Stadt Leipzig

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Europäische Union

Europa fördert Sachsen. EFRE Europäischer Fonds für regionale Entwicklung

ESF Europäischer Sozialfonds für Deutschland

Baugemeinschaften und Wohnprojekte: Ansätze und Erfahrungen der Stadt Leipzig

Dr. Beate Ginzel
Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung

Agenda

1. Wie alles begann: Kooperationsprozess zwischen Stadt und Zivilgesellschaft

2. Zivilgesellschaftliche initiierte Wohnprojekte als Teil des Stadtentwicklungsprozesses

3. Leipzig in Zeiten des Wachstums – Wie weiter?

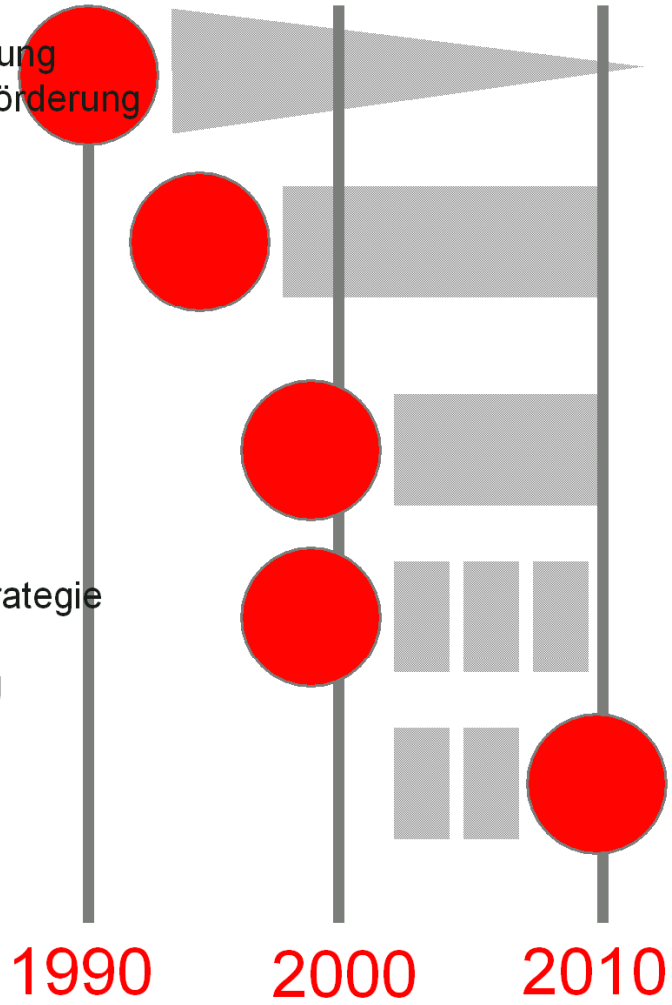
1. Abwanderung von 100.000

25.000	**Abwanderung West**	
50.000	**Abwanderung Stadtumland**	
25.000	**Bevölkerungs-Rückgang**	

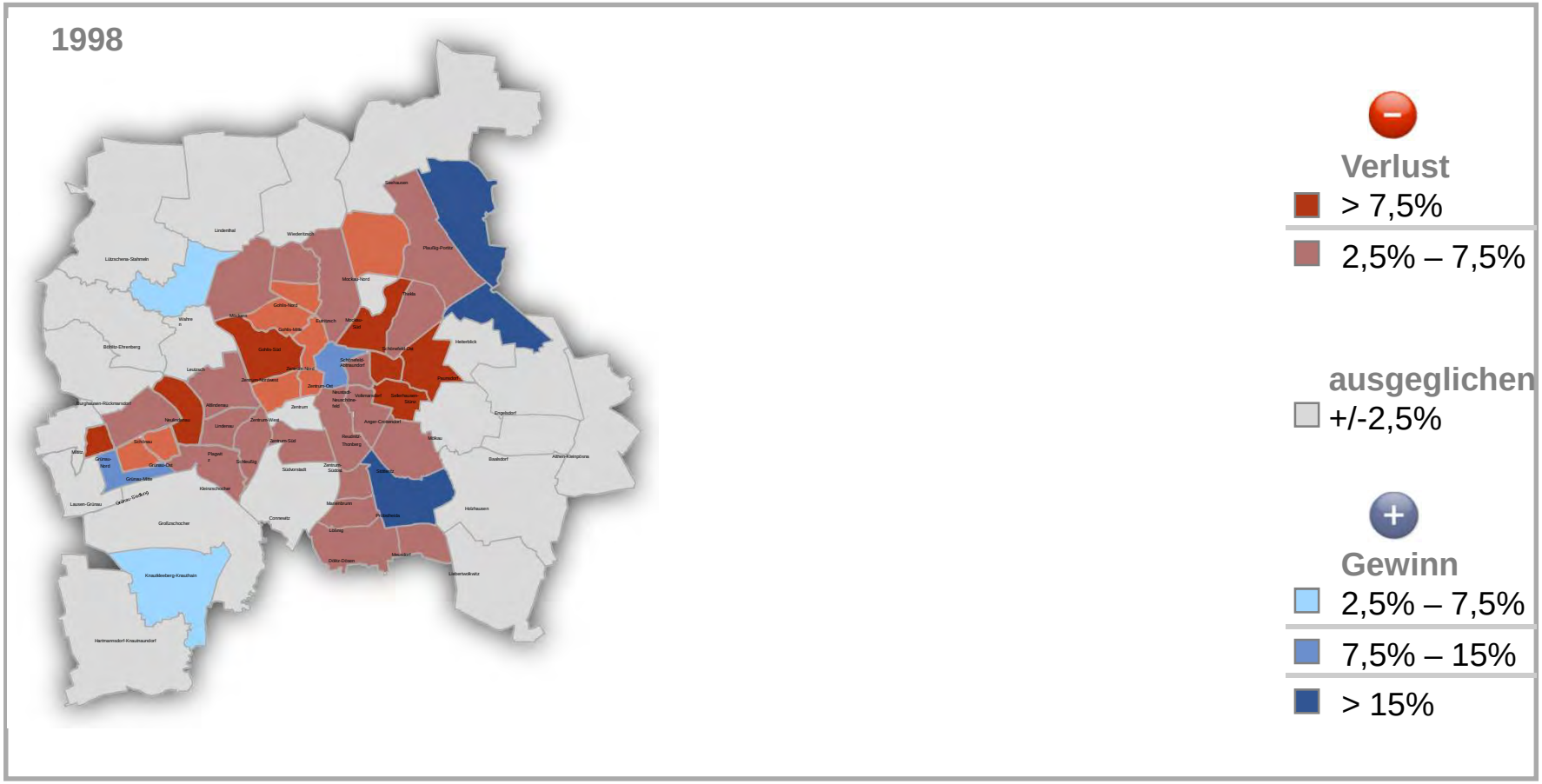
1. Wie weiter in Zeiten ohne Marktdruck?

1. Die 5 Phasen der Stadterneuerung

1. Gebäudesubstanz retten
   - Dächer dicht
   - Gebäudesicherung
   - Wohnungsbauförderung
2. Wohnumfeld entwickeln
   - Straßen
   - Wege
   - Plätze
3. Funktionen entwickeln
   - Arbeit
   - Soziales
   - Städtebau
4. Der Schrumpfung begegnen
   - Wettbewerbsstrategie
   - Abriss
   - Minimalnutzung
5. Nachhaltiges Wachstum gestalten
   - Lückenschluss
   - Demographie



