



Konzeptverfahren für kooperatives und bezahlbares Bauen und Wohnen

Informationsveranstaltung

16. Juli 2020, 18.00 – 19.30 Uhr, Tapetenwerk

Stadt Leipzig

Dezernat Wirtschaft,
Arbeit und Digitales

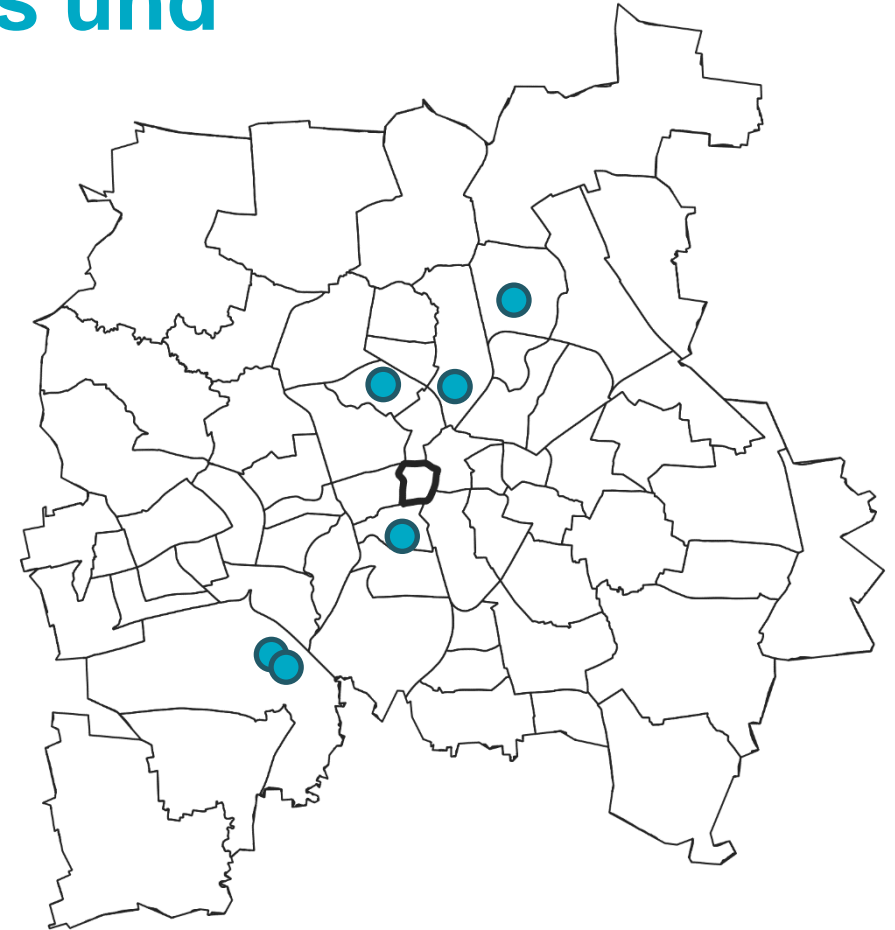
Liegenschaftsamt

Dezernat
Stadtentwicklung und Bau

Amt für Wohnungsbau und
Stadterneuerung

Netzwerk Leipziger Freiheit

Koordinierungsstelle





AGENDA

Zielstellungen der Stadt Leipzig zum Konzeptverfahren

Dr. Frank Amey, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Stadt Leipzig

Zielstellungen der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH zum Konzeptverfahren

Thomas Dohrmann, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH

Vorstellung der ausgeschriebenen Grundstücke und Abgabeleistungen

Dr. Tanja Korzer, Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit

Ablauf des Konzeptverfahrens (Zeitschiene, Formate)

Dr. Oliver Koczy, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Stadt Leipzig

Rahmenbedingungen zum Konzeptverfahren: Liegenschaftsverkehr, Erbbaurecht

Michael Götz, Liegenschaftsamt, Stadt Leipzig



BEGRÜßUNG

Zielstellungen der Stadt Leipzig zum Konzeptverfahren für Kooperatives Bauen und Wohnen in Leipzig

Dr. Frank Amey, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Stadt Leipzig



AUSGANGSLAGE

- 601.668 EW (Stand 31.12.2019), Tendenz weiter steigend
- Steigende Nachfrage nach Wohnraum (insbesondere im bezahlbaren und preisgünstigen Preissegment)
- Steigende Bodenpreise



ZIELSTELLUNGEN

- Wohnungspolitisches Konzept – Fortschreibung 2015 (Nr. VI-DS-1475-NF-002)
 - Festlegung wohnungspolitischer Leitlinien
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Leipzig 2030“ (INSEK) (Nr. VI-DS-04159-NF-01)
 - Strategisches Zielbild: „Leipzig schafft soziale Stabilität“ / Handlungsschwerpunkt bezahlbares Wohnen
 - Fachkonzept Wohnen
- Fortschreibung der wohnungspolitischen Instrumente und Maßnahmen 2018 (Nr. VI-DS-05276)
 - Festlegung von Konzeptverfahren als wohnungspolitisches Instrument
- Arbeitsprogramm des OBM 2023
 - Bezahlbar Wohnen





ZIELSTELLUNGEN

Wohnungspolitisches Konzept

Übergeordnete Leitlinie

Leipzig als attraktiven und konkurrenzfähigen Wohnstandort weiterentwickeln:

- Adäquater Wohnraum für alle in Leipzig Lebenden auch unter Wachstumsbedingungen
- Freiräume für vielfältige Lebensformen als besonderes Merkmal Leipzigs erhalten

Leitlinie 1

Wohnen in Leipzig –
für alle, vielfältig,
bezahlbar und
wirtschaftlich tragfähig

Leitlinie 2

Genügend
Wohnungen für
einkommensschwache
Haushalte

Leitlinie 3

Familien, Senioren und
Menschen mit
Behinderungen
unterstützen

Leitlinie 4

Wohnungspolitik als
Teil integrierter
Stadtentwicklung

ZIELSTELLUNGEN

Wohnungspolitisches Konzept

Übergeordnete Leitlinie

Leipzig als attraktiven und konkurrenzfähigen Wohnstandort weiterentwickeln:

- Adäquater Wohnraum für alle in Leipzig Lebenden auch unter Wachstumsbedingungen
- Freiräume für vielfältige Lebensformen als besonderes Merkmal Leipzigs erhalten

