Stadt Leipzig
Liegenschaftsamt

Exposé 0733-19

Gewerbegrundstück in der Leipziger Innenstadt

Grimmaischer Steinweg/
Nürnberger Straße/Johannisgasse



Interessenbekundungsverfahren

Lage und Erschließung

Makrolage

Die sächsische Metropole Leipzig ist mit knapp 600.000 Einwohnern eine seit Jahren wachsende Stadt, nicht nur was die Zahl ihrer Einwohner betrifft, sondern auch hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen, städtebaulichen und infrastrukturellen Entwicklung.

Leipzig zeichnet sich durch seine Weltoffenheit und Gastfreundschaft aus, bietet kulturelle Vielfalt, besticht durch historische Passagen und altehrwürdige Bürgerhäuser neben Bauten der Moderne. Die Stadt verfügt über eine dynamische Wirtschaftsstruktur und bietet nicht zuletzt durch die Vernetzung zahlreicher Erholungslandschaften eine hohe Lebensqualität.

Mikrolage

Das unbebaute Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe des Innenstadtringes, im Ortsteil Zentrum-Südost. Im Stadtzentrum lässt sich eine Vielfalt an touristischen Attraktionen und Kulturstätten finden. Die Verkehrsinfrastruktur ist gut entwickelt. Leipzig verfügt über ein dichtes Netz von Straßenbahn- und Buslinien. Die nächsten Haltestellen befinden sich in direkter Nähe, ca. 100 m entfernt, am Johannisplatz.

Der Hauptbahnhof ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, der Flughafen Leipzig/Halle ist hervorragend an das vorhandene Bahn- und Straßennetz angebunden. Für Autofahrer besteht eine Anbindung an die A9 (Berlin-München), die A14 (Magdeburg-Dresden), die A38 (Göttingen) und die A72 nach Chemnitz. Zahlreiche Bundesstraßen verbinden Leipzig mit der Umgebung.

Erschließung

Das Grundstück ist über die Johannisgasse voll erschlossen, die Medien Wasser, Abwasser, Gas, Fernwärme, Strom und Telekommunikation liegen an.

Lageplan



▲ *Übersichtskarte: Amtlicher Stadtplan Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung*

Luftbild



▲ *Luftbild © Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, 2017*

Grundstücksangaben

Grundstückslage	Grimmaischer Steinweg/Nürnberger Straße/Johannisgasse in 04103 Leipzig, Ortsteil Zentrum-Südost

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein unbebautes Eckgrundstück, trapezförmig geschnitten, welches aktuell als Stellplatzfläche (Parkplatz) genutzt wird. Es bestehen hierzu Mietverträge mit der Wertpapierdruckerei Leipzig GmbH und der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH (kündbar zum Quartals- bzw. Jahresende). Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft mit dem Grimmaischen Steinweg die stark frequentierte östliche Haupterschließungsader des Innenstadtrings. Im Osten grenzt die Nürnberger Straße und im Süden die Johannisgasse an. Unweit westlich befindet sich der Leipziger Innenstadtring. Das Grundstück ist eine der letzten verbliebenen Bauflächen im näheren Bereich des Zentrums.

Angrenzend an das Grundstück befindet sich der Hauptsitz der Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH. Südlich der Johannisgasse befindet sich das Gelände der Wertpapierdruckerei Leipzig GmbH. Entlang der Nürnberger Straße wird die Bebauung vornehmlich durch gemischt genutzte Mietshäuser der Gründerzeit geprägt. Das nähere Umfeld besteht aus einem Mix von Bürogebäuden, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Mehrfamilienhäusern aller Baujahresklassen. Die Lage wird als gute bis sehr gute Geschäftslage eingestuft.

Flurstücke	1459/1 und 1460/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 1458/1, 1473, 1474, 1475, 1477, 1478, 1479 und 1480
Gemarkung	Leipzig
Grundstücksgröße	gesamt ca. 2.676 m²

Grundstücksangaben

Mindestgebot

Mindestgebot zum Erbbaurecht
Kapitalisierter Erbbauzins als Einmalzahlung

6.700.000 Euro

Die Höhe des gebotenen Preises fließt als Kriterium der Wertungsmatrix (siehe Seiten 11 - 13) in die Auswahlentscheidung ein.

