



Stadt Leipzig

Konzeptverfahren und Erbbaurecht

Veräußerung kommunaler Liegenschaften für
den Sozialen Wohnungsbau nach Konzept

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





- Umsetzung Wohnungspolitisches Konzept, Fortschreibung 2015
 - **Leitlinie 1:** Wohnen in Leipzig – für alle, vielfältig, bezahlbar und wirtschaftlich tragfähig
 - **Leitlinie 2:** Genügend Wohnungen für einkommensschwache Haushalte
- Konzeptverfahren als wohnungspolitisches Instrument
 - Zweckgebundene Veräußerung städtischer Liegenschaften
 - Festpreis / alleinige Berücksichtigung der eingereichten Nutzungskonzepte
 - Zwei parallele Verfahren für unterschiedliche Bedarfsgruppen
 - für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum
 - für kooperative Bau- und Wohngruppen

Beschlüsse und Vorbereitung

- 2015, Fortschreibung 2018: Maßnahmen und Instrumente zur Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts
- 2017/18 Kriterien / Pilotverfahren
 - Entwicklung von Bewertungskriterien (AG mit Ratsfraktionen, runder Tisch)
 - Veräußerung von zwei LWB-Grundstücken im Erbbaurecht
- 2018 Stadtratsbeschluss zu Kriterien und Verfahrensablauf
 - Verfahrensablauf
 - Beteiligung von vier Ämtern (LA, AWS, SPA, ABD)
 - Externer Fachgutachter
 - Bewertungskriterien
 - Anforderungen an die Auswahl von städt. Grundstücken
 - Art der Veräußerung
 - Erbbaurecht (Beschluss: 60-70 Jahre)
 - 100% mietpreis- und belegungsgebundener Mietwohnungsbau

- November 2018: Veröffentlichung der ersten drei städtischen Grundstücke



- Braustraße 22, Zentrum-Süd
Grundstücksgröße: 500 m²
Jährlicher Erbbauzins: 17.615 €



- Wittenberger Straße 55, Eutritzsch
Grundstücksgröße: 490 m²
Jährlicher Erbbauzins: 10.400 €



- Prager Straße 226, Probstheida
Grundstücksgröße: 1.350 m²
Jährlicher Erbbauzins: 18.415 €
Gewerbenutzung im EG

Ergebnisse



- 8 eingereichte Konzepte (von 3 Unternehmen)



Quelle: VVG Grundstücksgesellschaft Abdo Assmann GbR

- Braustraße 22, Zentrum-Süd
 - 12 WE (6 x 1-Pers.-HH, 1x 3-Pers.-HH, 5x 4-Pers.-HH)
 - davon 10 barrierefreie WE
 - 3 WE für ALG-II-EmpfängerInnen
 - 2 WE mit Benennungsrecht
 - 20 Jahre Mietpreis- und Belegungsbindung
- Wittenberger Straße 55, Eutritzsch
 - 11 WE (4 x 1-Pers.-HH, 3x 2-Pers.-HH, 2x 3-Pers.-HH 2x 4-Pers.-HH)
 - davon alle barrierefrei
 - 5 WE für ALG-II-EmpfängerInnen
 - 5 WE mit Benennungsrecht
 - 25 Jahre Mietpreis- und Belegungsbindung
- Prager Straße 226, Probstheida
 - 30 WE (20x 1-Pers.-HH, 5x 4-Pers.-HH, 1x 6-Pers.-HH, 4x 8-Pers.-HH)
 - davon 21 barrierefreie WE
 - 1 GE (190 qm)



- Ergebnis des Konzeptverfahrens ist positiv zu bewerten
 - architektonische/städtebauliche Qualität
 - Wohnungsschlüssel (vor allem 1- und 4-Personen-HH) / Angebote für besondere Bedarfsgruppen (z.B. KdU-Wohnungen, barrierefreie Wohnungen)
 - Nachweis zur Einhaltung von Baukostengrenzen (2200 €/m²) sowie der Angebotsmiete (6,50 € / qm)
- Interesse am Verfahren (noch) verhalten
 - 100% Sozialer Wohnungsbau
 - enge Fristen / strenge Vorgaben
 - wenig Erfahrung der Investoren mit Erbbaurecht



Nächste Schritte

- Abschluss des Verfahrens
 - Abschluss der Erbbaurechtsverträge
 - Beantragung von Fördermitteln / Bauantrag
- Weitere Konzeptverfahren
 - Veröffentlichung von vier weiteren Grundstücken (vsl. Frühjahr 2019)
 - Prüfung der Höhe des Erbbauzinses
 - Stapelung unterschiedlicher Nutzungen in einem Gebäude



Stadt Leipzig

Dr. Oliver Koczy

Stadt Leipzig

Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung

oliver.koczy@leipzig.de