Leitlinie 1

Wohnen in Leipzig –
für alle, vielfältig,
bezahlbar und
wirtschaftlich tragfähig

Leitlinie 2

Genügend
Wohnungen für
einkommensschwache
Haushalte

Leitlinie 3

Familien, Senioren und
Menschen mit
Behinderungen
unterstützen

Leitlinie 4

Wohnungspolitik als
Teil integrierter
Stadtentwicklung

Ansätze zur Umsetzung

Kooperatives bezahlbares Wohnen

Konzeptverfahren zur Bereitstellung städtischer Grundstücke

Kriterienset

Verfahren

↓ aktuelles Verfahren in 2020

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





BEGRÜßUNG

Zielstellungen der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH zum

Konzeptverfahren für Kooperatives Bauen und Wohnen in Leipzig

Thomas Dohrmann, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH



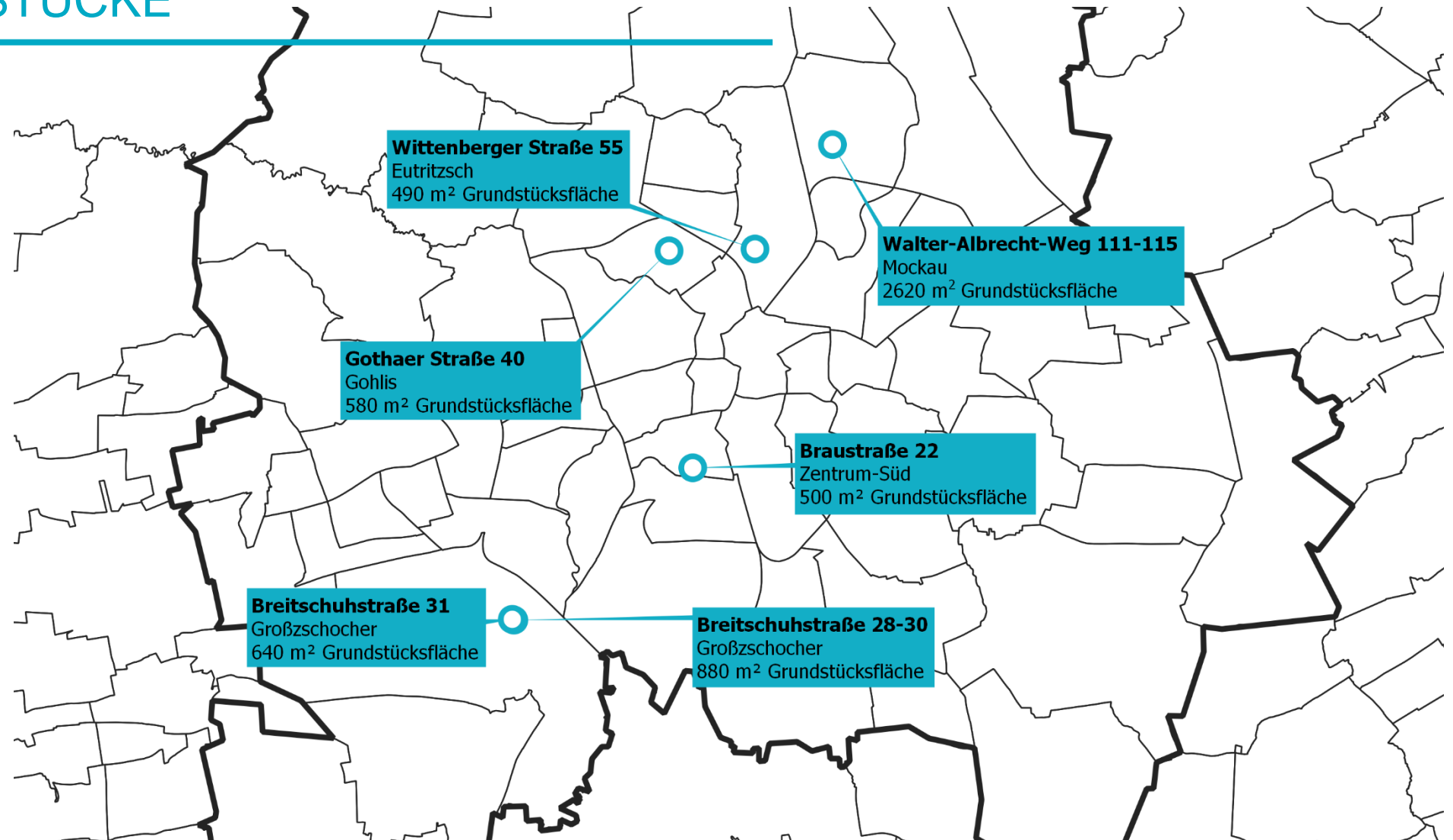
GRUNDSTÜCKE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Vorstellung der ausgeschriebenen Grundstücke und Abgabeleistungen

Dr. Tanja Korzer, Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit



GRUNDSTÜCKE





WITTENBERGER STRASSE 55



▲ © Stadt Leipzig, 2020



▲ Schrägluftbild © Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, 06/2020

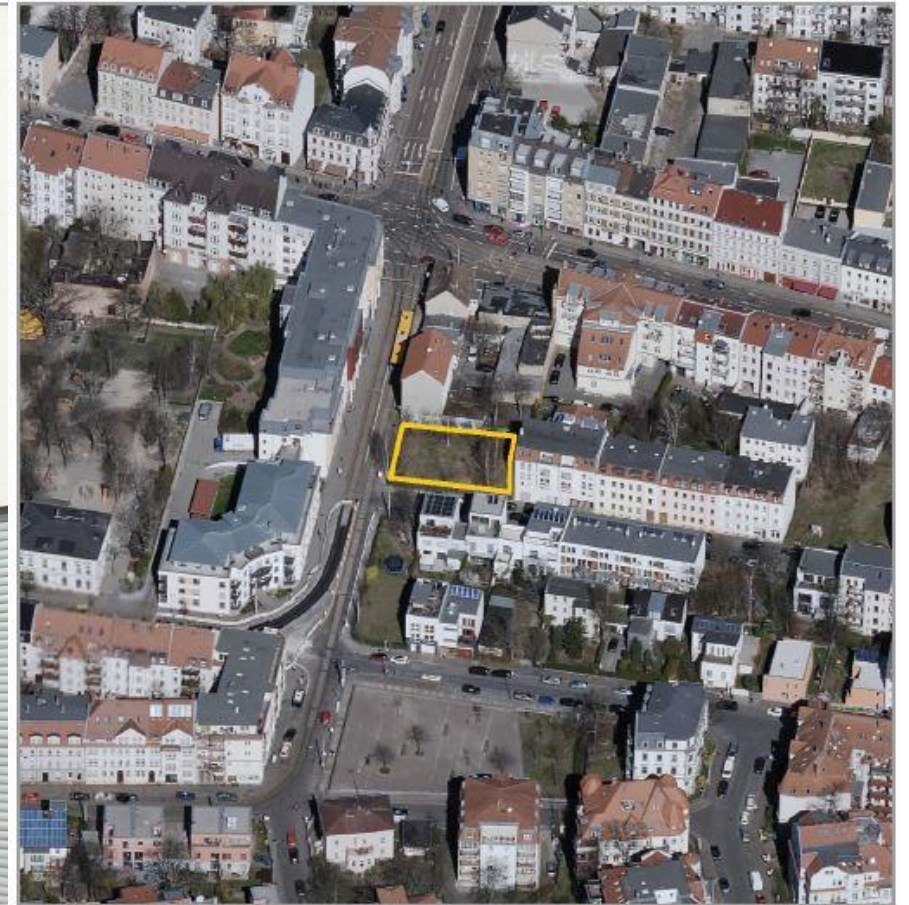
WITTENBERGER STRASSE 55

- Flurstück 260, Gemarkung Eutritzsch,
- Grundstücksgröße: **490 m²**,
- Bodenrichtwert: 780 €/m²,
- Mit 13 Garagen bebaut,
- Planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 BauGB, Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,
- 4-geschossiges Gebäude anzustreben,
- Nach Möglichkeit keine Stellplätze im Hofinnenbereich,
- Existenz geschützter Biotope vom Typ „Höhlenreiche Einzelbäume“ möglich,
- archäologischen Relevanzbereich,
- beschränkt persönliche,
- Dienstbarkeit (Energie-anlagenrecht) zu Gunsten der Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH (LVB-Oberleitungsmast).



