

Ausschreibung und Vergabe von einem Grundstück an eine

Bauherrengemeinschaft

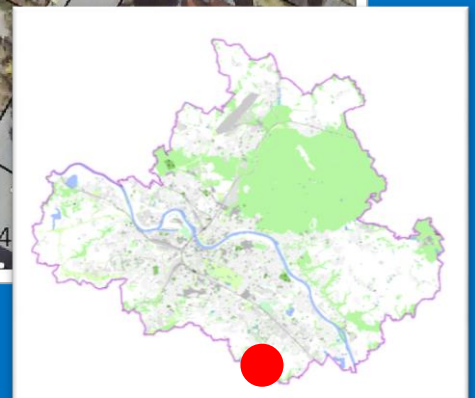
am Nickerner Weg in Dresden-Nickern



Luftbild mit Privatstraßen

Lageplan Gesamtstadt

Stand 29. Januar 2019



Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dresden-Nickern

Die STESAD GmbH, Treuhänderischer Entwicklungsträger der Landeshauptstadt Dresden, bietet ein Baugrundstück, bevorzugt an Bauherrengemeinschaften, in Dresden-Nickern zum Kauf an.

1. Grundstückslage

Das Wohngebiet Nickern liegt im Südosten der Landeshauptstadt Dresden, etwa acht Kilometer von der Innenstadt entfernt. Das Grundstück befindet sich im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Dresden-Nickern. In dem Gebiet besteht eine Entwicklungssatzung nach § 165 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB).

2. Grundstück



Aktueller Zustand des Grundstücks

Auf dem Grundstück besteht Baufreiheit.

Grundstücksgröße

Das zu veräußernde Grundstück ist 2.433 m² groß. Die Katastervermessung für das Flurstück Nummer 744/50, Gemarkung: Lockwitz, ist erfolgt und die Grenzpunkte wurden abgemarkt.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine private, bereits hergestellte Anliegerstraße vom Nickerner Weg aus. Diese Straße wird anteilig mit veräußert. Im Zuge der Erschließungsmaßnahme des Gesamtgebietes wurden folgende Medien in das Grundstück vorverlegt: Trinkwasseranschluss, Elt-Niederspannungsanschluss, Gasanschluss, Regenwasseranschluss, Abwasseranschluss, Telekomkabelanschluss (siehe auch Grundstücksplan im Downloadportal, Zugang siehe Punkt 6). Im Nickerner Weg befindet sich zudem eine Fernwärmeleitung.

Anliegende Grundstücke

Im direkten Umfeld befinden sich ausschließlich Wohngebäude bzw. werden Wohngebäude in naher Zukunft errichtet. Östlich grenzen unmittelbar die Gärten der Einfamilienhäuser Max-Schwarze-Straße an das Grundstück an. Weiterhin sollen 2019 drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser (Kommunaler Mietwohnungsbau mit belegungsgebundenen Wohnungen) entlang des Nickerner Wegs entstehen. Der Lageplan mit Kennzeichnung der Nachbarbebauung befindet sich im Downloadbereich (siehe Punkt 6).



Rückansicht (links) und Straßenansicht (rechts) der geplanten Bebauung entlang des Nickerner Wegs