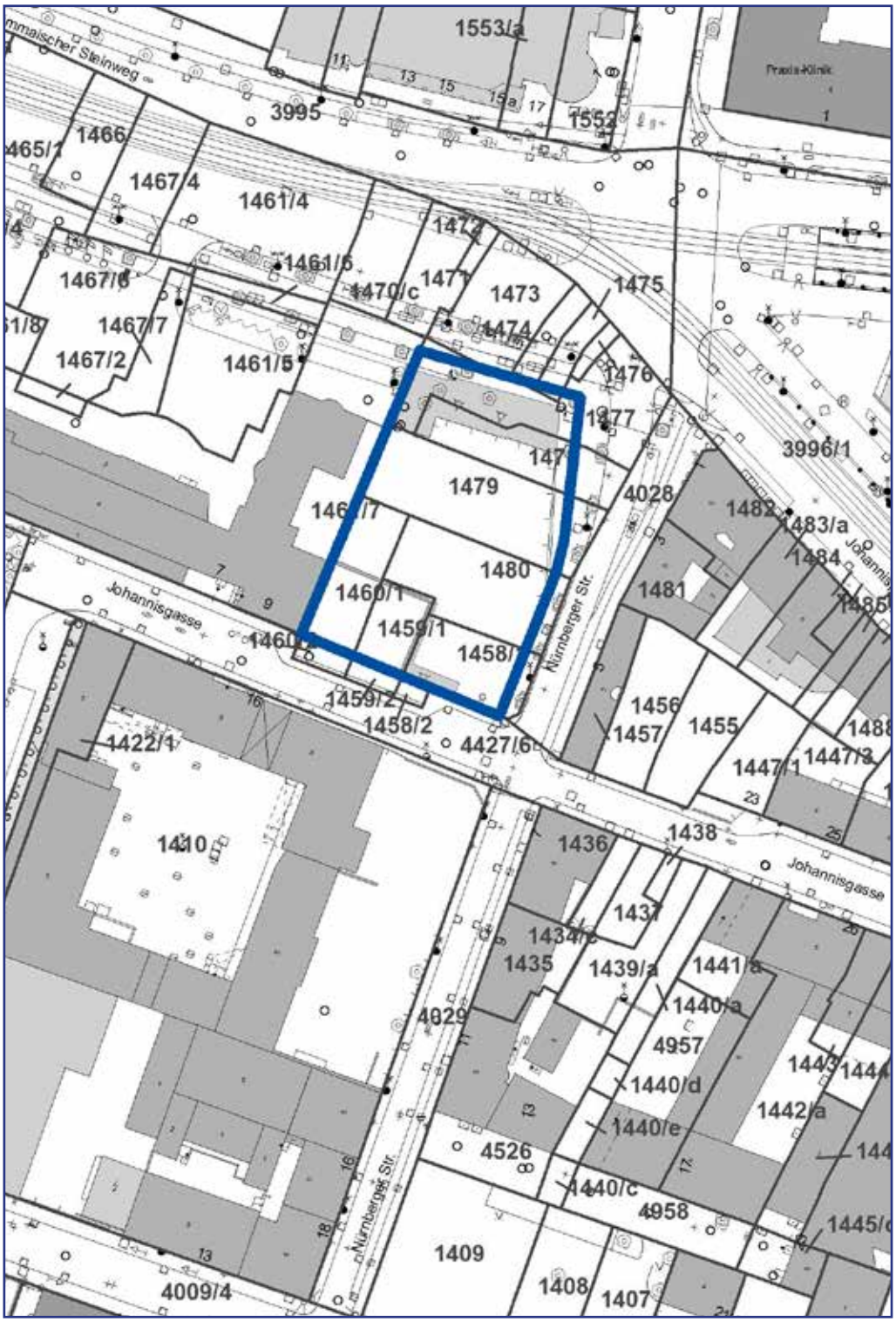
Bedingungen zum Erbbaurecht

Am beschriebenen Grundstück soll ein Erbbaurecht bestellt werden. Das Mindestgebot für den kapitalisierten, einmalig bei Bestellung zu zahlenden Erbbauzins beträgt 6.700.000 Euro.

Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 100 Jahre ab Eintragung ins Grundbuch. Es soll ein einmaliges Optionsrecht auf Verlängerung des Erbbaurechts um 50 Jahre eingeräumt werden, das nach Ablauf von 80 Jahren gegen erneute kapitalisierte Erbbauzinszahlung ausgeübt werden kann.

Für den Zeitablauf wird eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes des Gebäudes vereinbart. Bei Heimfall wegen Vertragsverstößen entfällt die Vergütung.

Flurplan



▲ *Stadtgrundkarte © Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 10/2018, ALKIS® © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 10/2018*

Belastungen

Altlasten

Es handelt sich bei allen Flurstücken um Trümmergrundstücke/-flächen, bei denen aufgrund von Bomben- oder Brandschäden durch Kriegseinwirkung für die Auffüllungen in den ehemaligen Kellerbereichen der Verdacht auf Kontaminationen mit Schwermetallen, Munition und PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) besteht. Bei Erdarbeiten ist daher mit kontaminationsbedingten Mehraufwendungen für die Entsorgung von belastetem Material zu rechnen.

Die Flurstücke 1477, 1478, 1479 und 1480 sind im Sächsischen Altlastenkataster registriert. Dieser Bereich wurde zwischen 1900 und ca. 1930 als Standort einer Maschinenbau- und Steindruckerei, später zur Textilverarbeitung genutzt. Aktuell dient das Grundstück als Stellplatzfläche (Parkplatz).

Für den Standort wurde als Handlungsbedarf „Belassen in Kataster“ festgelegt, d. h. Bauarbeiten mit Bodeneingriff sind fachtechnisch durch ein Ingenieurbüro zu begleiten und zu dokumentieren.

Dienstbarkeiten

Es bestehen drei beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Energieanlagenrecht) für die Stadtwerke Leipzig GmbH. Es handelt sich um ein Leitungsrecht für eine unterirdische Fernwärmeleitung im westlichen Bereich der Flurstücke 1460/1, 1477 und 1479. Die Integration der vorhandenen Fernwärmetrasse in ein zu errichtendes Gebäude oder deren Umverlegung ist einzuplanen.

Leitungen

Diverse weitere Leitungen unterschiedlicher Versorgungsträger verlaufen über das Grundstück. Dabei handelt es sich um Leitungen der Stadtwerke Leipzig GmbH, Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH, HL komm Telekommunikations GmbH, Gewandhaus zu Leipzig, Telekom Deutschland GmbH und Vodafone GmbH. Bei den Leitungen und Anlagen handelt es sich um stillgelegte Einrichtungen bzw. um nach § 76 Telekommunikationsgesetz gesicherte Anlagen, die bei Erfordernis in Abstimmung mit dem Betreiber/Eigentümer rückgebaut werden bzw. vom Betreiber umzulegen sind. Aus der Belastung resultiert keine Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstückes.

Öffentlich - rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Nachstehende Informationen zum Bauplanungsrecht erfolgen ohne Gewähr. Die öffentlich-rechtliche Beurteilung eines Bauvorhabens ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und nicht des zu bestellenden Erbbaurechts.