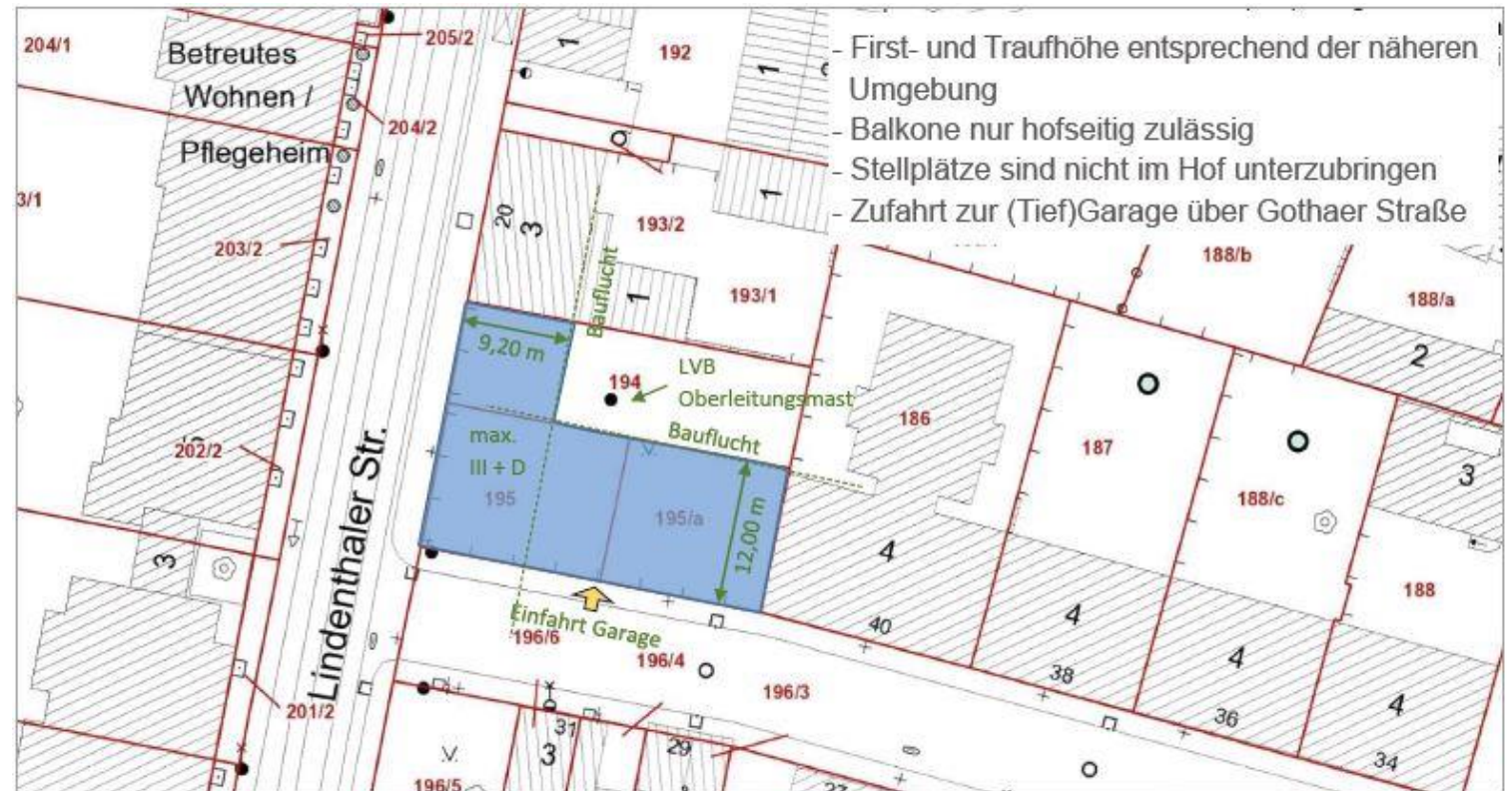


GOTHAER STRASSE 40



GOTHAER STRASSE 40

- Flurstück 194, 195, 195a, Gemarkung Gohlis,
- Grundstücksgröße: **580 m²**,
- Bodenrichtwert: 950 €/m²,
- Planungsrechtliche Beurteilung gemäß Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB,
- Geschlossene Bauweise,
- Nachweis Stellplätze nicht im Hofinnenbereich (Ablöse möglich),
- förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Leipzig-Gohlis“,
- Auf dem Flurstück 194 lastet zu Gunsten der Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH (LVB) eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Oberleitungsmastenrecht).



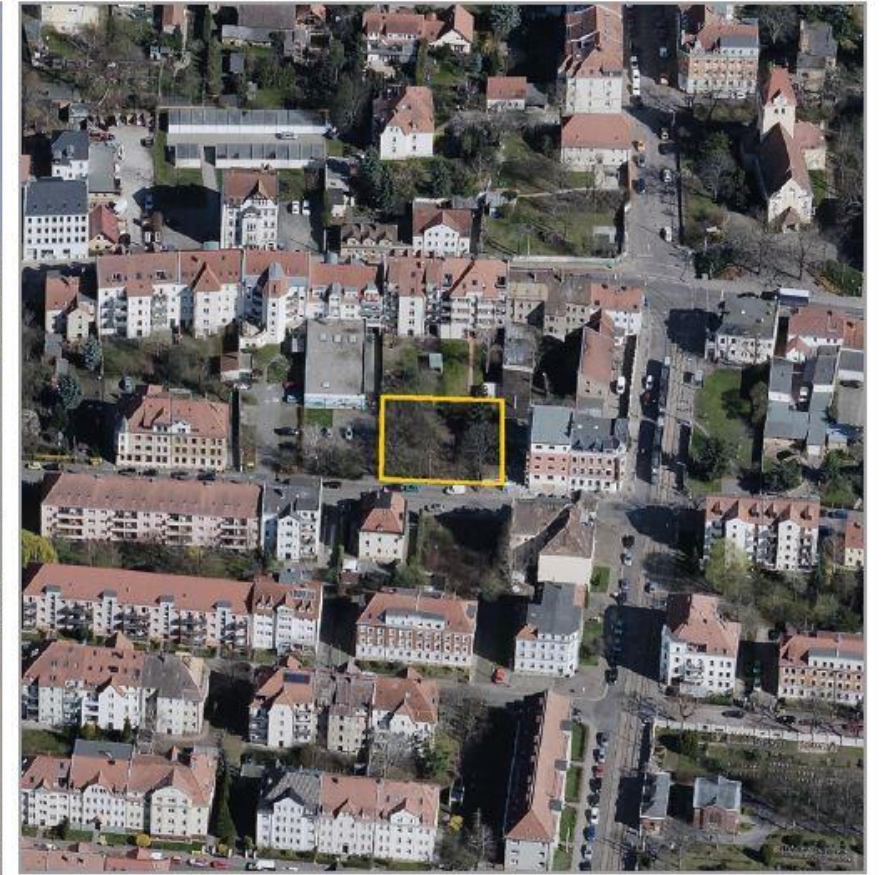
▲ Plan zur Bebaubarkeit © Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stadtplanungsamt



BREITSCHUHSTRASSE 28-30



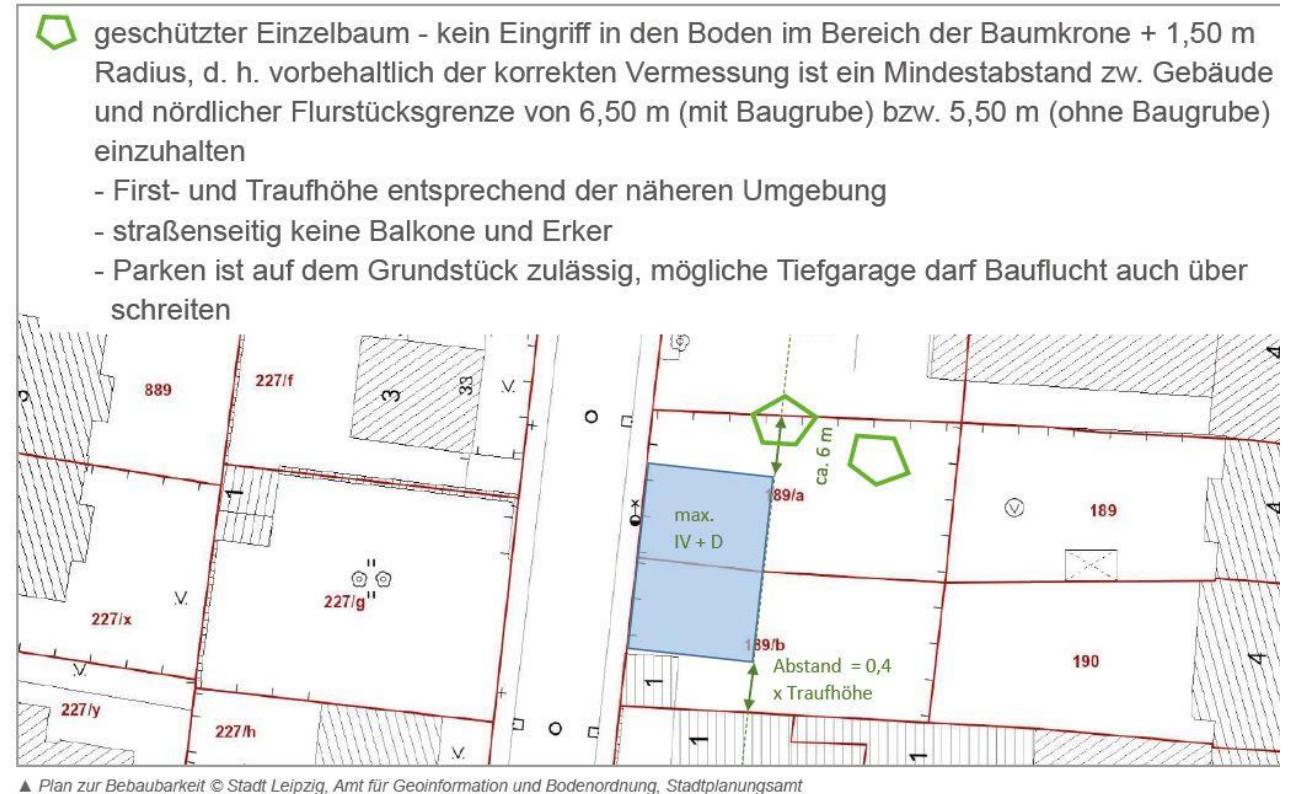
▲ © Stadt Leipzig, Hagen Schwägerl, 2020