Baugrundgutachten

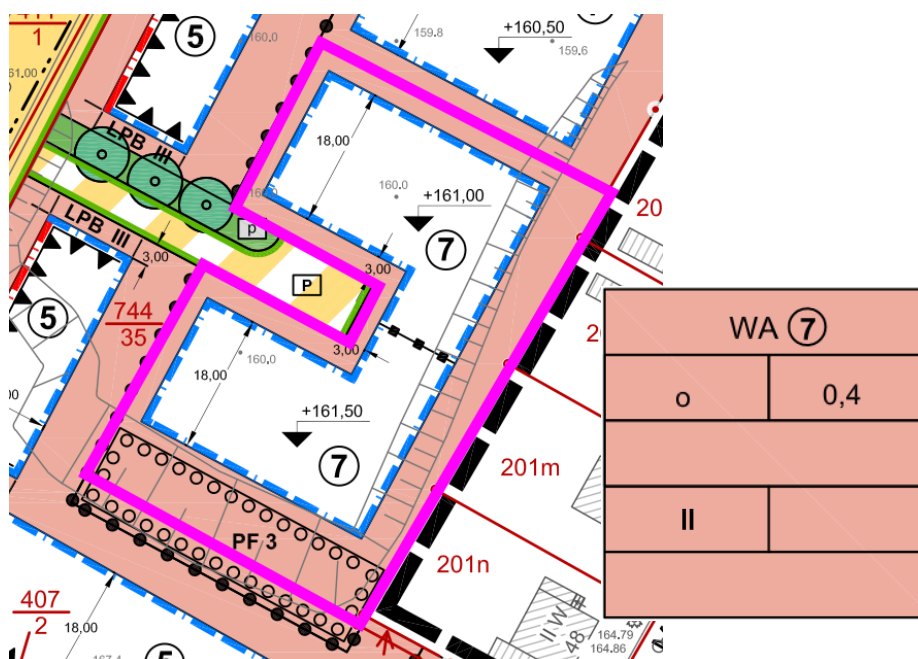
In den Unterlagen im Downloadportal (siehe Punkt 6) ist eine Baugrunduntersuchung enthalten. Der darin untersuchte Aufschluss Nummer 2 erfolgte in der Nähe des Baufensters des zu verkaufenden Grundstücks. Die Ergebnisse dienen ausschließlich einer Groborientierung. Der Verkäufer haftet nicht für den Baugrund. Die Käufer erhalten die Gelegenheit mit Zustimmung des Verkäufers den Baugrund begutachten zu lassen.

3. Kaufpreishöhe (Festpreis)

555.199,00 Euro – Verkehrswert zum entwicklungsbedingten Endwert gemäß §169 BauGB. Der Kaufpreis umfasst das Flurstück 744/50 komplett und anteilig zu 50% die Privat- (Erschließungs-) straße (Flurstück 744/4). Im Kaufpreis ist zudem die fertig gestellte Vorverlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen bis ca. 1 m in das Grundstück hinein enthalten. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

4. Bebauung/Planungsrecht

Das Baugrundstück ist entsprechend der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 35.3, Dresden-Nickern Nr. 2 zu bebauen. Die Käufer sind verpflichtet, das Grundstück innerhalb von 3 Jahren ab Beurkundung zu bebauen. Dies wird Bestandteil des Kaufvertrages. Auf der im B-Plan festgelegten Grünfläche entlang der Privatstraße entstehen abweichend vom Bebauungsplan Parkplätze für die Mehrfamilienhäuser Nickerner Weg.



Auszug Bebauungsplan Nr. 35.3 mit Kennzeichnung des zu veräußernden Grundstücks/Nutzungsschablone WA 7

Das zu veräußernde Grundstück befindet sich in einem „Allgemeinen Wohngebiet“. Für das zu veräußernde Grundstück gelten die Festsetzungen des WA 7:

- *offene Bauweise*
- *Grundflächenzahl: 0,4*
- *max. 2 Vollgeschosse*

Informationen zum Bauplanungsrecht:	Informationen zum Baugrundstück:	Informationen zum Entwicklungsgebiet:
Landeshauptstadt Dresden Stadtplanungsamt Abt. Stadtplanung Stadtgebiet	STESAD GmbH Treuhänderischer Entwicklungsträger	Landeshauptstadt Dresden Stadtplanungsamt Abt. Stadterneuerung
Herr Breitbach Tel.: 0351/4 88 32 77 Fax.: 0351/4 88 34 56 Email: TBreitbach@dresden.de	Frau Städel Tel.: 0351/49 47 37 49 Fax.: 0351/49 47 36 0 Email: nora.staedel@stesad.de	Frau Hanzsch Tel.: 0351/4 88 36 29 Fax.: 0351/4 88 38 16 Email: GHanzsch@dresden.de

5. Ausschreibungs- und Vergabeverfahren

Die Abgabe der Bewerbungen erfolgt bis zum 31. Juli 2019 (15:00 Uhr) an die:

STESAD GmbH
Treuhänderischer Entwicklungsträger der Landeshauptstadt Dresden
Frau Städel
Königsbrücker Straße 17
01099 Dresden

Die Unterlagen sind in einem geschlossenen Umschlag Format A4 in einfacher Ausfertigung zu übergeben. Der Umschlag ist mit dem **Hinweis: „Ausschreibung Baugrundstück Dresden Nickern – Bauherrengemeinschaft“** zu versehen.