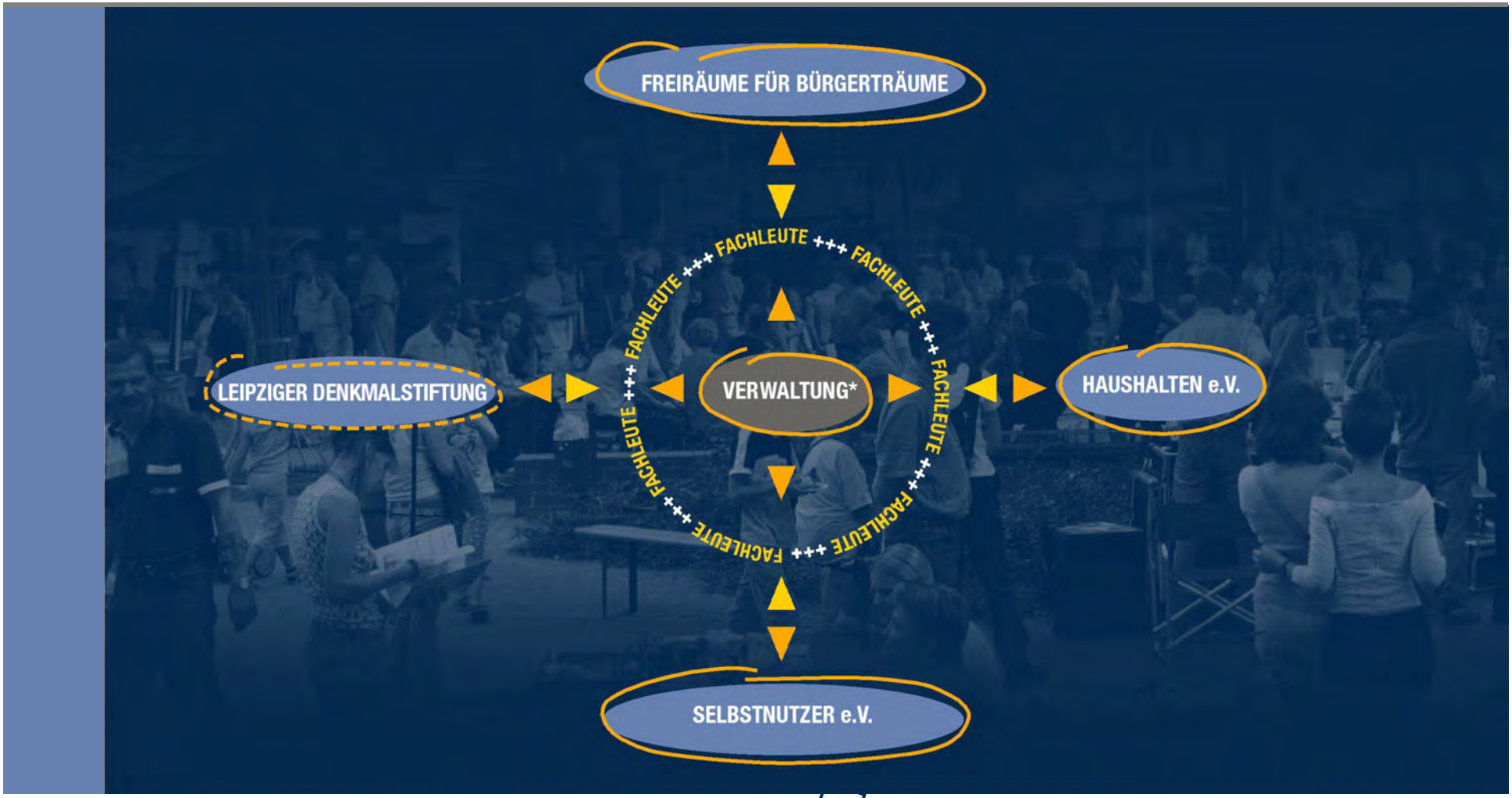
1. Bevölkerungsentwicklung 1998



1. Neues Verständnis der Planung

Wettbewerbsstrategie

1. Kompetenz entsteht durch Vernetzung und Kooperation



1. Heute, vielfältige Strategien, Instrumente und Kooperation

Gebäudesicherung

Instandhaltung

Modernisierung

Ordnungsmaßnahmen

Technische Infrastruktur

Grünflächen und Straßenbau

Beraterarchitekten

Selbstnutzerprogramm

Wächterhäuser

Zwischengrün

Lokale Arbeitsplätze

KU-Netzwerke

Geschäftsstraßenmanagement

Bildung/Integration

BUNDES- UND LANDESMITTEL

Leipzig SPEZIAL | URBAN/EFRE

Fördermitteleinsatz in den sächsischen Großstädten

	Chemnitz	Dresden	Leipzig
Absolut in Euro	1.138.800	4.370.512	6.025.244
Je Einwohner	4,7	8,3	11,6

Quelle: SAB, Förderung im Freistaat Sachsen 2012

2. Modell: selbstnutzer.de

Beratung und Moderation von Baugemeinschaften

2001 - 2012

514 Familien Eigentumsbildung

ca. 85 Mio.€ Gesamtinvestitionen

52 sanierte Gründerzeit-häuser (269 WE)

231 neue Stadthäuser in Baulücken

1 Mehrfamilienhaus

2. Modell: selbstnutzer.de

Beispiele

Beispiel: Kochstraße 31, Gründerzeithaus, Denkmalschutz, Sanierungsgebiet

Anzahl der WE:	**vorher 10 / nachher 9**
Wohnfläche gesamt:	**940 m²**
Wohnungsgrößen:	**83 m² – 105 m², 1 WE 165 m²**
Besonderheiten:	**1 Maisonettewohnung, 5 WE mit Wintergarten, Decken und Wandstuck, Parkett, Wandmalerei im Treppenhaus**

Kochstraße 31

Kaufpreis des Grundstück:		250,00 /m²
Sanierungskosten:		
Gemeinschaftseigentum		510,00 /m²
Sondereigentum	Ø	275,00 /m²
(abhängig vom Ausstattungsgrad und der erbrachten Eigenleistung)		
Gesamtbaukosten (brutto): (incl. aller Erwerbs- und Nebenleistungen)		**1.035,00 /m²**

2. Modell: Leipziger Selbstnutzerprogramm

Beispiele

Stadthäuser Leipzig-Plagwitz

Reihenhaus Industriestraße

Grundstücksgröße: 350 m²
Grundstückskosten:
inklusive Baureifmachung 65,00 €/m²

Gesamtbaukosten: 175 - 210 T €
inklusive Architektenleistung,
Erwerbskosten des Grundstücks und
Baureifmachung

2. Modell: Leipziger Selbstnutzerprogramm

Beispiele

2. Modell: Leipziger Selbstnutzerprogramm

Leistungsspektrum des Selbstnutzer-Programms:

- Information zu potentiellen Gebäude und Grundstücken
- Beratung von Interessenten
- Moderation von Baugruppen

2. Modell: Leipziger Selbstnutzerprogramm

INVESTITIONEN

[**Hohe Effizienz 1:65**]

Stand 03-2004 Laufzeit: 2001-03/2004	**öffentliche Investitionen (finanziert)** Objektprüfung, Standortvorbereitung (Beauftragungen, Messen/Ausstellungen, Veranstaltungen, Broschüren/sonstige Werbematerialien, etc.)	**private Investitionen (finanziert bzw. in Finanzierung)** (Grund & Boden, Baufinanzierungen, Architektenleistungen, sonstige)
Bestandsgebäude aus der Gründerzeit	300.000 €	19.500.000 €
Neubau-Stadthäuser	100.000 €	6.500.000 €
Gesamt	**400.000 €**	**26.000.000 €**

Verhältnis:
öffentliche Mittel/ausgelöste private Investitionen 12/2004

1:65

2. Modell: Leipziger Selbstnutzerprogramm

Beispiele

> seit 2012 rein privatwirtschaftlich geführte Beratung und Moderation von Baugemeinschaften

Leistungen für Baugruppen

> Informationsveranstaltungen
> Vorbereitende Maßnahmen zur Standort- und Gebäudeaufbereitung
> Beratungs- und Betreuungsleistungen
- Moderation bei GbR/eG-Gründung
- Kostenplanung und Finanzierung (Baufinanzierung, Kreditanträge u.a.)
- Verträge (Kauf-, Architekten-, Bauverträge, Teilungserklärungen u.a.)
- Grundstücksfragen (Grundbuch, Teilung, Pfandrechte u.a.)

Kosten für Baugruppen (seit 2012)

Pauschale 1:	600,00 € je WE/ EFH bei Abschluss des GbR-Vertrages und der Reservierung einer WE/Parzelle
Pauschale 2:	2 % der voraussichtlichen Gesamtbaukosten je WE/ EFH nach Abschluss des Kaufvertrags fällig

Beteiligung als Motor der Entwicklung

Josephstraße 2002-2013: Vom Nachbarschaftsgarten zu einem neuen Quartier

LINDENAUER Stadtteilverein e.V.