▲ Schrägluftbild © Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, 06/2020

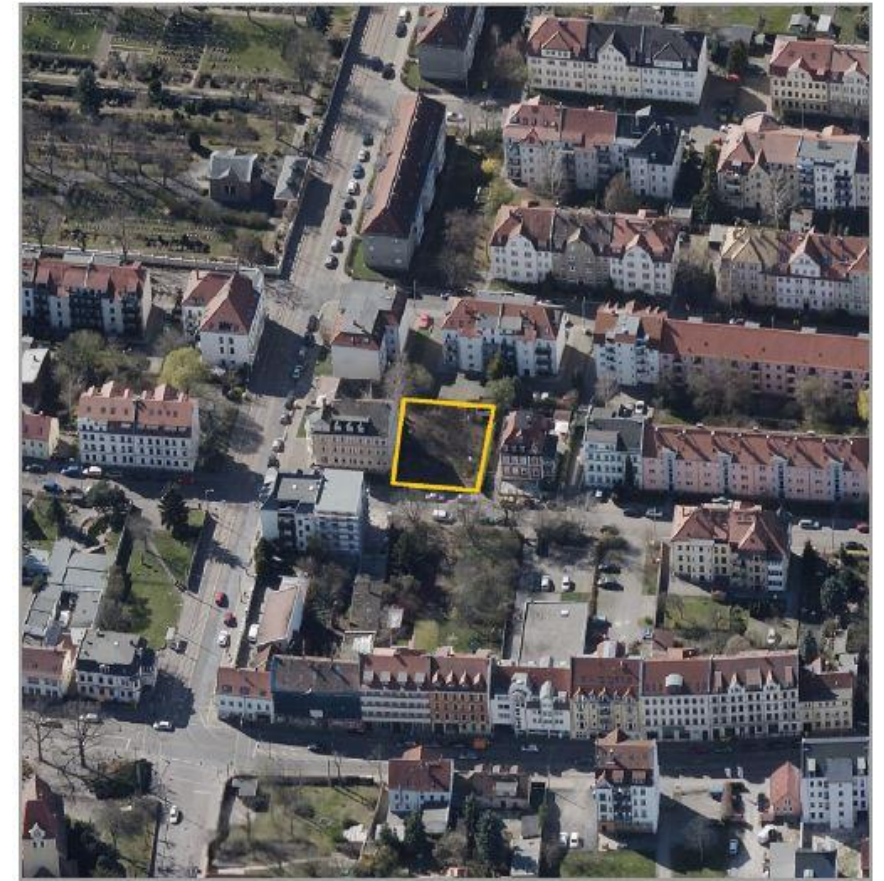
BREITSCHUHSTRASSE 28-30

- Flurstück 189a, 189b, Gemarkung Großzschocher,
- Grundstücksgröße: **880 m²**,
- Bodenrichtwert: 350 €/m²,
- Planungsrechtliche Beurteilung gemäß §§ 34 und 172 BauGB (Erhaltungssatzung „Großzschocher/Windorf“), Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,
- Bebauung bis max. vier Geschossen zuzüglich Dachgeschoss unter Einhaltung der benachbarten Trauf- und Firsthöhen möglich,
- Straßenseitige Bebauung sowie eine Einhaltung des Mindestabstandes zum südlich angrenzenden Flurstück 191a ist zwingend,
- Stellplätze gebäudeintegriert,
- denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei Erdarbeiten,
- Zwei Biotope des Typs „Höhlenreicher Einzelbaum“ auf Flurstück 189a.





BREITSCHUHSTRASSE 31

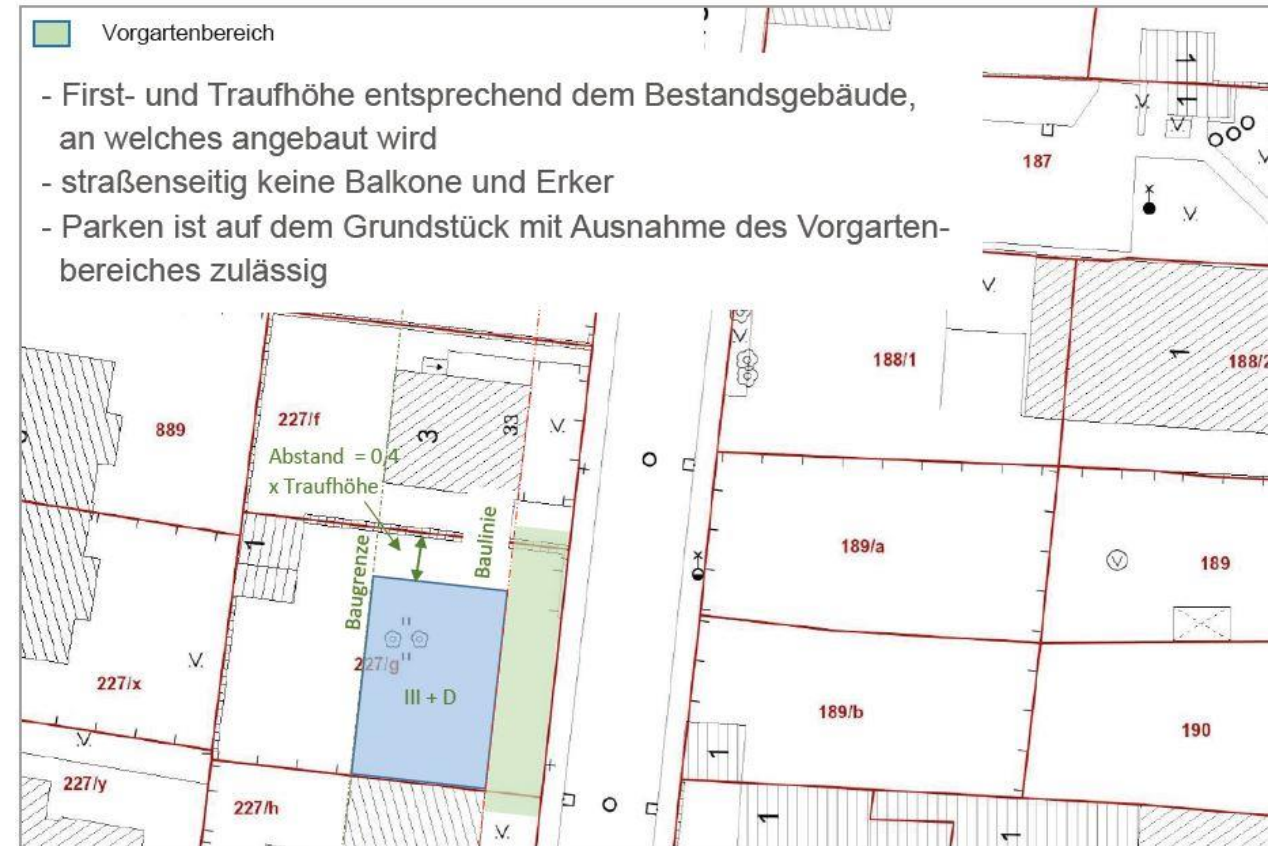


▲ © Stadt Leipzig, 2020

▲ Schrägluftbild © Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, 06/2020

BREITSCHUHSTRASSE 31

- Flurstück 227g, Gemarkung Großzschocher,
- Grundstücksgröße: **640 m²**,
- Bodenrichtwert: 580 €/m²,
- Vorgartenzone (5m),
- Zwingend einseitig grenzständige Bebauung zum Eckgrundstück Huttenstraße 20,
- Orientierung der zukünftigen Kubatur an den First- und Traufhöhen der Nachbarbebauung,
- Planungsrechtliche Beurteilung gemäß §§ 34 BauGB und 172 BauGB (Erhaltungssatzung „Großzschocher/Windorf“), Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,
- Stellplätze gebäudeintegriert,
- denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei Erdarbeiten.



