beizufügende Bebauungs- und Nutzungskonzept muss städtebaulich, bauordnungsrechtlich plausibel und genehmigungsfähig sein. Zur Orientierung können Sie ein Beispiel für schematische Systemgrundrisse und -schnitte herunterladen.

### **3.1 Eckwerte und Verfahren zur Festlegung des Grundstückswertes und des Erbbauzinses**

Der Wert (Kaufpreis) des Grundstücks wird durch ein Verkehrswertgutachten zum Beginn der Ausschreibung als vorläufiger, nicht verhandelbarer Wert (Festpreis) ermittelt. Für die Grundstücke ergeben sich folgende Werte:

#### **Endersstraße, Flurstücke 783e, 817/4 und 817/2: 430.000 Euro**

Die Aufgabenstellung zum Standort sieht vor, dass auf dem Grundstück entsprechend des "Integrierten quartiersbezogenen Klimaschutzkonzepts Leipzig West / Lindenau-Plagwitz" eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung vorgesehen ist. Für den Fall, dass das obsiegende Konzept diese Wegeverbindung vorsieht und diese über eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Leipzig grundbuchlich gesichert wird, kann dieses wertmindernd berücksichtigt werden. Die Wertminderung wurde mit 20.000 bewertet, so dass der maßgebliche Verkehrswert bei Umsetzung der Aufgabenstellung des ASW 410.000 Euro beträgt.

#### **Klingenstraße 10: 85.000 Euro**

Aus diesen Grundstückswerten wird der Erbbauzins errechnet. Der Erbbauzinssatz liegt für Wohnungsnutzung bei 4,0%. Der Erbbaurechtsvertrag soll für 99 Jahre abgeschlossen werden.

Die oben genannten Grundstückswerte haben laut Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Veräußerung kommunaler Grundstücke, Absatz IV. Wertermittlung eine Gültigkeit von 12 Monaten ab Ausschreibungsbeginn.

Bei Bedarf wird der Baugruppe das Grundstück für ein Jahr zur endgültigen Klärung der Planung und der Finanzierung reserviert. Für diese Zeit wird ein Reservierungsentgelt in Höhe von 1% des Verkehrswertes erhoben. Bei Vertragsabschluss wird dieser Betrag den Erbbauzinsszahlungen gegengerechnet.

### **3.2 Voraussetzungen für die Einreichung eines Konzeptes**

Sämtliche einzureichenden Konzeptunterlagen und -angaben sind im Anhang der Ausschreibung "Abgabeanforderungen" beschrieben. Das Fehlen von Unterlagen lt. Abgabeanforderungen führt zum Ausschluss des Angebotes. Die Möglichkeit der Nachreichung fehlender Unterlagen nach Ablauf der Ausschreibungsfrist besteht nicht.

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. Zur Schließung der Baugemeinschaft müssen zum Zeitpunkt der Konzepteinreichung bereits mindestens 50 Prozent der erforderlichen Mitglieder beigetreten sein.

Für jede zu schaffende selbstgenutzte Wohnung muss mindestens eine natürliche Person aus der Baugemeinschaft in der Rechtsform der Baugemeinschaft bei Vertragsabschluss eingetragen sein. Die Form dieser vertraglichen Bindung richtet sich nach der Rechtsform (bspw. GbR; Mitgliedschaft in eG; Vereinsmitgliedschaft mit Mietabsichtserklärung). Die Verträge sind mit der Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrages vorzulegen.

### **3.3 Sonstiges**

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

Ein Entwurf des Erbbaurechtsvertrages wird ab Mitte Oktober über die angegebenen Internetseiten der LWB und des Netzwerks Leipziger Freiheit zum Download zur Verfügung stehen.

Die einzureichenden Unterlagen und Angaben zur Baugemeinschaft sowie die Bewertungskriterien und deren Wichtung sind den Anlagen zu entnehmen.