Das Angebot muss folgende Angaben enthalten:

- Name und Anschrift der Kaufinteressenten
- Bestätigung der Kaufpreishöhe – Teilnahmevoraussetzung**
Festpreis - entwicklungsbedingter Endwert: berücksichtigt werden ausschließlich Gebote, die dem unter 3. aufgeführten Kaufpreis entsprechen. Zudem muss ein wirtschaftlich tragfähiges Finanzierungskonzept vorliegen. Dazu gehört eine Finanzierungsbestätigung des/der finanzierenden Kreditinstitute für die geplanten Gesamtkosten (Grundstückskaufpreis sowie Errichtungskosten) unter Angabe der einzusetzenden Eigenmittel getrennt für jede Wohneinheit/jeden Käufer. Dabei soll von jedem beteiligten Mitglied der Nachweis der grundsätzlichen Finanzierbarkeit geführt werden.

c. **Erklärung Bauherrengemeinschaft – Teilnahmevoraussetzung**

Einzureichen ist eine gemeinsame Erklärung der Bewerber, dass es sich um eine Bauherrengemeinschaft in folgendem Sinn handelt:

Eine Bauherrengemeinschaft errichtet das Wohnobjekt gemeinschaftlich, wobei die Kosten für Planung und Errichtung jeweils anteilig von den beteiligten Mitgliedern/Familien getragen werden. Dabei ist es unerheblich, ob sich die Bauherrengemeinschaft als Gesellschaft bürgerlichen Rechts zusammenschließt oder ob sie beabsichtigt, eine GmbH oder andere Rechtsform zu gründen. Das Wohnobjekt wird von der Gemeinschaft selbst genutzt. Sie errichten keine Wohnungen zur Vermietung oder zum Verkauf an Dritte. Die Bauherrengemeinschaft umfasst mindestens 3 Haushalte. Die Gruppe muss zum Zeitpunkt der Auswahlgespräche zu 100% bestehen.

Diese Erklärung ist mit der Unterschrift aller Bauherren abzugeben.

d. **Konzeptvorstellung –Auswahl der Bauherrengemeinschaft:**

Die Gruppen werden aufgefordert, sich mit einem Konzept und entsprechenden Ausführungen zu den im Bewertungskatalog gefragten Kriterien zu bewerben

- Lageplan mit Einordnung der/des Bauobjektes auf dem Baugrundstück
- erste Visulisierung des Bauobjektes (z. B. Ansichten, Grundrisse, Freianlage, Perspektiven etc.)
- verbale Ausführungen zum geplanten Bauvorhabens, z. B.:
zu Besonderheiten im Gesamtkonzept/in der Objektausführung, zur Anzahl der Wohnungen, den Wohnungstypen, ressourcen-/energiesparende Bauweise, Freiflächen-nutzung und weitere Angaben (siehe Kriterien im Bewertungskatalog)

Insofern sich mehrere Gruppen für das Grundstück bewerben, wird ein Auswahlverfahren durchgeführt, bei dem die nachfolgenden Kriterien anhand von Bewertungspunkten verglichen werden. Die Bauherrengemeinschaft mit der höchsten Punktzahl wird als Kaufinteressent bevorzugt. Bei gleichwertigen Angeboten entscheidet das Los!

Bewertungskatalog

Gruppenbezogene Kriterien	Bewertungspunkte
Wirtschaftlich tragfähiges Finanzierungskonzept	
siehe Punkt 5b	Teilnahmevoraussetzung!
Erfüllt die Bewerbergruppe die Anforderungen an eine Bauherrengemeinschaft	
siehe Punkt 5c	Teilnahmevoraussetzung!
Soziale Komponenten	
- Werden in die neu zu errichtenden Gebäude Kinder einziehen?	2 Punkte je kindergeldberechtigtem Kind (bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres)
- Werden in die neu zu errichtenden Gebäude Senioren einziehen?	2 Punkte je Person ab 63 Jahren
- Werden in die neu zu errichtenden Gebäude Menschen mit Behinderungen einziehen?	3 Punkte je Person mit Behinderung (mind. Grad der Behinderung von 50%)
- Ist die Gemeinschaft beim Wohnen ein Ziel? (z. B. gemeinsame Räume, gemeinsame Freiflächen, gemeinsame Bewirtschaftung, gemeinsame Haustechnik/Erschließung etc.)	3 Punkte insgesamt für gemeinschaftliche Aspekte beim Wohnen