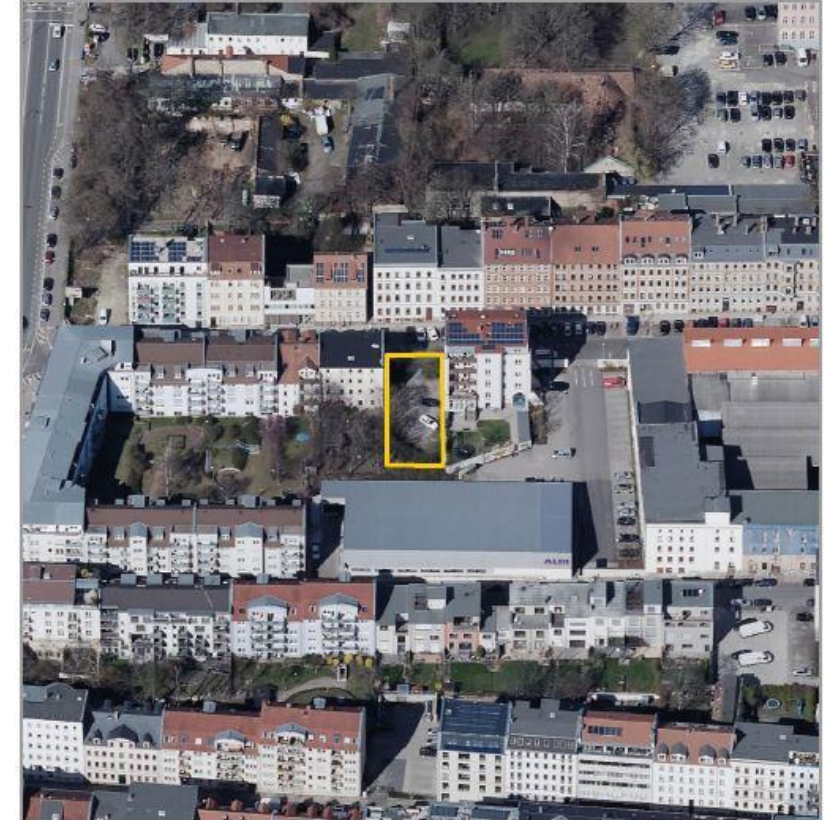
▲ Plan zur Bebaubarkeit © Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stadtplanungsamt



BRAUSTRASSE 22



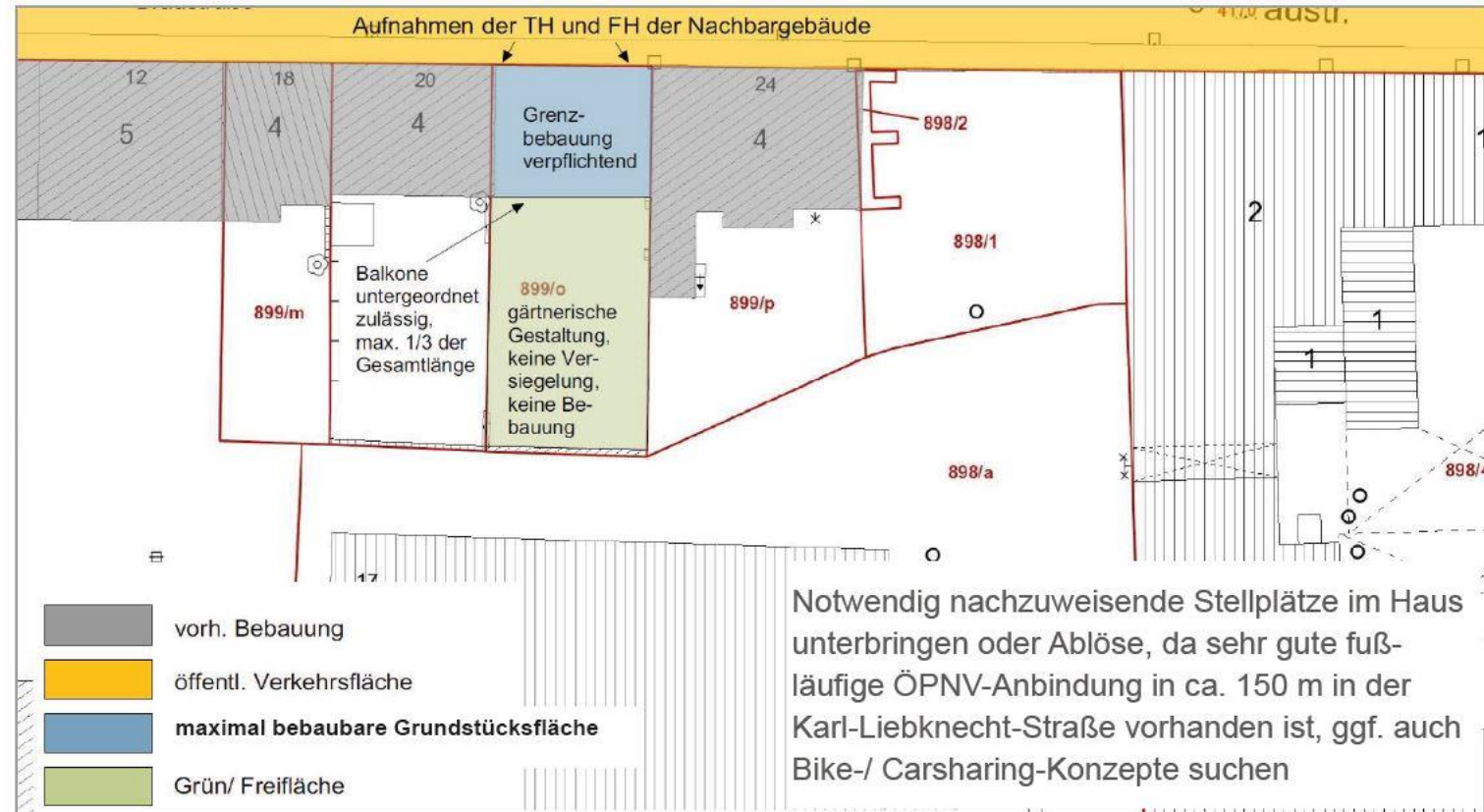
▲ © Stadt Leipzig, 2020



▲ Schrägluftbild © Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, 06/2020

BRAUSTRASSE 22

- Flurstück 899o, Gemarkung Leipzig,
- Grundstücksgröße: **500 m²**,
- Bodenrichtwert: 1.400 €/m²,
- Planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 BauGB, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO,
- Schließung der Baulücke in den vorgegebenen Traufhöhen und Bautiefen der näheren Umgebung,
- Sanierungsgebiet „Innerer Süden“ (Aufhebung 2023),
- ebenerdige Unterbringung von Stellplätzen im wohngepägten Blockinnenbereich ist grundsätzlich nicht gestattet,
- denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei Erdarbeiten.



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



WALTER-ALBRECHT-WEG 111-115



WALTER-ALBRECHT-WEG 111-115

- Flurstück 1440/3, Gemarkung Mockau,
- Grundstücksgröße: **2.620 m²**,
- Verkehrswert: 480.000 €,
- zweigeschossiges Bestandsgebäude (unausgebautes Dachgeschoss), Wohnfläche von ca. 554m² (197m²/161m²/196m²),
- Dienstbarkeit am westlichen Rand des Grundstückes für eine als Weg der Nachbareigentümer Walter-Albrecht-Weg 105-109 genutzte Teilfläche,
- planungsrechtliche Beurteilung eines Ergänzungsbaus erfolgt nach §34 BauGB (Bauvorbescheid),
- Gemäß Bauvorbescheid ergänzender Neubau in geometrischer Anlehnung an den Bestand bauplanungsrechtlich zulässig.