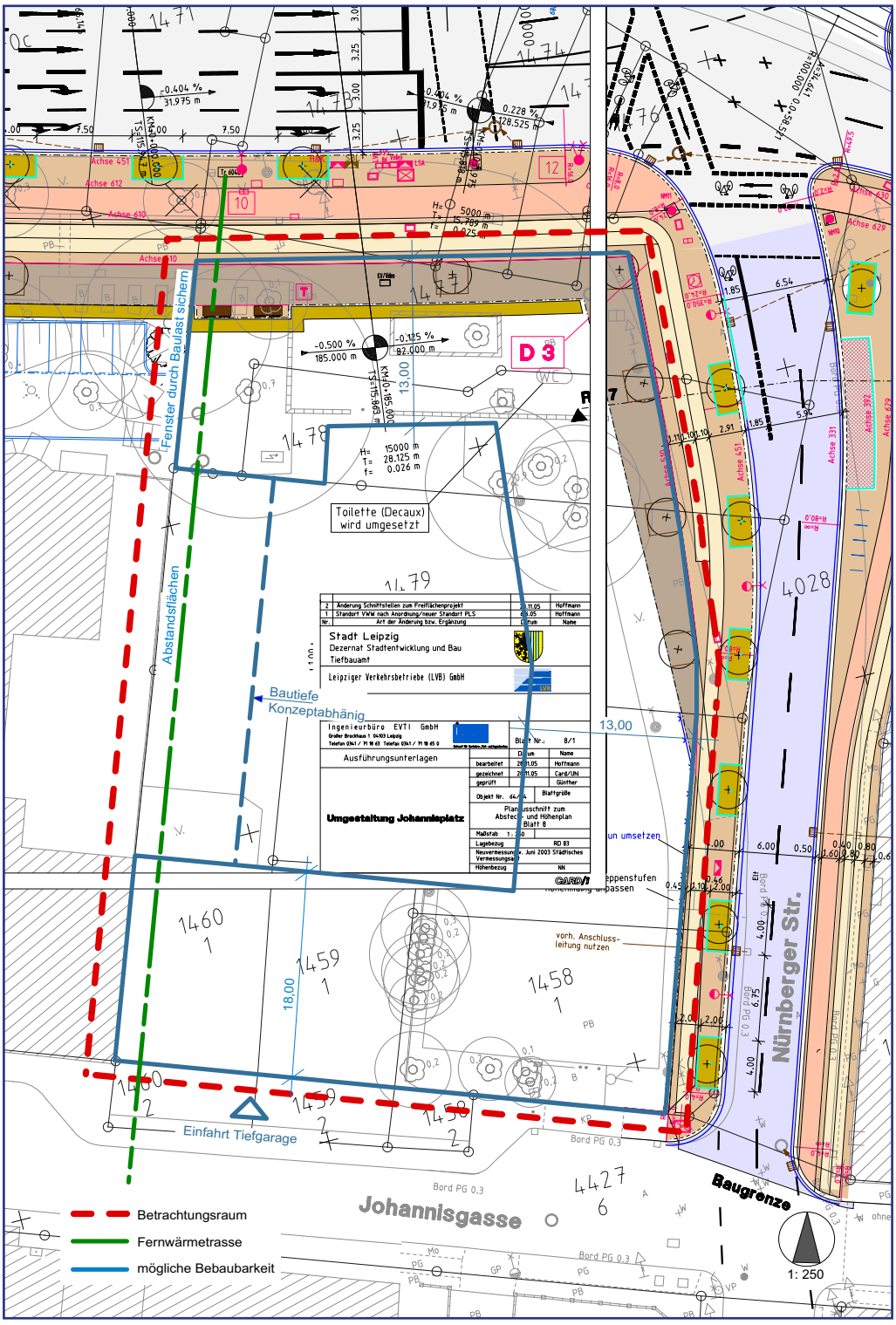
Nach Auskunft der zuständigen Stelle befindet sich das Grundstück im unbeplanten Innenbereich. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht in Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Die allgemein zulässigen Nutzungen sind möglich. Eine ausschließliche Einzelhandelsnutzung, besonders die Ansiedlung eines großen Lebensmittelmarktes oder anderen zentrenrelevanten Einzelhandels im Erdgeschoss, ist unzulässig. Möglich ist kleinteiliger Einzelhandel bis 600 m² Verkaufsfläche. Bei einer Büronutzung sind im Erdgeschoss publikumswirksame und stadtverträgliche Nutzungen (Cafeteria, Showroom, Vortragsräume, Rezeption oder auch Läden bis 150 m²) vorzusehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Leipzig-Innenstadt“ vom 12.01.2002, geändert durch Beschluss Nr. RBV-2155/14, bekannt gemacht am 13.09.2014. Das Grundstück liegt zudem im archäologischen Relevanzbereich, bei Bodeneingriffen ist die Genehmigung des Landesamtes für Archäologie erforderlich.

Die Grenzen der baulichen Arrondierung sind mit dem fertiggestellten öffentlichen Raum bereits vorgezeichnet. Die Bebauung erfolgt in geschlossener Bauweise. Fenster im Giebel zum Grundstück der Wasserwerke wären durch Baulast zu sichern.

Die mögliche Traufhöhe der künftigen Bebauung leitet sich aus der umliegenden Bebauung ab: Nürnberger Str. 1: 19 m, Nürnberger Str. 3: ca. 17 m, Johannisgasse 7/ 9: 17 m. Bei einer Geschosshöhe von 3,50 m ergeben sich somit fünf mögliche Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit einer erreichbaren Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 10.000 m².

Bebaubarkeit



▲ *Plan Bebaubarkeit © Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt (auf Plangrundlage zur Umgestaltung Johannisplatz, Ausführungsplanung Nov. 2005)*

Fotodokumentation



▲ *Straßenausbau "Grimmaischer Steinweg"*



▲ *Straßenausbau "Nürnberger Straße"*



▲ *Straßenausbau "Johannisgasse"*



▲ *Grundstückszufahrt im südwestlichen Bereich/Stellplatzflächen*



▲ *Stellplatzflächen im zentralen Grundstücksbereich (Blickrichtung Südwest)*



▲ *Stellplatzflächen im zentralen Grundstücksbereich (Blickrichtung Nord)*

Verfahren

Ziel des Verfahrens

Mit der Bereitstellung des Grundstückes wird die Ansiedlung oder Erweiterung eines größeren Unternehmens bei Schaffung von mindestens 250 Arbeitsplätzen gemäß vertraglich gesicherter Investitionsverpflichtung angestrebt. Eine Wohnnutzung wird ausgeschlossen.

Zukünftig sind, für die Dauer entsprechender Bedarfe, bis zu 100 PKW-Stellplätze entgeltlich zu Gunsten der benachbarten Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH sowie der Wertpapierdruckerei Leipzig GmbH zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die Stellplätze zu marktüblichen Konditionen anzubieten.

Aufgrund der innerstädtischen Bedeutung des zu entwickelnden Grundstückes wird die Auswahlentscheidung nicht allein anhand des besten Preises getroffen. Neben dem Preis wird die Qualität des wirtschaftlichen Konzeptes und der architektonischen Entwürfe im Rahmen der Wertungskriterien angemessen berücksichtigt.

Wertungskriterien und Gewichtung

Unter Anwendung nachfolgender Wertungsmatrix werden alle eingehenden Angebote beurteilt.



Die Wertung der Kriterien erfolgt über Punkte (10 = sehr gut bis 1 = erfüllt das Kriterium nicht), welche anschließend entsprechend der Wichtung prozentual in die Gesamtwertung einfließen.

Kriterien der Wertungsmatrix

1 Wirtschaft

Die Wertung des Kriteriums **"Wirtschaft"** erfolgt anhand der nachfolgend beschriebenen Merkmale über Punkte, welche anschließend entsprechend der Wichtung prozentual zu **50 %** in die Gesamtwertung einfließen.

Qualität der Arbeitsplätze	**25 %**	**Ansiedlung Headquarter/Entwicklung eines Unternehmens hin zu einer Firmenzentrale** • Zahlung von Gewerbesteuern, Darstellung der Entwicklung der vergangenen und der nächsten drei Jahre **Schaffung von hochwertigen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen** • Prognose der Arbeitsplatzentwicklung für die nächsten fünf Jahre • Nennung der Branche und Darstellung der Arbeitsplatzstruktur • das Unternehmen trägt zur Erhöhung der Einkommen bei (das durchschnittliche Einkommen liegt über dem Durchschnitts-Netto-Einkommen von Leipzig)
Strukturprägende Unternehmensansiedlung	**15 %**	**hoher Mehrwert für den Wirtschaftsstandort** • Ergänzung oder Erweiterung der vorhandenen Wertschöpfungskette (das Unternehmen ist Teil der Cluster am Standort oder fungiert als Querschnittsdienstleister derer) • das anzusiedelnde Unternehmen führt Innovationsprojekte am Standort durch • das Unternehmen bildet am Standort aus • das Unternehmen entfaltet eine überbetriebliche, wenn möglich überregionale Wirkung durch entsprechende Wirtschaftsbeziehungen
Anzahl der Arbeitsplätze	**10 %**	**Anzahl der Arbeitsplätze** • Anzahl der nachweislichen Neuschaffung von Arbeitsplätzen

Kriterien der Wertungsmatrix

2 Preis

Die Wertung des Kriteriums **"Preis"** erfolgt über Punkte, welche anschließend entsprechend der Wichtung prozentual zu **30 %** in die Gesamtwertung einfließen.

Der Interessent/die Interessentin mit dem höchsten Gebot zum kapitalisierten Erbbauzins als Einmalzahlung erhält die volle Punktzahl. Alle weiteren Bieter/-innen erhalten Punkte in Abhängigkeit ihres Gebotes zum Höchstgebot.

3 Architektur und Städtebau

Die Wertung des Kriteriums **"Architektur und Städtebau"** erfolgt anhand der nachfolgend beschriebenen Merkmale über Punkte, welche anschließend entsprechend der Wichtung prozentual zu **20 %** in die Gesamtwertung einfließen.

Image und Projektidee	**5 %**	**Adressbildung**
Architektonische Qualität	**10 %**	**Kubatur** • Volumina • Höhengliederung • Staffelung **Fassade** • Zonierung • Gliederung • Proportionen • Detaillierung **Dachgestaltung** • Integration der Gebäudetechnik • Dachbegrünung
Mobilitäts-konzept	**5 %**	**Schlüssigkeit in Abhängigkeit vom geplanten Konzept** • Größe • Kapazität • Verkehrsorganisation • Anbindungsmöglichkeit der neu entstehenden Tiefgarage

Ihre Bewerbung

Geforderte Unterlagen

Zur Auswahlentscheidung müssen folgende Unterlagen eingereicht werden:

- Angaben zum Bewerber/zur Bewerberin einschließlich Handelsregisterauszug
- Angaben zu Unternehmen, welche sich im Rahmen des Konzeptes am Standort ansiedeln bzw. erweitern sollen, Vorlage eines verbindlichen Vertrages, z. B. Miet-, Kauf- oder Optionsvertrag
- Bestätigung des Angebotes durch Unterschrift
- Konzept zur zukünftigen Nutzung einschließlich geeigneter Nachweise zur Wertung und Wichtung aller Kriterien der Wertungsmatrix
- Nachweis der für Dritte zu errichtenden 100 PKW-Stellplätze
- Finanzierungserklärung (Bonitätsnachweis) für den Erwerb des Grundstückes und das Investitionsvolumen
- Referenzen über die Realisierung ähnlicher Projekte bzw. mehrfunktionaler Gebäudeentwicklung in Innenstadtlagen mittelgroßer Städte

Bewerbungsende

Die vollständige schriftliche Bewerbung muss in einem verschlossenen Umschlag bis **spätestens Montag, den 08.04.2019** bei folgender Adresse:

Stadt Leipzig
Dezernat Wirtschaft und Arbeit
Liegenschaftsamt
Terminstelle 1, Exposé 0733-19
Neues Rathaus
04092 Leipzig

eingegangen sein. Es besteht die Möglichkeit, den Fristenbriefkasten am Wirtschaftseingang des Neuen Rathauses, Martin-Luther-Ring 6, zu nutzen.

Bewerbungen, die nach dem 08.04.2019 eingehen, können im Interesse der Gleichbehandlung aller Bieter/-innen keine Berücksichtigung finden. Die Stadt Leipzig behält sich vor, nur vollständige Bewerbungen zu prüfen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes können ggf. fehlende Angaben, Nachweise und Erklärungen nachgefordert werden, die Stadt Leipzig ist dazu jedoch nicht verpflichtet. Des Weiteren werden Bewerbungen, die per Fax oder E-Mail eingehen, vom Auswahlverfahren ausgeschlossen.

Ihre Bewerbung

Ansprechpartnerin

Stadt Leipzig
Dezernat Wirtschaft und Arbeit
Amt für Wirtschaftsförderung

Frau Hähle-Posselt
Abteilungsleiterin unternehmens- und beschäftigungsorientierte Dienstleistungen

Telefon: 0341 123-5838
E-Mail: anja.haehle@leipzig.de

Hinweise

Die Überlassung des Grundstückes erfolgt ausschließlich an private Investoren/ Investorinnen für die Ansiedlung oder Erweiterung eines größeren Unternehmens zur Schaffung von mindestens 250 Arbeitsplätzen.

Das Grundstück wird unter Ausschluss jeglicher Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit überlassen.

Die eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt und verbleiben bei der Stadt Leipzig. Die mit der Bewerbung zusammenhängenden Aufwendungen liegen im Geschäftsrisiko der Bieter/-innen. Eine Vergütung seitens der Stadt Leipzig wird nicht gezahlt.

Nach Prüfung und Auswertung der eingereichten Unterlagen gemäß festgelegter Wertungsmatrix durch ein Gremium bestehend aus Vertretern/Vertreterinnen der Stadt Leipzig wird eine Empfehlung zur Beschlussfassung an den Stadtrat gegeben. Vorher kann keine Auskunft über die Rangfolge erteilt werden.

Sollte mit dem Rangersten innerhalb von sechs Monaten nach Aufnahme von Vertragsverhandlungen kein Kaufvertrag zustande kommen, hat die Stadt Leipzig das Recht, mit dem jeweils Nächsten in der Rangfolge zu verhandeln. Beim Vorliegen von Gründen, die nicht vom Bewerber/der Bewerberin zu vertreten sind, kann die Stadt Leipzig die Frist verlängern.

Dies ist keine öffentliche Ausschreibung nach VOB/VOL. Die Stadt Leipzig behält sich vor, das Verfahren zu jedem Zeitpunkt beim Vorliegen wichtiger Gründe zu modifizieren oder zu beenden, insbesondere, wenn nicht genügend belastbare, den Anforderungen dieses Verfahrens entsprechende Angebote eingehen. Die Durchführung begründet keine Pflicht der Stadt Leipzig zum Abschluss eines Vertrages mit einem Bewerber/einer Bewerberin. Durch diese Ausschreibung wird die Stadt Leipzig nicht gebunden.

Stadt Leipzig
Liegenschaftsamt

Exposé

0733-19

Ihre Ansprechpartnerin

Stadt Leipzig
Dezernat Wirtschaft und Arbeit
Amt für Wirtschaftsförderung

Frau Hähle-Posselt
Neues Rathaus, Zimmer 33

Telefon: 0341 123-5838
E-Mail: anja.haehle@leipzig.de

Impressum

Stadt Leipzig
Dezernat Wirtschaft und Arbeit
Liegenschaftsamt

Neues Rathaus, 04092 Leipzig

Bild-/Kartenmaterial: Stadt Leipzig,
M.Sc./Dipl.-Ing. (FH) Markus Müller
Druck: Hausdruckerei
Redaktionsschluss: 15.01.2019

www.leipzig.de/immobilien

Hinweis: Die Stadt Leipzig haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit sämtlicher Angaben in ihren Exposés. Diese sind unverbindlich, dienen ausschließlich der Information und sind nach bestem Wissen und dem verfügbaren Sachstand ermittelt, ohne dass sie Zusicherungen, Garantien oder Bestandteile der vereinbarten Beschaffenheit darstellen.

Bei dieser Anzeige/diesem Exposé handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten und um kein förmliches Bieterverfahren. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Annahme und kein Rechtsanspruch aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten. Nur genau bezifferte, schriftliche, zusatz- und bedingungsfreie Angebote werden berücksichtigt.