Stabilität der Gruppe

- Wie intensiv hat sich die Bauherrengemeinschaft mit dem Thema „Bauen in einer Bauherrengemeinschaft“ beschäftigt?
- Sind bei den Mitgliedern die für die Realisierung des Projekts notwendigen Grundkenntnisse und das Sachwissen vorhanden und/oder wurden externe Sachverständige bei der Formierung der Bauherrengemeinschaft sowie bei der Entwicklung der Bebauungsidee eingebunden?

3 Punkte insgesamt für Bewertungsparameter „Stabilität“, wenn dieser vollständig erfüllt wird

Objektbezogene Kriterien	Bewertungspunkte
Gesamtkonzept <ul style="list-style-type: none"> - Wie ist die Originalität des Konzeptes zu bewerten? (innovative/kreative Idee) 	<p>insgesamt max. 4 Punkte</p> <p>4 Punkte = gutes/überzeugendes Wohnkonzept und soziale Parameter sind aufeinander abgestimmt</p> <p>1 Punkt = kritisch/unzureichendes Wohnkonzept, soziales Gefüge spiegelt sich nicht im Entwurf wieder</p>
Architektur <ul style="list-style-type: none"> - Wie werden die architektonische und städtebauliche Qualität des Entwurfes besonders im Hinblick auf die Einfügung in die Umgebung bewertet? - Werden planungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben eingehalten? - Hat der Architekt Erfahrungen mit einer Wohnbauaufgabe dieser Größenordnung? Hat er bereits mit Bauherrengemeinschaften erfolgreich Bauvorhaben gemeistert? 	<p>insgesamt max. 5 Punkte</p> <p>5 Punkte = gutes/überzeugendes Konzept, fügt sich in (geplante) Umgebung gut ein, qualitätvolle Architektursprache</p> <p>1 Punkt = kritisch/unzureichend</p>
Freiraum <ul style="list-style-type: none"> - Wie wird die Qualität des entstehenden Freiraums bewertet? - Wie wird die Qualität der Erschließung bewertet? Wird Barrierefreiheit gewährleistet? - Wie wird die Stellplatzproblematik gelöst? 	<p>insgesamt max. 5 Punkte</p> <p>5 Punkte = gutes/überzeugendes Konzept, qualitätvoller Freiraum</p> <p>1 Punkt = kritisch/unzureichend</p>

Ergänzende Auswahlkriterien	Bewertungspunkte
<ul style="list-style-type: none"> - Sind die Gruppenmitglieder im Stadtteil integriert und engagiert? - Haben die Bauherrengemeinschaft oder deren Mitglieder bereits (erfolglos) an einem Auswahlverfahren für ein städtisches Grundstück teilgenommen? 	<p>3 Punkte für Bewertungsparameter, wenn dieser vollständig erfüllt wird</p>

6. Planunterlagen und weiterführende Informationen zum Baugrundstück

Folgende weiterführende Unterlagen können vom STESAD-Server heruntergeladen werden:

- Grundstücksplan Baugrundstück
- rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 35.3, Dresden-Nickern Nr. 2
- Solarpotentialstudie
- Vermessungsplan des Geländes (Bestand)
- Baugrunduntersuchung
- Lageplan Nachbarbebauung
- Informationsblatt personenbezogene Daten

Die Zugangsdaten erhalten Sie auf Anfrage per Email. (Email an: nora.staedel@stesad.de)

Eigentümer des Grundstücks ist die STESAD GmbH als Treuhänderischer Entwicklungsträger (nach §167 BauGB) der Landeshauptstadt Dresden. Das Verfahren zum Verkauf des Grundstücks stellt kein förmliches Vergabeverfahren nach VOB/VOL dar. Es handelt sich um eine öffentliche und unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufgebotes. Die Entscheidung, ob und an wen verkauft wird ist frei bleibend. Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden.