

Ferienhaus-Sondergebiet Kulkwitzer See — rechtskräftiges Ferienhaus-Baurecht (SO 10) im Erholungsgebiet, Stadtgebiet Leipzig

Lage: Im Erholungsgebiet Kulkwitzer See, Leipzig-Lausen — fußläufig zum öffentlichen Badestrand, Straßenbahn-Endstelle Lausen; Naherholungssee direkt am westlichen Stadtrand Leipzigs mit etablierter Bade-, Tauch- und Wassersportnutzung; Leipzig verzeichnete 2024 einen Übernachtungsrekord von rund 2 Mio. Gästen.

Fläche: Grundstücksfläche ca. 26.955 m² (Angabe der Eigentümerin · Flurstücke 98/1, 99/4, 99/5, Grundbuch von Lausen Blatt 2140). Die Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 232 nennt für das gesamte Sondergebiet SO 10 14.844 m² bei einer GRZ von 0,3. Welcher Anteil davon auf den Kaufgegenstand entfällt, wird im Datenraum ausgewiesen.

Baurecht: Bebauungsplan Nr. 232 / SO 10, **rechtskräftig seit 2018**. Verbindlich festgesetzt sind je Gebäude 60 m² Grundfläche, 1 Vollgeschoss und GRZ 0,3; **eine Höchstzahl an Häusern setzt der Teil B nicht fest** — das Planungsziel der Begründung nennt bis zu 30 Ferienhäuser. Eine höhere Zahl nach einem Konzept der Eigentümerin ist unverbindlich und planungsrechtlich nicht bestätigt (Bauvoranfrage ausstehend). Am See ist derzeit kein vergleichbares Neubaugebiet am Markt.

Grundbuch: Abteilung III lastenfrei. Abteilung II trägt einen Sanierungsvermerk (Sanierungsgebiet Leipzig-Grünau WK 7/8 — Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB), ein Trinkwasserleitungsrecht (KWL) sowie ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht der Stadt Leipzig.

Erschließung: nicht hergestellt. Die Erschließungsplanung liegt vor; eine Kostentragung durch die Stadt Leipzig ist nicht belegt. Der städtebauliche Vertrag liegt nur als **Entwurf von 2019** vor; eine Kostentragung durch die Stadt Leipzig ist bislang **nicht belegt** und bleibt ein Due-Diligence-Punkt. Unterlagen und Sachstand werden im Datenraum offengelegt.

Produkt: kompakte Ferienhäuser (Planungsziel bis zu 30) für den wachsenden Kurzzeitvermietungsmarkt der Region (Plattform-Übernachtungen 2025: +13 % bundesweit); geeignet für Betreiber-, Einzelvertriebs- oder Mischmodelle.

**Exposé & Datenraum auf
Anfrage**

Move-in2Stay Management UG · verkauf@move-in2stay.com · 0341 256
59271-102 ---

Holiday-Home Development Site, Kulkwitzer See — legally binding holiday-home zoning (SO 10) in the recreation area, City of Leipzig

Location: In the Kulkwitzer See recreation area, Leipzig-Lausen — walking distance to the public beach, Lausen tram terminus; an established recreational lake on Leipzig's western edge with swimming, diving and water-sports use; Leipzig recorded approx. 2 million overnight guests in 2024, a record year.

Site area: approx. 26,955 sqm (owner's figure · plots 98/1, 99/4, 99/5, land register of Lausen folio 2140). The land-use balance of zoning plan no. 232 states 14,844 sqm for the special zone SO 10 as a whole, at a site-coverage ratio of 0.3. Which share of that falls to the object of sale is set out in the data room.

Zoning: Zoning plan no. 232 / SO 10, **legally binding since 2018**. Binding parameters are 60 sqm footprint per building, single storey and a 0.3 site-coverage ratio; **Part B sets no maximum number of houses** — the plan's explanatory memorandum states a planning target of up to 30 holiday homes. A higher figure under an owner's concept is non-binding and not confirmed under planning law (preliminary building enquiry pending). No comparable new development is currently on the market at this lake.

Land register: Section III unencumbered. Section II carries a redevelopment notice (Leipzig-Grünau WK 7/8 redevelopment area — consent requirement under § 144 German Building Code), a drinking-water pipeline easement (KWL) and a right of way and utilities for the City of Leipzig.

Site servicing: not constructed. The servicing design is available; cost-bearing by the City of Leipzig is not evidenced. The urban development contract exists only as a **2019 draft**; cost-bearing by the City of Leipzig is **not evidenced** to date and remains a due-diligence item. The documents and current status are disclosed in the data room.

Product: compact holiday homes (planning target: up to 30) serving the region's growing short-stay market (platform overnight stays in Germany +13% in 2025); suitable for operator, retail sell-off or

**Exposé & Datenraum auf
Anfrage**

Move-in2Stay Management UG · verkauf@move-in2stay.com · +49 341
256 59271-102

Income logic: An income-producing asset, valued on capitalised net operating income (nightly rate x occupancy x number of units, planning target up to 30, capitalised at market yields); an interactive

valuation calculator with individually sourced assumptions is available in the data room.

Process: Structured bidding process, purchase price by offer; single-asset and portfolio bids (together with the sister project in Stoermthal) are admitted, with portfolio bids preferred where economically equivalent. Process letter with deadlines follows NDA.

Market anchor: The LAGOVIDA harbour house (75 sqm) on Lake Stoermthal achieves approx. EUR 240 per night — evidence that premium new-build product in the Leipzig lakeland prices well above existing stock (EUR 77–83 per night at Lake Kulkwitz). +49 341 256 59271-102