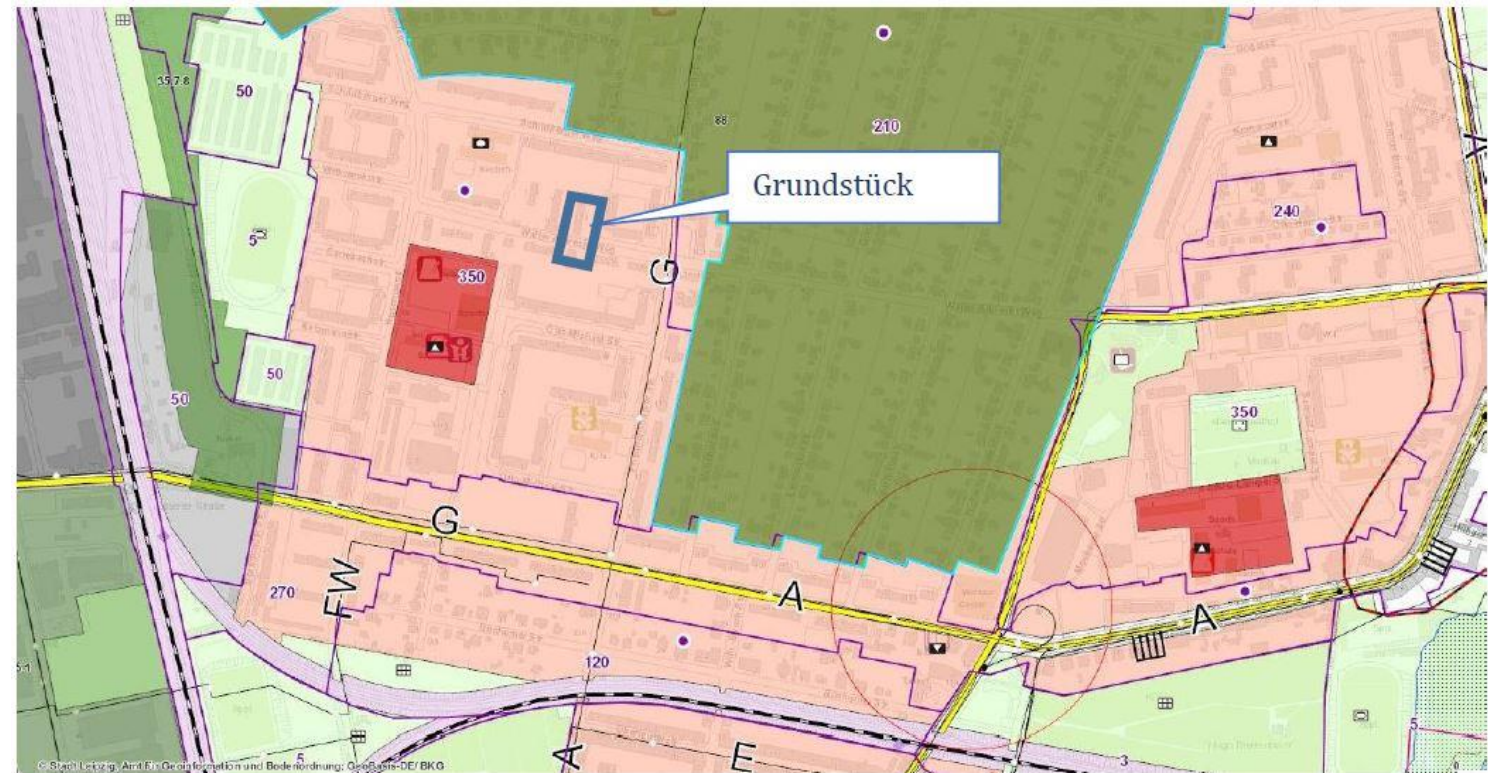


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan (<http://stadtplan.leipzig.de/WebOffice/synserver?project=Stadtplan&client=core>, Abruf am 14.10.19; rot= Flächen für Gemeindebedarf, apricot=Wohnbaufläche, dunkelgrün=rechtskräftiger B-Plan, hellgrün=Grünfläche)



BEREITGESTELLTE UNTERLAGEN

- Exposés
- Anlagen (z.B. Plan zur Bebaubarkeit, Beispielplanung)
- Fotos
- Digitale Plangrundlage (auf Rückfrage)

- FAQ's auf Homepage Netzwerk Leipziger Freiheit



ABGABELEISTUNGEN

- Baugemeinschaft mit mind. 8 Parteien
- mindestens 70 % der zu errichtenden Wohnungen durch Gruppenmitglieder selbst genutzt (max. 30% Vermietung)

Titel des Konzeptes	
Titel:	
Angaben zur Baugemeinschaft	
Name der Gruppe	
Name, Vorname Ansprechpartner	
Telefonnummer	
Email-Adresse	
Postadresse	
Anzahl und Namen der Mitglieder	
Anzahl der Haushalte	
geplante Rechts- und Organisationsform der Baugruppe (GbR, e.G., e.V. etc.)	
betreuender Konzeptberater und / oder betreuender Architekt/Bauingenieur*	

* die Koordinierungsstelle des NLF empfiehlt die Einbindung eines entsprechenden Planers auf Basis der Anlage: Muster Vorplanungsvereinbarung (abgestimmt mit der Architektenkammer Sachsen)



ABGABELEISTUNGEN



Achtung
Abweichung
bei KV Walter-
Albrecht-Weg

Angaben zum Konzept	Auszufüllende Formblätter
Inhaltliches Konzept (max. 3 Seiten)	freier Fließtext [als Anhang]
Schwerpunktsetzung: Formulieren Sie auf max. ½ Seite die Sozial-Integrative Ausrichtung Ihres Konzeptes <u>unter Bezug auf die für Ihr Konzept zutreffenden Kriterien</u> (vgl. Kriterienaset):	freier Fließtext [als Anhang]
<u>Vielfalt des Wohnungsangebotes</u> .Wohnungstypen (kleine Wohnungen mit <45m ² /große Wohnungen >85m ²) .Gemeinschaftliches Wohnen (Gemeinschaftsflächen)	
<u>Besondere Berücksichtigung von Senioren, Menschen mit Behinderungen oder Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt</u> .Anteil an barrierefreiem Wohnraum .Angemessener Wohnraum für Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt	
<u>Erhalt und Entwicklung von sozial und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, Aktivierung und Stabilisierung von Nachbarschaften</u> .Nutzungen abseits des Wohnens .Einbindung Nachbarschaft und Anwohner im Wohnumfeld	


Setzen Sie Schwerpunkte. Sie können in diesem Block 12 von 18 Punkten erzielen (vgl. Kriterienaset).



ABGABELEISTUNGEN

Ökologisches Konzept (max. ½ Seiten)	freier Fließtext [als Anhang]
Wirtschaftliche Tragfähigkeit und Bezahlbarkeit	Auszufüllende Formblätter
(bei GbR/WEG: theoretische) Mietkostenkalkulation	Formblatt: Plausibilisierung Mietkostenkalkulation
Gesamtkosten (augeschlüsselt nach Bau- und Baunebenkosten, Finanzierungskosten, Erbbauzins)	
dauerhaft angestrebter Mietpreise (€/m ² /Durchschnitt)	
Stellplatzkosten (€/Stellplatz)	
Eigenkapitalbeschaffung (u.a. Direktkredite)	
Eigenleistungen	
<u>Falls geplant:</u> freiwillige Verlängerung der Laufzeiten von Mietpreis- und Belegungsbindung bei Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln auf: Jahre
Angaben zum Finanzierungskonzept	Auszufüllende Formblätter
Finanzierungsabsichtserklärung eines Kreditinstitutes zur Fremdfinanzierung des Wohnprojektes (Bonitätsnachweis)	als Anhang

Angaben zur geplanten Gebäude- und Wohnungsstruktur			
Bebauungsdichte		Fläche in m ²	
Bebaute Grundstücksfläche			
Bruttogeschossfläche (BGF)			
		Anzahl	
Anzahl Vollgeschosse			
Raumprogramm des Konzeptes		schematische Systemgrundrisse und -schnitte [als Anhang]	
<i>übergeordnete Flächenangaben gemäß Formblatt Plausibilisierung Mietkostenkalkulation</i>			
	Anz.	Fläche in m ²	Anteil in % bezogen auf die BGF
Selbstgenutzte Wohneinheiten (mind. 70% im Eigentum oder zur Miete)			
kleine Wohnungen (< 45m ²)			
große Wohnungen (> 85m ²)			
barrierefreie Wohneinheiten nach DIN 18040 2			
<u>Falls geplant:</u> Wohnfläche mit Mieten lt. Richtwerte für Kosten der Unterkunft			
Gemeinschaftsflächen im Wohngebäude	freier Fließtext [als Anhang]		
Stellplätze		Anzahl	
Anzahl der Stellplätze			
.davon im Freiraum			
.davon im EG			
.davon in TG			

 die farbig unterlegten Felder bitte ausfüllen



GRUNDSTÜCKE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Ablauf des Konzeptverfahrens (Zeitschiene, Formate)

Dr. Oliver Koczy, Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung, Stadt Leipzig

ERFAHRUNGEN

Konzeptverfahren in Leipzig

- Modellverfahren kooperatives Bauen und Wohnen 2017/18 in Kooperation mit der LWB
- Seit 2018: Konzeptverfahren zur Bereitstellung städtischer Grundstücke

>> Sozialer Wohnungsbau)

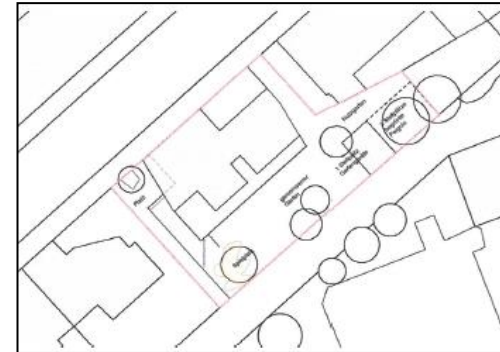
3 Grundstücke in 2018

3 Grundstücke in 2019

>> kooperatives Bauen und Wohnen

5 städtische unbebaute Grundstücke

1 bebautes LWB-Grundstück



Quelle: (A)Enders Wohnen



Quelle: Klinge 10



Quelle: GVG Abdo Assmann GbR



VERFAHRENSABLAUF / ZEITSCHIENE

07.07.2020 **Vorankündigung der Grundstücke mit Kriterien**

16.07.2020 **1. Kolloquium (Information)**

06.08.2020 **Basar (Mitstreiter*innen gesucht)**

17.09.2020 **Offene Wohnprojektberatung (Konzeptberatung)**

27./28.11.
2020 **2. Kolloquium/9. Wohnprojekttag**

Januar 2021 **Beginn Bewerbungsphase**

April 2021 **Einreichen Konzept**

Januar 2022 **Abschluss Erbbaurechtsvertrag**

mindestens 50 %
Vollständigkeit der
Baugemeinschaft



16.08.2020 BASAR

Mitstreiter gesucht:

- **Kennenlernen**
- **Zusammenfinden**
- **Architekten stellen sich vor**

Über Suche-Finde-Flyer

Suche - Finde

Name: _____

Vorname: _____

E-Mail: _____

Ich habe / wir haben Interesse an folgendem Grundstück:

- Gothaer Straße 42, Gohlis-Süd
- Braustraße 22, Zentrum-Süd
- Wittenberger Straße 55, Eutritzsch
- Breitschuhstraße 28/30, Großzschocher
- Breitschuhstraße 31, Großzschocher
- Walter-Albrecht-Weg 111-115, Mockau-Nord

Ich bin / wir sind ...

- eine Einzelperson und suche eine Gruppe.
- eine Gruppe und suchen weitere Mitstreiter.

PROJEKTBOERSE

Mitstreiter gesucht:

- Kennenlernen
- Zusammenfinden
- Architekten stellen sich vor

Über Suche-Finde-Flyer

oder

Über Homepage Netzwerk Leipziger Freiheit:

<https://www.netzwerk-leipziger-freiheit.de/marktplatz/projektboerse/>



KONZEPTEINREICHUNG UND BEURTEILUNG

▪ Vorprüfung

- Formelle und inhaltliche Vorprüfung durch externen Fachgutachter
 - Stellungnahme der beteiligten Ämter
 - Bewertung anhand des Kriteriensets
- >> Vorprüfbericht

▪ Jury-Sitzungen

- Vorbereitung durch externen Fachgutachter (kein Stimmrecht)
- Vergabeentscheidung für städtische Grundstücke durch:
 - Vertreter/-innen des Liegenschaftsamtes
 - Vertreter/-innen des Amtes für Wohnungsbau und Stadterneuerung
 - Vertreter/-innen des Stadtplanungsamtes
 - Vertreter/-innen des Grundstücksverkehrsausschusses
 - Vertreter/-innen des Fachausschusses Stadtentwicklung und Bau sowie
 - Vertreter/-innen aus dem jeweiligen Stadtteil
- Vergabeentscheidung für das Grundstück der LWB durch:
 - Vertreter/-innen der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH
 - Vertreter/-innen des Amtes für Wohnungsbau und Stadterneuerung
 - Vertreter/-innen des Stadtplanungsamtes



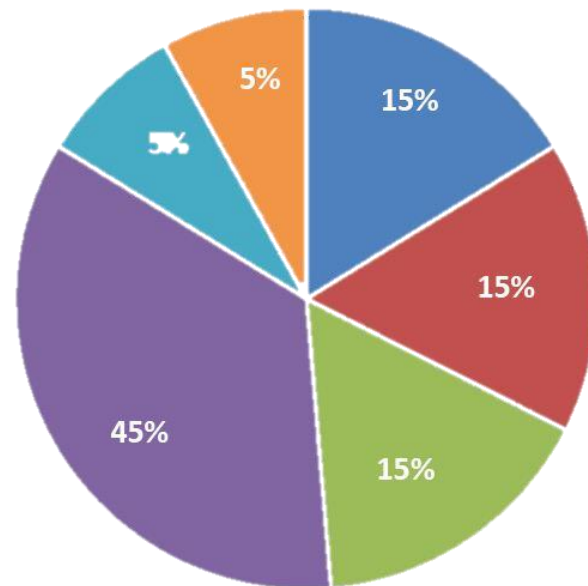
KRITERIENSET

- Vielfalt des Wohnungsangebotes
- Erhalt und Entwicklung von sozial und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen,
- Aktivierung und Stabilisierung von Nachbarschaften
- Besondere Berücksichtigung von Senioren, Menschen mit Behinderungen
- oder Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit und Bezahlbarkeit
- Ökologisches Konzept
- Gruppenbezogene Kriterien

>>> Abweichung Kriterienset Grundstück Walter-Albrecht-Weg

KRITERIENSET

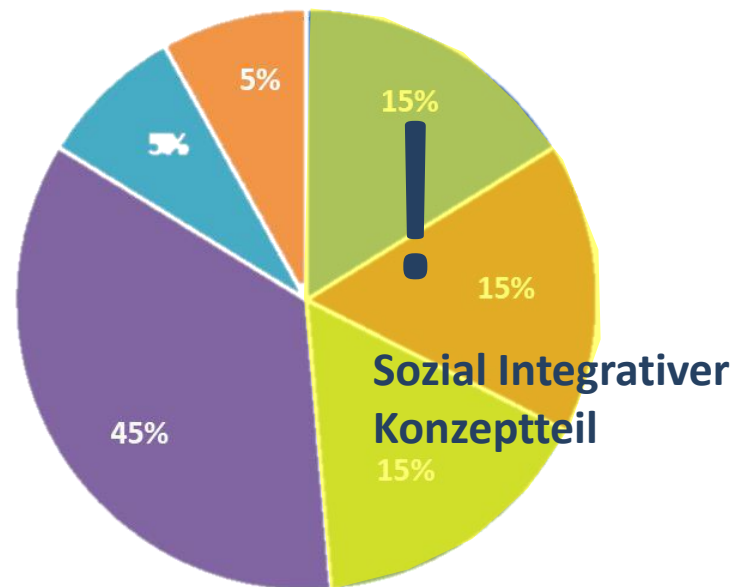
Das Erreichen der Maximalpunktzahl in allen Kriterien widerspricht der Anforderung nach einem klaren und wirtschaftlich plausiblen Konzept! **Setzen Sie daher Schwerpunkte in Ihrem sozial-integrativen Konzeptteil! Sie können in den nachfolgend aufgeführten Kriterien maximal 12 (von 18) Punkten erreichen.** Bei der Prüfung Ihres Konzeptes werden nur die vier Kriterien gewertet, welche die höchste Punktzahl erzielen.



- Vielfalt des Wohnungsangebotes
- Erhalt und Entwicklung von sozial und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, Aktivierung und Stabilisierung von Nachbarschaften
- Besondere Berücksichtigung von Senioren, Menschen mit Behinderungen oder Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit und Bezahlbarkeit
- Ökologisches Konzept - CO₂-Minderung und Energieeffizienz
- Gruppenbezogene Kriterien

KRITERIENSET

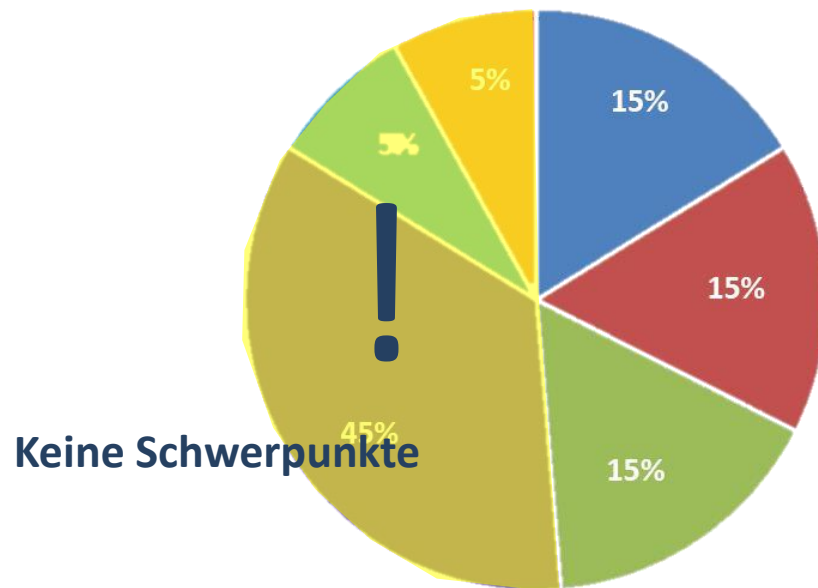
Das Erreichen der Maximalpunktzahl in allen Kriterien widerspricht der Anforderung nach einem klaren und wirtschaftlich plausiblen Konzept! **Setzen Sie daher Schwerpunkte in Ihrem sozial-integrativen Konzeptteil! Sie können in den nachfolgend aufgeführten Kriterien maximal 12 (von 18) Punkten erreichen.** Bei der Prüfung Ihres Konzeptes werden nur die vier Kriterien gewertet, welche die höchste Punktzahl erzielen.



- Vielfalt des Wohnungsangebotes
- Erhalt und Entwicklung von sozial und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, Aktivierung und Stabilisierung von Nachbarschaften
- Besondere Berücksichtigung von Senioren, Menschen mit Behinderungen oder Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit und Bezahlbarkeit
- Ökologisches Konzept - CO₂-Minderung und Energieeffizienz
- Gruppenbezogene Kriterien

KRITERIENSET

Die Teile **Ökologisches Konzept, Wirtschaftliche Tragfähigkeit und Bezahlbarkeit, Gruppenbezogene Kriterien** sind **ohne Schwerpunktsetzung** zu erfüllen.



- Vielfalt des Wohnungsangebotes
- Erhalt und Entwicklung von sozial und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, Aktivierung und Stabilisierung von Nachbarschaften
- Besondere Berücksichtigung von Senioren, Menschen mit Behinderungen oder Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit und Bezahlbarkeit
- Ökologisches Konzept - CO₂-Minderung und Energieeffizienz
- Gruppenbezogene Kriterien



WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

Inanspruchnahme WoBauFö grundsätzlich möglich, aber nicht verpflichtend !

- Soziale Wohnraumförderung des Freistaats Sachsen (gem. RL gMW)
 - Mietzuschuss, Auszahlung in Bauphase,
 - 15 Jahre Mietpreis- und Belegungsbindung
 - Anfangsmiete Neubau: 6,50 €
 - Allgemeines Belegungsrecht (WBS notwendig)
- Kommunale Zusatzförderung
 - Aufbauend auf RL gMW
 - Zusatzförderung für besondere Bedarfe
 - RL Große Wohnungen
 - RL Anfangsmiete/Bewilligungsmiete
 - RL Wohnprojekte für Menschen mit Behinderung (im Verfahren)
- **www.leipzig.de/soziale-wohnraumfoerderung**



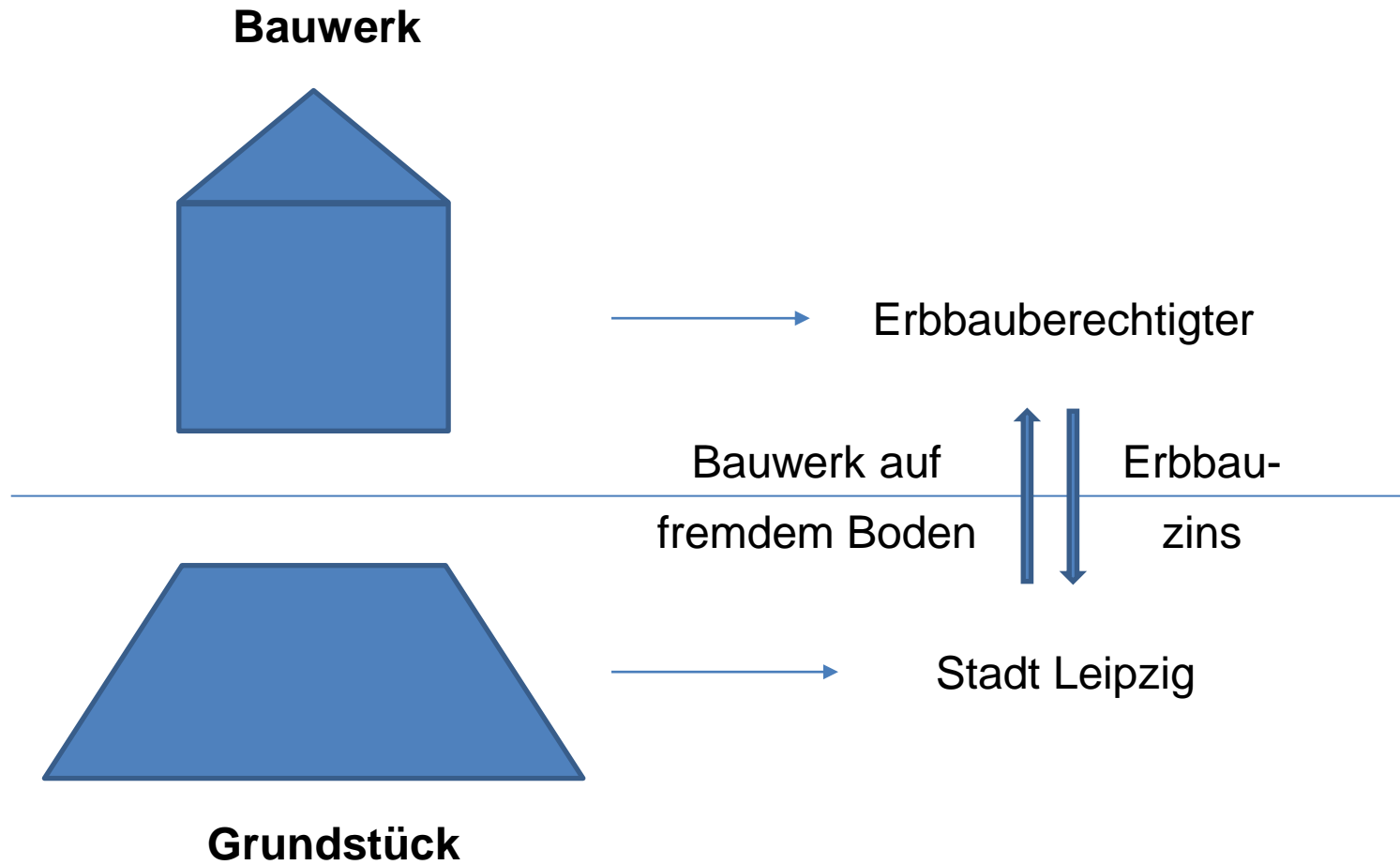
GRUNDSTÜCKE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Rahmenbedingungen zum Konzeptverfahren: Liegenschaftsverkehr, Erbbaurecht

Michael Götz, Liegenschaftsamt, Stadt Leipzig



ERBBAURECHT – KURZ ERKLÄRT





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



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

- Bislang in Leipzig: 4%
- Kann aktuell nicht mehr als „marktüblich“ angesehen werden
- Neuberechnung durch Stadt Leipzig; Information an Stadtrat
- Richtwert: vsl. 2-3%



RÜCKFRAGEN

Bei weiteren Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

NETZWERK LEIPZIGER FREIHEIT

Tanja Korzer

Jens Gerhardt

E-Mail: konzeptverfahren@netzwerk-leipziger-freiheit.de

Telefon: 0341-97 49 399