Stadt Leipzig

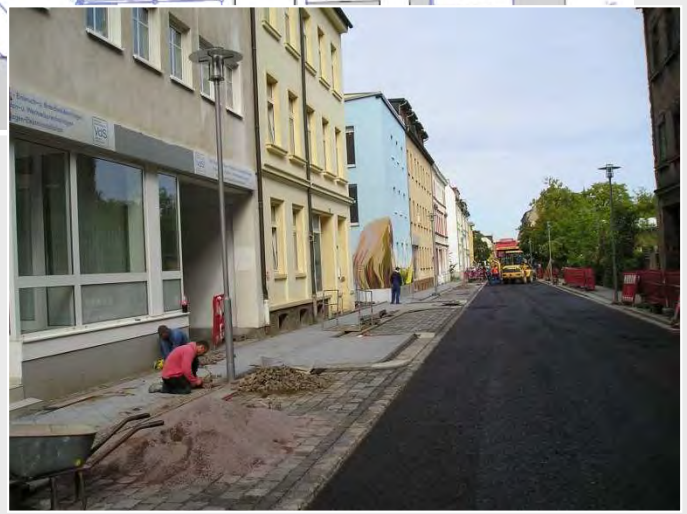
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Europäische Union

Europa fördert Sachsen. EFRE Europäischer Fonds für regionale Entwicklung

ESF Europäischer Sozialfonds für Deutschland

Blockentwicklung als integrativer Prozess



Öffentliche Investitionen 780 T€

Private Investitionen 8,85 Mio €

2. Modell: Wächterhaus/Wächterläden

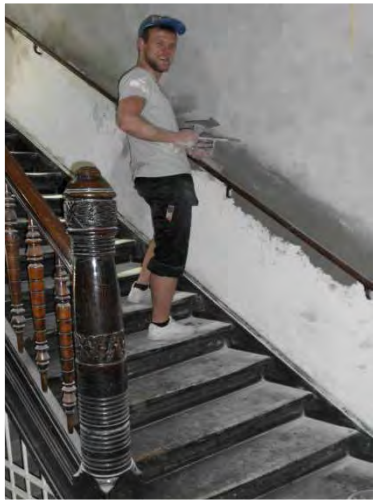
Hauserhalt durch Nutzung

› seit 2005 › 16 Wächterhäuser › 20 Wächterläden

HausHalten e.V.
LEIPZIG

2. Modell: EinHausGenossenschaften

› seit 2011
› 6 Genossenschaften
› 5 Interessengemeinschaften



z.B. Lützner Straße 16

2. Modell: Mietshäuser-Syndikat

selbständige Hausprojekte in überregionalen Mietshäuser-Syndikat

› seit 2009
› 7 Häuser im Mietshäusersyndikat
› weitere Interessengemeinschaften

KUNTER BUNTE 19

Zolle 11

Meuterei

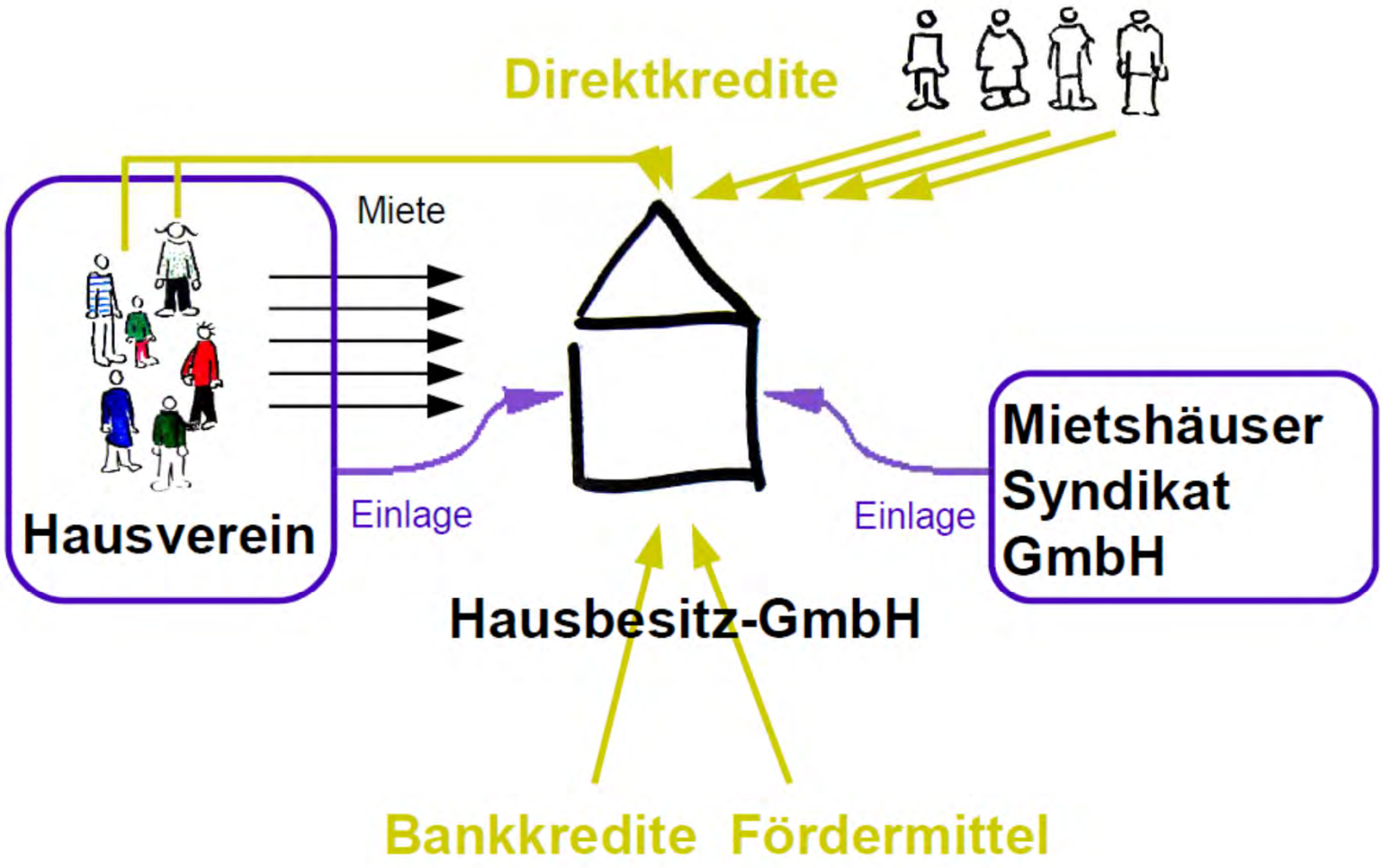
Spiezsgesellen

Gemeiner Wohnsinn e.V.

WuK

P 9

2. Modell: Mietshäuser-Syndikat



2. Modell: AusBauHaus

Geringe Miete & Selbstausbau

› seit 2012
› 5 AusBauHäuser realisiert
› 33 Interessengemeinschaften
› 15 Objekte in Vorbereitung

z.B. Merseburger Straße 88b

HausHalten e.V. LEIPZIG

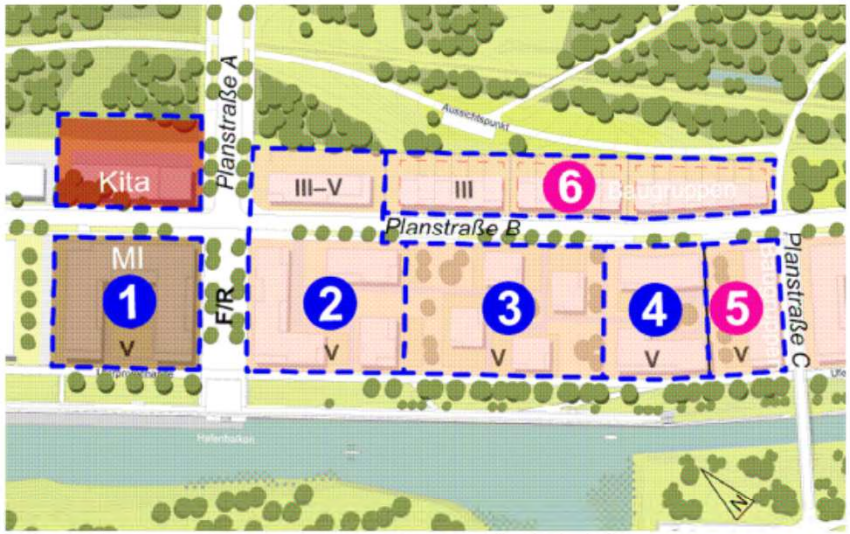
Exposè
AusBauHaus Gretschelstraße 2
7 freie Wohnungen zum Selbstausbau im Bülowviertel, ruhige Lage, Hofnutzung

Das Gründerze
Wohnungen d
vermietet wer
Darunter groß
und 70 qm un
zwischen 60qr
im Haus sind

Vom Eigentüm
zentralen Vers

2. Städtische Grundstücke für Baugemeinschaften Beispiel Lindenauer Hafen

2. Städtische Grundstücke für Baugemeinschaften Beispiel Lindenauer Hafen



6 Lose

angesprochen sind

Los 1–4 – Investoren, Projektentwickle Wohnungsunternehmen

Los 5–6 – Baugruppen/Selbstnutzer

Form

2-stufiges Investorenauswahlverfahren

Ziele / Bewertungskriterien

1. Wertungsstufe

Städtebaulich und architektonische Qualität

Nutzungsmischung und Nutzungsvielfalt / -variabilität

Nachhaltigkeit

} 60 %

2. Wertungsstufe

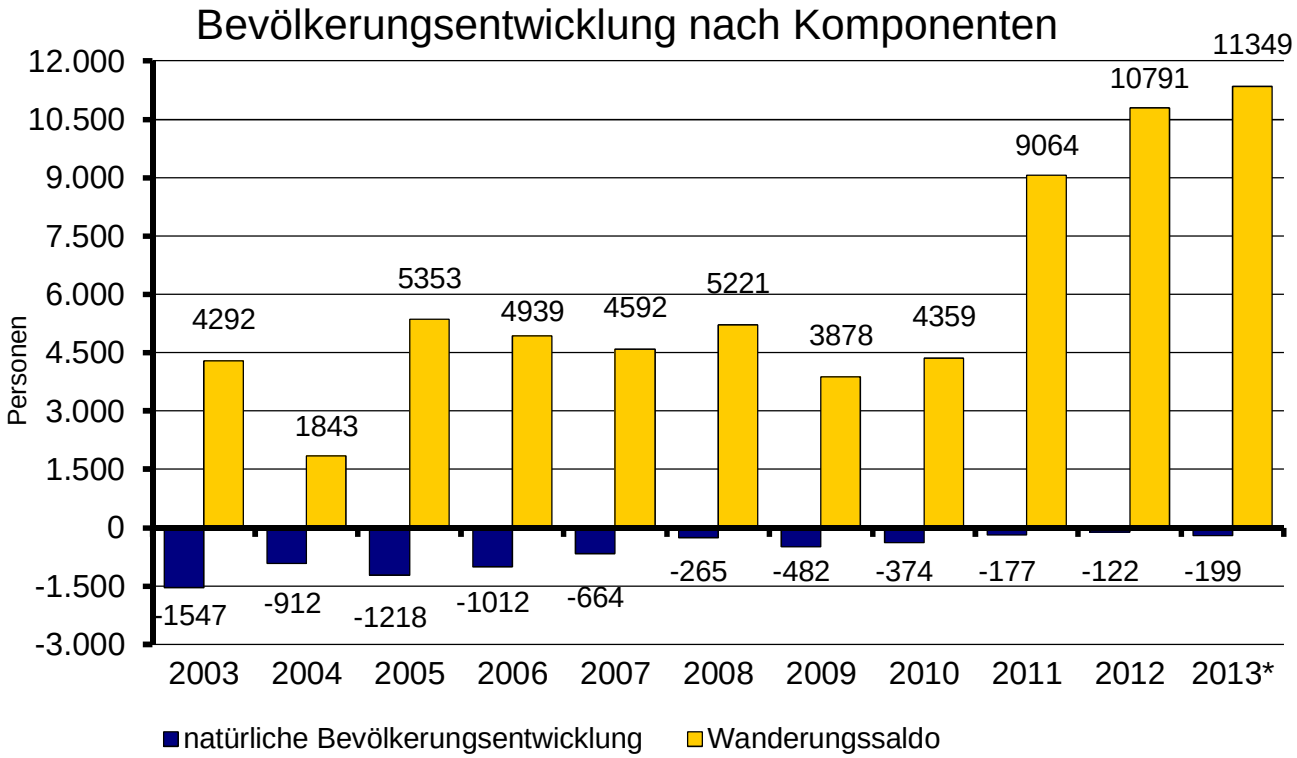
Preis

} 40 %

2. Städtische Grundstücke für Baugemeinschaften Beispiel Lindenauer Hafen

3. Strategien unter Wachstumsbedingungen

Wohnungspolitisches Konzept 2014



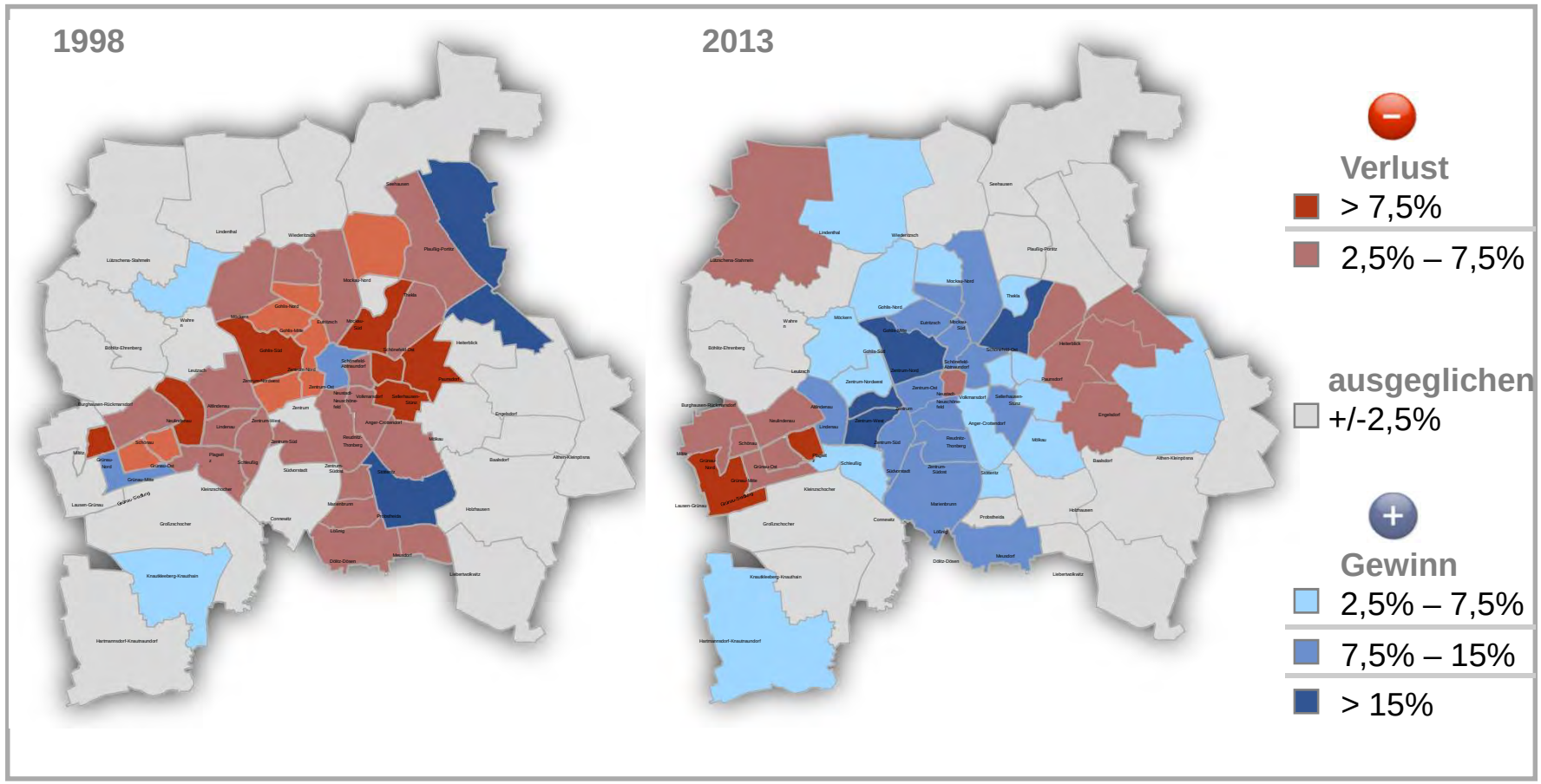
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen; Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen
* Daten 2013 auf Basis des Einwohnerregisters, Ordnungsamt, Stadt Leipzig

→ Wachstum durch Zuwanderung

→ weiteres Bevölkerungswachstum prognostiziert

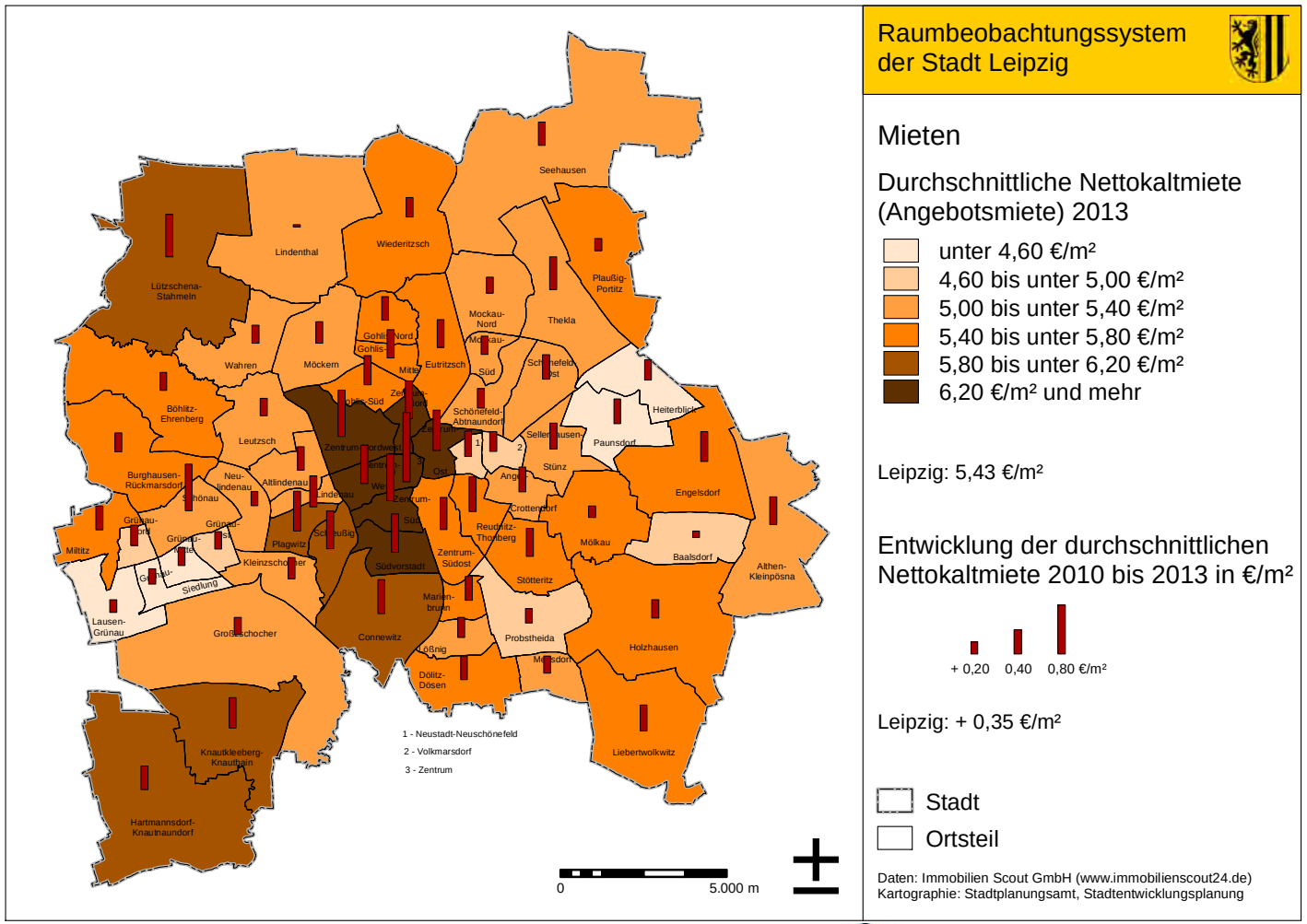
Bevölkerungsentwicklung 1998 bis 2013

Aktuelle Tendenzen: Verlierer werden Gewinner



3. Strategien unter Wachstumsbedingungen

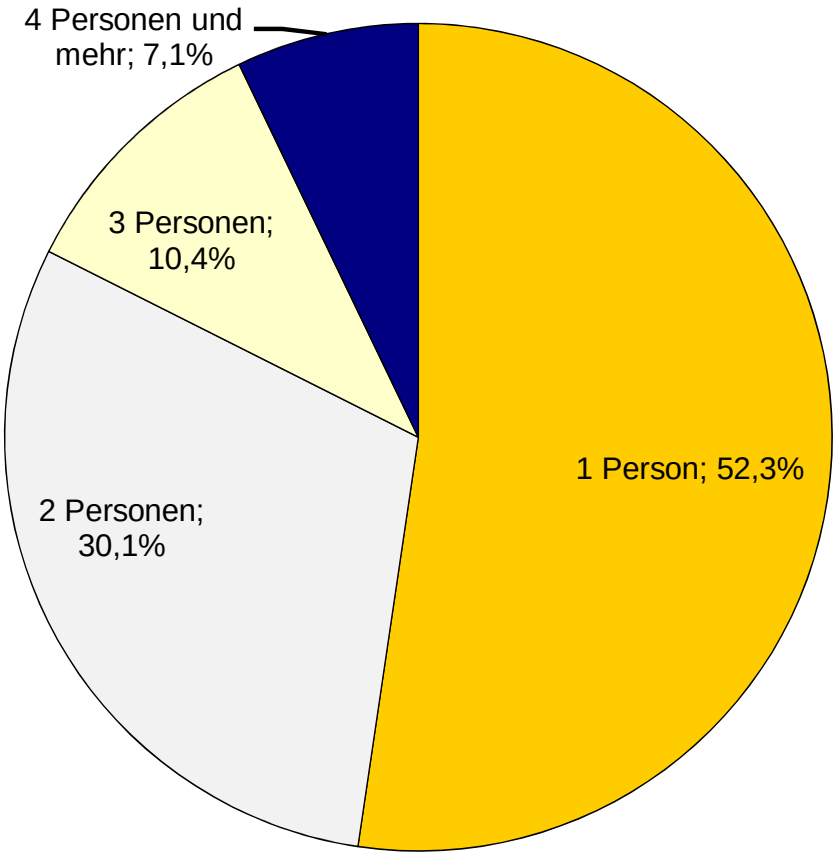
Aktuelle Tendenzen



3. Strategien unter Wachstumsbedingungen

Aktuelle Tendenzen

Anteil der Haushalte nach Haushaltsgröße 2013



→ Zunahme von Einpersonen-haushalten und großen Haushalten (4 P. und mehr)

→ Zuwachs v.a. in Altersgruppen
- 25 – 35 Jahre
- unter 6 Jahre
- über 65-Jahre

→ Altersdurchschnitt sinkt, allerdings große räumliche Unterschiede

Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Leipzig, Ordnungsamt Leipzig

3. Strategien unter Wachstumsbedingungen

Wohnungspolitisches Konzept 2015

Stadt Leipzig

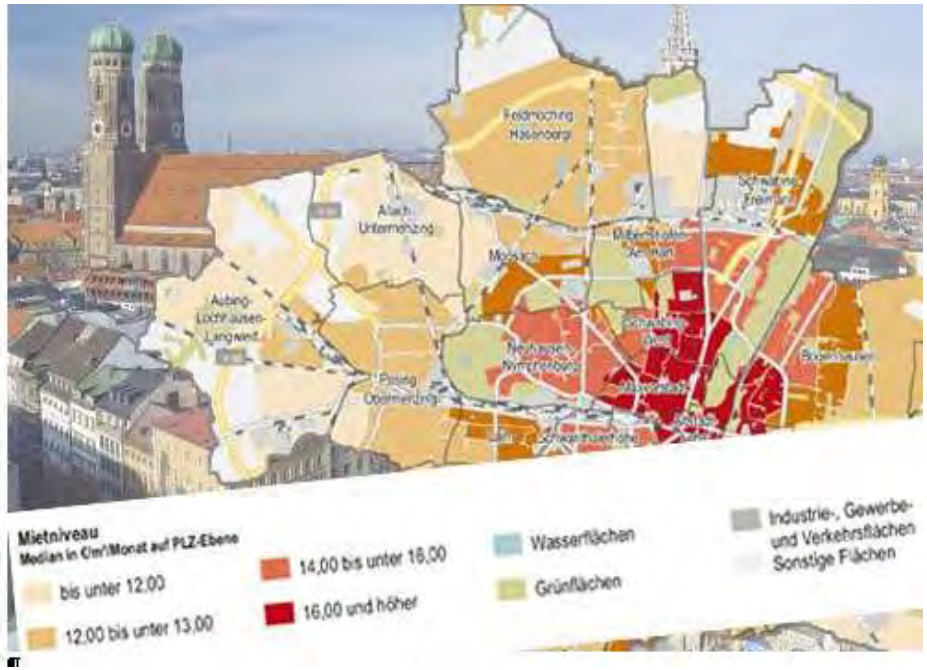
Leipzig weiter denken
Auf dem Weg zur nachhaltigen Stadt

Wohnen in der wachsenden Stadt: Wie bleibt Wohnen in Leipzig auch zukünftig für alle attraktiv?

3. Strategien unter Wachstumsbedingungen

Herausforderungen

- Interessens- und Zielkonflikte
  - Liegenschaftspolitik der Stadt
  - Prioritätensetzung zwischen Pflicht und Kür
  - Beschränkte Steuerungsmöglichkeiten am Markt
  - Beschränkte finanzielle Kapazitäten



3. Strategien unter Wachstumsbedingungen

Zielrichtung

- Frühzeitig Weichen stellen
- Preiswerte und kooperative Wohnformen als „Dritte Kraft“ aufbauen
- Kompetenz und Reichweite von lokalen, kooperativen Ansätzen erweitern durch Vernetzung
- Mittlere Einkommensgruppen in der Stadt halten

3. Strategien unter Wachstumsbedingungen

Stadtentwicklungspolitischer Mehrwert von neuen Wohnformen

- Stabilisierende Wirkung der Eigentumsbildung
  => klassischer Fall bei Baugemeinschaften

- Gemeinwohlorientierter Mehrwert
  => bei engagierten Wohnprojekten

- dauerhafte Sicherung von bezahlbarem Wohnraum
  => bei preiswerten Bestands- und Ausbaumodellen

3. Strategien unter Wachstumsbedingungen

Instrumenten-Trio zur Unterstützung bezahlbarer und kooperativer Wohnformen

Kompetenznetzwerk + Strategischer Ankauf von Immobilien + Lokaler Stadtentwicklungsfonds

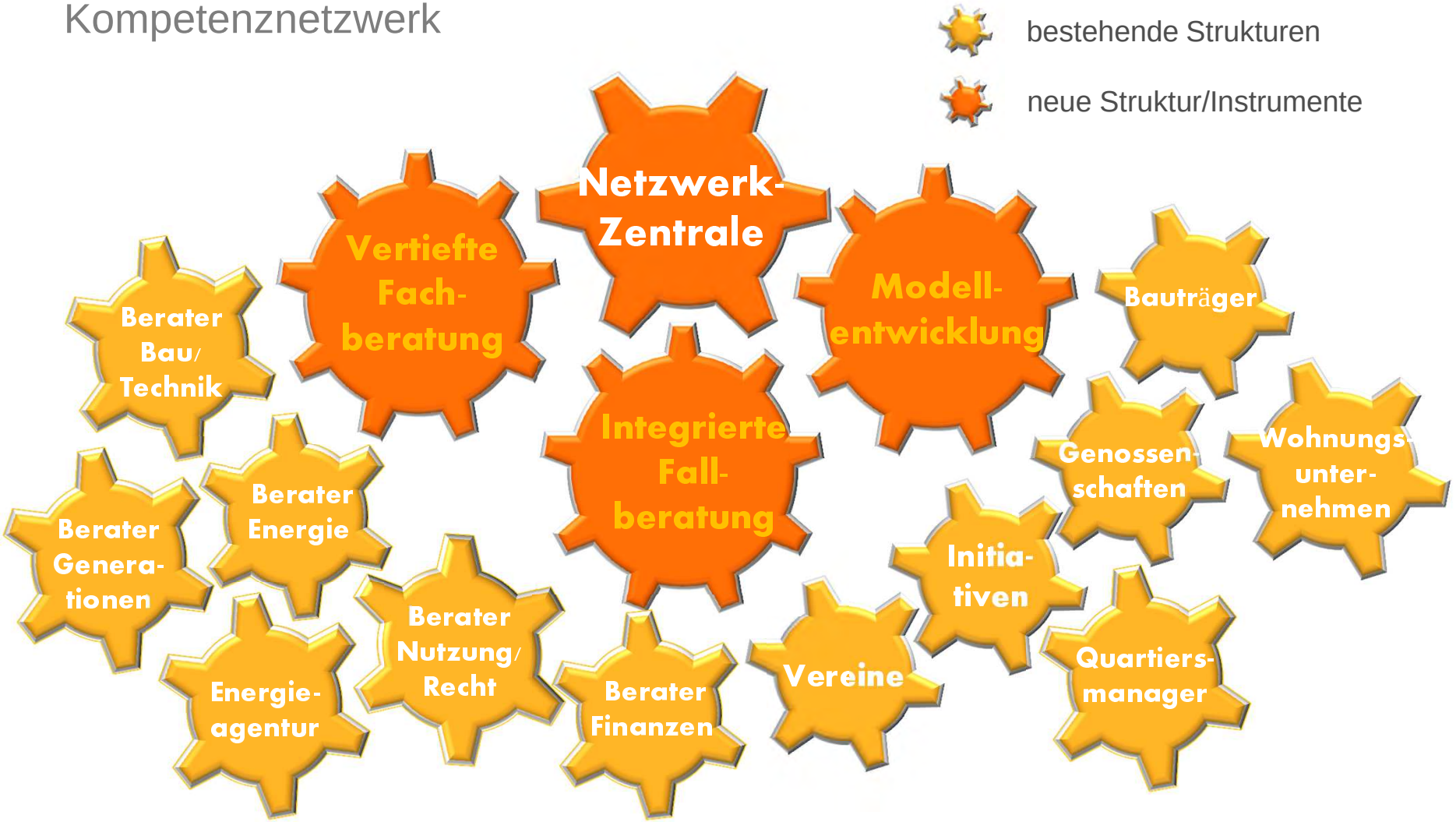
Eigentümer & Initiativen unterstützen

Zwischenerwerb & Entwicklung von Immobilien

Alternative Finanzierungs-optionen

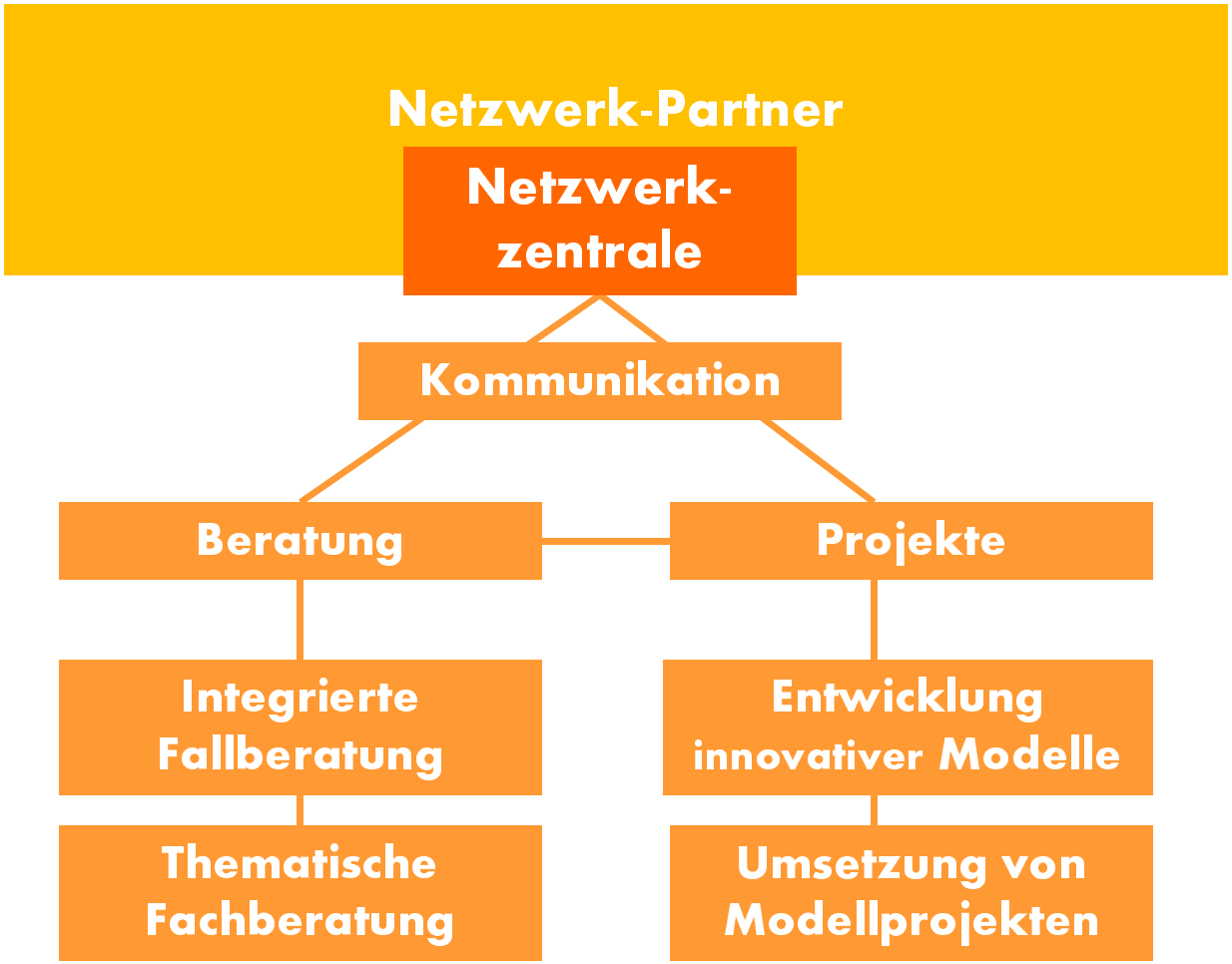
3. Strategien unter Wachstumsbedingungen

Kompetenznetzwerk



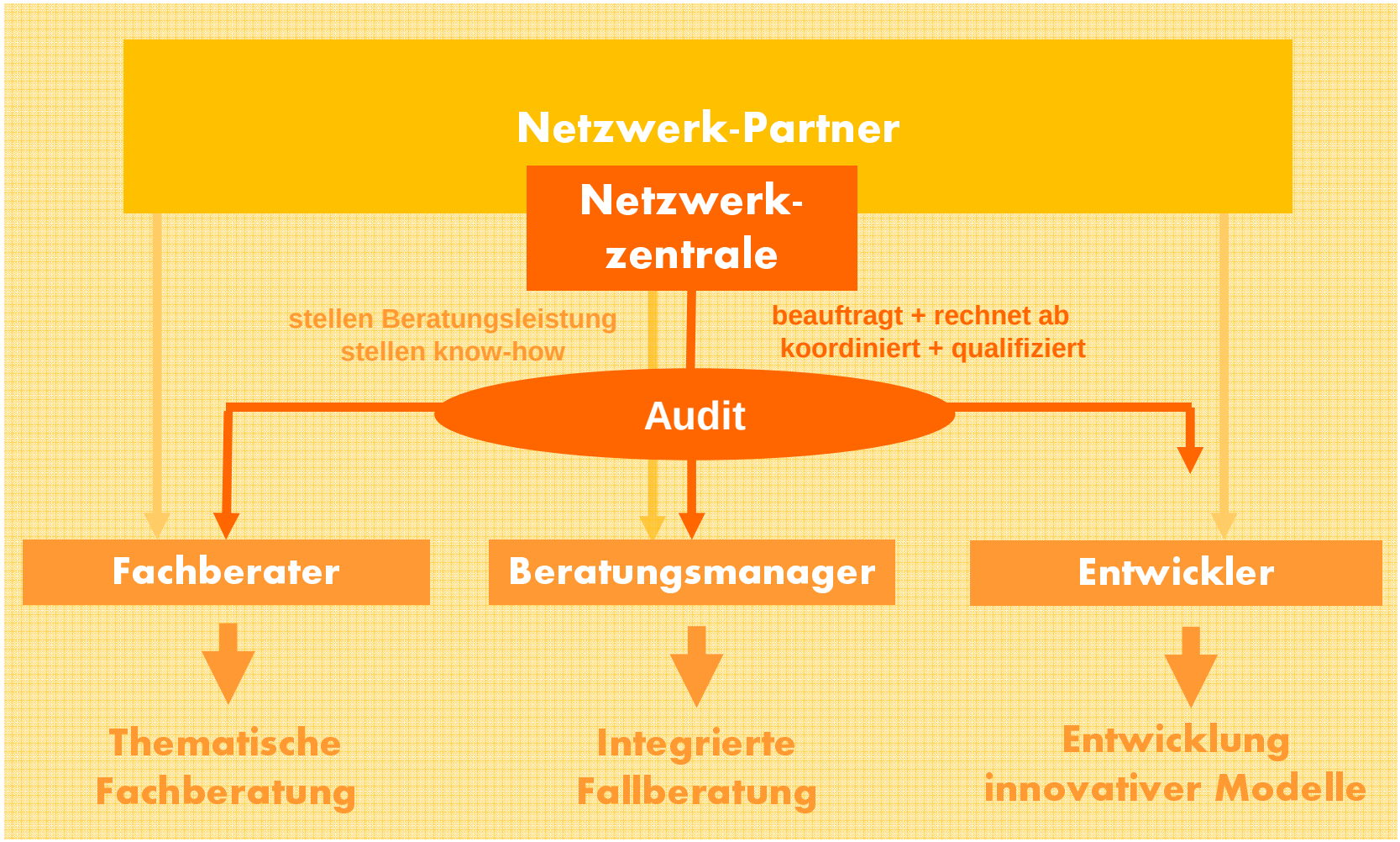
3. Strategien unter Wachstumsbedingungen

Kompetenznetzwerk



3. Strategien unter Wachstumsbedingungen

Kompetenznetzwerk

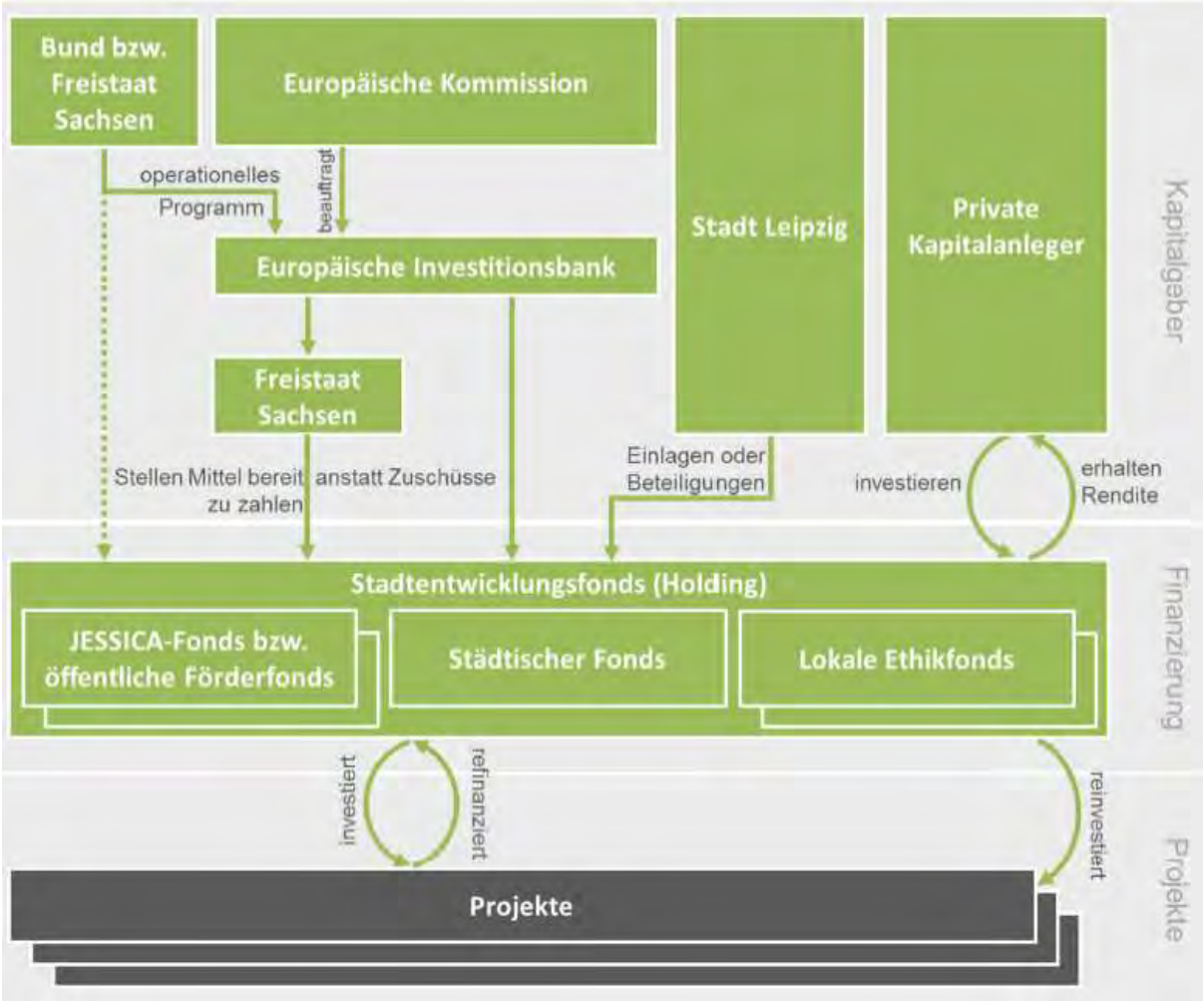


3. Strategien unter Wachstumsbedingungen

Strategischer Gebäude- und Flächenerwerb

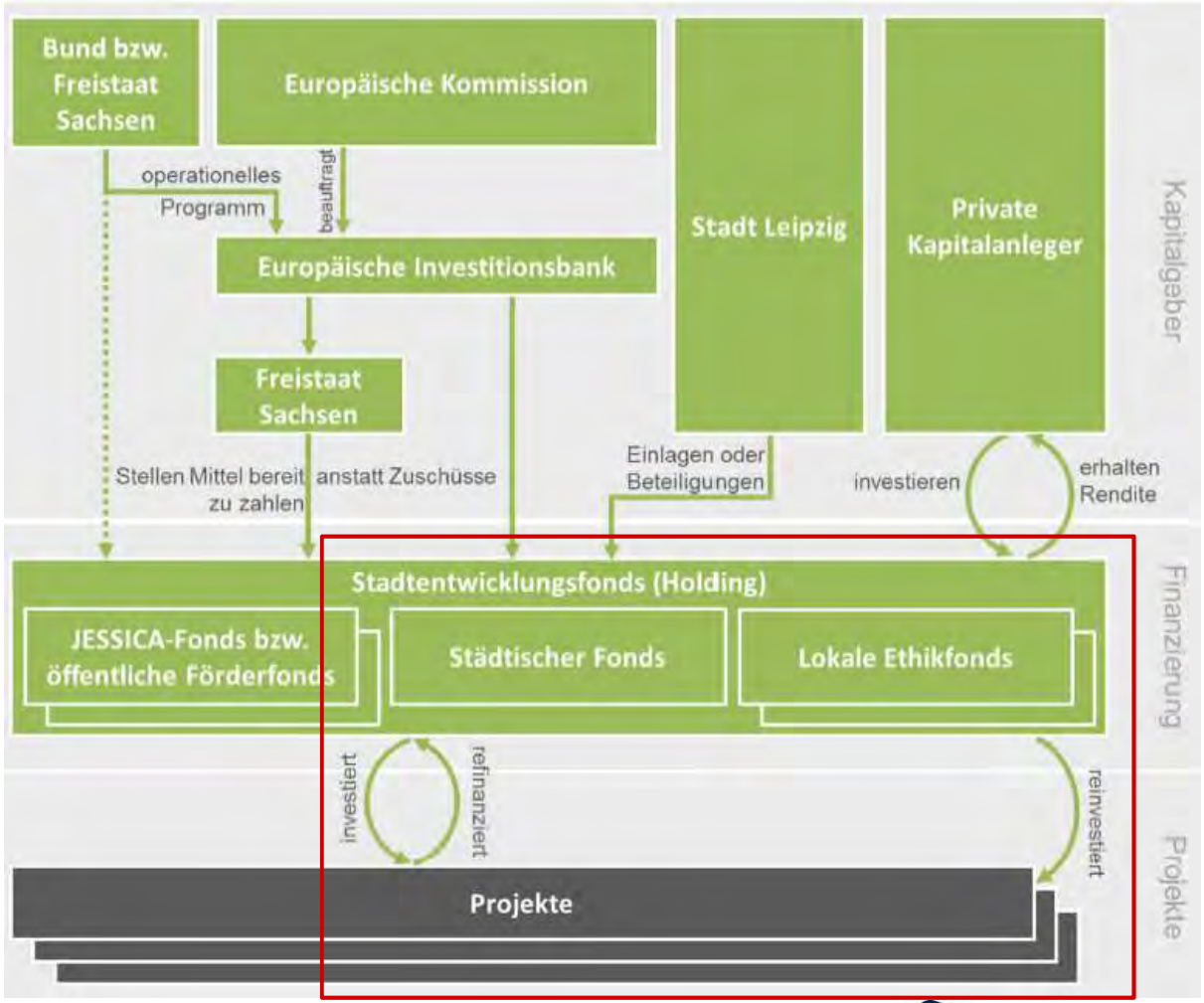
3. Strategien unter Wachstumsbedingungen

Revolvierender lokaler Stadtentwicklungsfonds



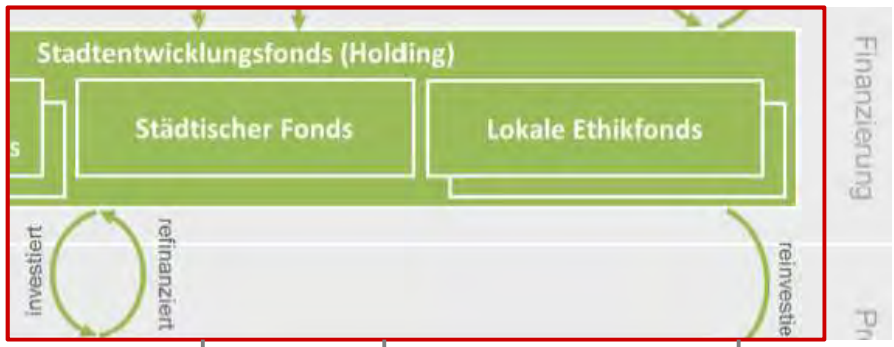
3. Strategien unter Wachstumsbedingungen

Revolvierender lokaler Stadtentwicklungsfonds



3. Strategien unter Wachstumsbedingungen

Revolvierender lokaler Stadtentwicklungsfonds



Zwischenerwerb von Grundstücken

Co-Finanzierung zur Kreditfähigkeit

?????

Kontakt

Stadt Leipzig
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung
Dr. Beate Ginzel, Abteilungsleiterin

www.leipzig.de/stadterneuerung
E-Mail: beate.ginzel@leipzig.de