

Grundstücksangebot 45739

Ausschreibung Immobilienpaket

- eines Erbbaurechts im Bereich Löbtauer Straße 31 – Teil eines denkmalgeschützten, ehemaligen Pflegeheims mit Funktionsgebäude sowie
- des Verkaufes des bebauten Grundstücks Löbtauer Str. 64

1. Vorbemerkung

Die Landeshauptstadt bietet zwei unweit entfernte, urbane Immobilien im Paket an. Es erfolgt keine Vergabe der Einzelobjekte; Angebote nur für einen Ausschreibungsgegenstand werden nicht gewertet. Damit wird einerseits das Ziel einer ausgewogenen städtischen Liegenschaftspolitik verfolgt (zumindest teilweise Erhaltung des Liegenschaftsbestandes und Zweckbindung durch Erbbaurecht), andererseits soll den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der privaten Immobilienwirtschaft Rechnung getragen werden (Kopplung mit dem Verkauf eines hochwertigen Gewerbegrundstücks).

Das Angebot muss die Rahmenbedingungen der Ausschreibung für das jeweilige Einzelobjekt gesondert erfüllen. Wesentliche Zuschlagsgrundlage bilden konzeptionelle Projekthinhalte.

Die Zuschlagsentscheidung wird durch eine Jury vorbereitet und durch das zuständige Stadtratsgremium getroffen. Grundsätzlich soll das Angebot den Zuschlag erhalten, welches für beide Ausschreibungsgegenstände das jeweils beste Teilangebot enthält. Die Landeshauptstadt behält sich allerdings vor, auch ein Angebot zu bezuschlagen, welches für mindestens einen Ausschreibungsgegenstand das beste Teilangebot enthält und in der Gesamtschau aller Angebote die in den Bewertungsmaßstäben enthaltenen städtischen Zielstellungen insgesamt am besten verwirklicht. Dabei wird die Landeshauptstadt berücksichtigen, ob der Inhalt des Teilangebotes für den Bereich Löbtauer Straße 31 mit den funktionalen und nutzungsspezifischen Belangen des Eigentümers der straßenbegleitenden Grundstücke Löbtauer Straße 31, 31a, 31b (Flurstück 308/19, 308/20 und 308/21) verträglich ist.

Sofern sich im Laufe des Entscheidungs- und Vergabeprozesses die Verkehrswerte der Ausschreibungsobjekte verändern, wird es zu einer Anpassung und ggf. Erhöhung des nominalen Erbbauzinses bzw. Kaufpreises kommen.

AKTUALISIERUNG:

Zu Grundstück A enthielt die Ausschreibung bisher

- eine Bruttogrundfläche (ohne Keller) des ehemaligen Bettenhauses von 5.610 m² sowie des Funktionsgebäudes von 1.860 m² und
- auf diesen Werten basierende Grundlagen der Erbbauzinsberechnung.

Diese Angaben werden ersetzt durch derzeitige Nettogrundflächen (mit Keller sowie Verkehrs- und Funktionsflächen) des ehemaligen Bettenhauses von 3.843 m² sowie des Funktionsgebäudes von 1.261 m². Damit ändern sich die Grundlagen der Erbbauzinsberechnung entsprechend. Die Bieter müssen ihrer Erbbauzinsberechnung die geplanten Nettogrundflächen zu Grunde legen. Die so errechneten Erbbauzinsen unterliegen gegebenenfalls der Anpassung, die sich aus der entsprechenden Anpassung der Grundlagen der Verkehrswertermittlung ergeben kann.

2. Ausschreibungsgegenstand A - Erbbaurecht für den Bereich Löbtauer Straße 31

2.1 Angaben zu Grundstück, Gebäuden und Nutzbarkeit

- Der Ausschreibungsgegenstand liegt im Westen der Stadt im Stadtteil Friedrichstadt in Rücklage zur Löbtauer Straße. Die Umgebung wird als Mischgebiet eingestuft. Diese dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässige Nutzungsarten sind z.B. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Außerdem zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke.
- Die nähere Umgebung ist geprägt durch zwei- bis viergeschossige Wohngebäude und ein- bis dreigeschossige Gewerbeobjekte. Außerdem befinden sich Seniorenpflegeeinrichtungen und eine Grundschule in unmittelbarer Nachbarschaft.
- Ausgeschrieben werden unvermessene Teilflächen des Flurstücks 308/15 der Gemarkung Friedrichstadt mit 4.000 bzw. 1.300 m² und damit insgesamt ca. 5.300 m² (im Lageplan blau markiert). Alle mit der Vermessung verbundenen Kosten hat der/die Erbbauberechtigte zu tragen.
- Der Ausschreibungsgegenstand ist zum einen mit einem unterkellerten, dreigeschossigen ehemaligen Bettenhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss und einer Bruttogrundfläche (ohne Keller) von ca. 5.610 m² bebaut (Baujahr um 1860). Ferner gehört zum Ausschreibungsgegenstand ein unterkellertes Funktionsgebäude mit einem eingestürzten, eingeschossigen Saal sowie zwei Seitenflügeln (zweigeschossigen mit Dachgeschoss) und einer Bruttogrundfläche von ca. 1.860 m² (Baujahr um 1890). Vermessungsunterlagen zu den Gebäuden stehen als Anlage IV zum Download bereit. Die Gebäude stehen leer, sind ruinös und stark sanierungsbedürftig.
- Der Ausschreibungsgegenstand ist Teil einer denkmalschutzrechtlichen Sachgesamtheit einschließlich Parkanlagen. Die beiden Gebäude stellen Einzeldenkmale dar. Es ist denkmalpflegerisches Ziel, die Anlage zu erhalten und sofern erforderlich zu rekonstruieren. Der ruhende Verkehr darf nicht in der Parkanlage bzw. im Gartenbereich nachgewiesen werden. Befestigungen sind auf das unabwendbare Maß zu beschränken.
- Die beiden Teilflächen des Ausschreibungsgegenstandes sollen grundsätzlich über rechtliche Sicherungen funktional miteinander verbunden werden. Die Verbindungsfläche wird durch den Eigentümer der straßenbegleitenden Grundstücke Löbtauer Straße 31, 31a, 31b zum Begehen und Befahren mitbenutzt und dient darüber hinaus als Gehweg für die Allgemeinheit (Zuwegung zum Weißeritzgrünzug).
- Der Ausschreibungsgegenstand ist im baurechtlichen Sinn bisher nicht erschlossen. Er ist in tatsächlicher, nicht jedoch in rechtlicher Hinsicht über eine Teilfläche des nicht ausschreibungsgegenständlichen Flurstücks 306/2 (im Lageplan rot markiert) und über die im Lageplan grün markierte, ebenfalls nicht ausschreibungsgegenständliche Fläche mit öffentlichen Straßen verbunden. Letztere befindet sich abschnittsweise nicht im städtischen Eigentum (Flurstücks 308/19 zwischen Löbtauer Straße und Funktionsgebäude). Sofern dieser Abschnitt in das Erschließungskonzept integriert werden soll, muss der Erbbauberechtigte mit dem Eigentümer auf eigene Kosten hinsichtlich der rechtlichen Sicherung der Erschließung übereinkommen. Die Herstellung bzw. Ertüchtigung der Erschließungsanlagen ist Sache des Erbbauberechtigten.
- Der Erbbaurechtsnehmer muss mit dem Eigentümer des Flurstücks 308/19 außerdem hinsichtlich der Übernahme von Abstandsflächen der Gebäude auf dem Ausschreibungsgegenstand auf eigene Kosten übereinkommen.
- Der Ausschreibungsgegenstand wird von Elektroleitungsbestand nebst einer Umspannstation und einer 110-kV-Freileitung tangiert, die zu dulden sind.
- Das Grundstück liegt vollständig im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Vereinigten Weißeritz. Es handelt sich dabei um das Gebiet, das bei einem Versagen der öffentlichen Hochwasserschutzanlage überschwemmt wird.
- Das Grundstück befindet sich im Trümmerschuttverbreitungsgebiet der Stadt Dresden.
- Für die auf dem Grundstück befindlichen Gehölze ist – neben ihrer denkmalschutzrechtlichen Relevanz – die Gehölzschutzsatzung zu beachten.

- Im öffentlichen Straßenraum liegen öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Notwendige dingliche Sicherungen sowie die Errichtung der privaten Ver- und Entsorgungsleitungen sind durch den Erbbauberechtigten auf eigene Kosten herbeizuführen.
- Die Bausubstanz der Gebäude wurde insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall und schadstoffbelasteten Baustoffen nicht untersucht. Schäden und Beeinträchtigungen können nicht ausgeschlossen werden. Daraus resultierende zusätzliche Kosten können nicht erstattet werden.

2.2 Erbbauzinsberechnung und Erbbauzinsoption

- Der Verkehrswert des Ausschreibungsgegenstandes beträgt insgesamt 1.000.000 Euro, wobei auf das ehemalige Bettenhaus 778.900 Euro und auf das Funktionsgebäude 221.100 Euro entfallen.
- Für die Bestellung von Erbbaurechten durch die Landeshauptstadt Dresden finden je nach Nutzung verschiedene Erbbauzinsen Anwendung.
- Während der Laufzeit des Erbbaurechts wird der absolute Betrag des Erbbauzinses an die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes angepasst.
- Ausführliche Angaben zur Erbbauzinsberechnung sowie Erbbauzinsoption enthält die Anlage I. – 2.2 Erbbauzinsberechnung und Erbbauzinsoption.

2.3 Zwingende Angebotsinhalte und Angebotsauswertung

- a) Erklärung zur Verbindlichkeit des Angebotes ausschließlich im Zusammenhang mit dem Angebot zum Ausschreibungsgegenstand B unter 3. (Löbtauer Straße 64),
- b) Konkretes Nutzungskonzept im Rahmen der unter 2.1 genannten zulässigen Nutzungsarten,
- c) Erklärung zur Erbbauzinsoption und darauf aufbauenden Erbbauzinsberechnung nach Anlage I.-2.2,
- d) mit aussagekräftigem, vermaßten Lageplan und Beschreibung untersetzte Konzeption zur Erschließung des Ausschreibungsgegenstandes und zum Nachweis der notwendigen PKW- und Fahrradabstellplätze im Ausschreibungsgegenstand unter Berücksichtigung der beschriebenen Mitbenutzungsrechte nach 2.1, sechster Punkt,
- e) Vorschlag für Raumangebote für nicht störende kulturelle bzw. kreative Nutzungen mit geringen wirtschaftlichen Zugangsvoraussetzungen für Akteure und Nutzer.

Ausführliche Angaben zur Angebotsauswertung enthält die Anlage II. – 2.3 Angebotsauswertung.

2.4 Laufzeit des Erbbaurechts

- Das Erbbaurecht soll für 60 Jahre abgeschlossen werden.
- Die Geltungsdauer kann verlängert werden, wenn der Erbbaurechtsgegenstand nicht zur Erfüllung kommunaler Pflichtaufgaben benötigt wird.

3. Ausschreibungsgegenstand B – Verkauf Löbtauer Straße 64

3.1 Angaben zu Grundstück, Gebäude und Nutzbarkeit

- Der Ausschreibungsgegenstand liegt im Westen der Stadt im Stadtteil Friedrichstadt an der Löbtauer Straße/Ecke Altonaer Straße. Die Umgebung wird ebenfalls als Mischgebiet eingestuft. Diese dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässige Nutzungsarten sind z.B. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Außerdem zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke.
- Die nähere Umgebung ist geprägt durch überwiegend gewerblich genutzte Gebäude sowie Büronutzung. Untergeordnet sind Wohnnutzungen vorhanden. Es gelten folgende bauplanungsrechtliche Vorgaben:

- V-VI Geschosse (First- und Traufhöhen nähere Umgebung maßgeblich), ca. 8 m Abstand zur Löbtauer Straße unter Berücksichtigung Gehölzbestand an der Löbtauer Straße
- Neubau muss entlang Altonaer Straße in seiner Höhenentwicklung zum Bestand vermitteln und den abfallenden Geländeverlauf berücksichtigen
- Die Erdgeschosszone muss zur Löbtauer Straße hin im Bezug auf die Höheneinordnung und architektonische Ausgestaltung so ausgeführt werden, dass ein für Passanten attraktiver, offener und zugänglicher Bereich entsteht. Dies ist im geforderten Bebauungskonzept über konkrete Höhenangaben und schematische Darstellung von Fensterflächenanteilen und Eingängen nachzuweisen.
- Ausgeschrieben wird das gesamte Flurstück Nummer 317/2 der Gemarkung Friedrichstadt mit einer Gesamtfläche von 1.970 m².
- Der Ausschreibungsgegenstand ist mit einem unterkellerten, zweigeschossigen ehemaligen Gewerbegebäude mit unausgebautem Dachgeschoss und einer Nutzfläche von ca. 600 m² (überschlägig ermittelt) bebaut (Baujahr um 1900). Vermessungsunterlagen zu den Gebäuden stehen als Anlage V zum Download bereit. Das Gebäude steht leer, ist ruinös und stark sanierungsbedürftig. Es besteht keine Priorisierung des gänzlichen oder teilweisen Erhalts der Gebäudesubstanz; Angebote zur (Teil-)Erhaltung sind ebenso wie solche zur Neubebauung zulässig. Große Teile der Freiflächen des Grundstücks sind versiegelt.
- Die Bausubstanz des Gebäudes wurde insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall und schadstoffbelasteten Baustoffen nicht untersucht. Schäden und Beeinträchtigungen können nicht ausgeschlossen werden. Daraus resultierende zusätzliche Kosten können nicht erstattet werden.
- Der Ausschreibungsgegenstand ist durch die Löbtauer Straße / Altonaer Straße erschlossen. Der (Wieder-)Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen ist möglich und obliegt dem Käufer.
- Im Ausschreibungsgegenstand befinden sich nach Auskunft der Versorgungsträger Leitungen der Deutschen Telekom und im angrenzenden Verkehrsraum Leitungsbestand der DREWAG Stadtwerke Dresden, die zu dulden sind.
- Das Grundstück liegt vollständig im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Vereinigten Weißeritz. Es handelt sich dabei um das Gebiet, das bei einem Versagen der öffentlichen Hochwasserschutzanlage überschwemmt wird.
- Das Grundstück befindet sich im Trümmerschuttverbreitungsgebiet der Stadt Dresden und ist im Sächsischen Altlastenregister als archivierter Standort mit insgesamt drei Altlastenstandorten registriert.
- Der Ausschreibungsgegenstand unterliegt der Lärmbelastung durch die vorbeiführende, hochfrequentierte Löbtauer Straße mit Straßenbahnbetrieb. Er befindet sich auch im Lärmbereich der Eisenbahn. Die Immissionsrichtwerte überschreiten die zulässigen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete erheblich, für Mischgebiete teilweise um bis zu 5 dB(A).
- Der Bestandsbaum im östlichen Eckbereich des Grundstücks (Ahorn) ist zu erhalten.

3.2 Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt 1.200.000 Euro.

3.3 Zwingende Angebotsinhalte und Angebotsauswertung

- a) Erklärung zur Verbindlichkeit des Angebotes ausschließlich im Zusammenhang mit dem Angebot zum Ausschreibungsgegenstand A unter 2. (Bereich Löbtauer Straße 31),
- b) Bestätigung des Kaufpreises unter 3.2,
- c) Konkretes Nutzungskonzept im Rahmen der unter 3.1 genannten zulässigen Nutzungsarten und Anforderungen an das Erdgeschoss,
- d) Darstellung der Grundzüge der Bebauung durch mindestens blockweise Visualisierung der (Teil-)Neubebauung mit erkennbarer Konzeption zur Einordnung der/des Gebäude(s) in die

näheren Umgebung durch aussagekräftige zeichnerische Darstellungen (beispielsweise als Schwarzplan M 1:1000, Flächenangaben und schematischen Ansicht/en).
Ausführliche Angaben zur Angebotsauswertung enthält die Anlage III. – 3.3 Angebotsauswertung.

4. Sonstiges (für beide Ausschreibungsgegenstände)

Die Angebotserstellung erfordert die Einbeziehung eines Architekten. Im Rahmen der Bauantragstellung ist für den Ausschreibungsgegenstand A neben dem hochbaulichen denkmalgerechten Umgang mit der bestehenden Bausubstanz ebenfalls der denkmalgerechte Umgang mit dem umgebenden Gartendenkmal plausibel darzustellen. Hierzu bedarf der Bauantrag der Mitwirkung eines entsprechend erfahrenen Landschaftsarchitekten. In diesem Zusammenhang entstehende Kosten können durch die Landeshauptstadt nicht ersetzt oder angerechnet werden.

Die Rechtsform des Bieters und Vertragspartners ist nicht vorgegeben, soll aber im Gebot benannt werden. Der Bieter kann für die Ausschreibungsgegenstände A und B gesonderte Rechtspersonen benennen.

Der Bieter des besten Gesamtangebotes wird nach Entscheidung der Jury darüber informiert und aufgefordert, innerhalb von zwei Monaten für beide Ausschreibungsgegenstände folgende Unterlagen mit schlüssigem Inhalt einzureichen:

- zeitlicher Ablauf von Planung und Bauausführung (einschließlich Sicherung der Gebäudesubstanz im Ausschreibungsgegenstand A),
- Grobkostenschätzung,
- Organisations- und Finanzierungskonzept für Planung, Bau und Betrieb.

Die Landeshauptstadt behält sich vor, auch das bestplatzierte Gesamtangebot nicht zu bezuschlagen, wenn die vorgenannten Angaben zu Zeiten, Kosten, Organisation und Finanzierung nicht fristgerecht und vollständig vorgelegt werden oder nicht realistisch erscheinen.

Verpflichtende Zeitangaben zu Bauantragstellung, Baubeginn und Inbetriebnahme sowie die Nutzungskonzepte werden Bestandteil des Erbbaurechts- bzw. des Grundstückskaufvertrages. Dabei wird die Landeshauptstadt Regelungen treffen, mit denen die Sicherung und Investition in die Gebäude des Ausschreibungsgegenstandes A vor oder zeitgleich mit der Investition in den Ausschreibungsgegenstand B gewährleistet wird. Insofern steht der vom Anbieter eingereichte „zeitliche Ablauf von Planung und Bauausführung“ unter Vorbehalt und gegebenenfalls Konkretisierung im Rahmen der Vertragsverhandlungen.

4.1 Für Ausschreibungsgegenstand A gilt:

- Bis zur Erteilung der Baugenehmigung wird kein Erbbauzins erhoben. Alternativ kann auf Wunsch des Vertragspartners der Erbbaurechtsvertrag aufschiebend bedingt auf die Erteilung der Baugenehmigung abgeschlossen werden.
- Werden die vertraglich vereinbarten Zeitpunkte zur Bauantragstellung bzw. zum Baubeginn überschritten, ohne dass ein vollständiger Bauantrag eingereicht bzw. mit dem Bau begonnen wurde, kann die Landeshauptstadt den entschädigungslosen Heimfall verlangen.
- Zwischen der Baugenehmigung und dem vertraglich vereinbarten Inbetriebnahmezeitpunkt werden 50% des vertraglichen Erbbauzinsen erhoben.

4.2 Für Ausschreibungsgegenstand B gilt:

Die vollständige Kaufpreiszahlung wird frühestens vier Wochen nach Mitteilung über den Eintritt der vertraglichen Fälligkeitsvoraussetzungen, insbesondere erfolgter Auflassungsvormerkung im Grundbuch, fällig. Für den Fall, dass die vertraglich vereinbarten Zeitpunkte zur Bauantragstellung bzw. zum Baubeginn überschritten werden, ohne dass eine vollständiger Bauantrag eingereicht bzw. mit dem Bau begonnen wurde, kann die Landeshauptstadt die Rückübertragung des Grundstücks gegen Erstattung des Kaufpreises verlangen.

5. Hinweise zur Gebotsabgabe

Gebote sind bis zum **12. März 2026** (Bieterfrist) über www.baupilot.com/dresden einzureichen. Dazu ist eine einmalige Registrierung erforderlich.

Ansprechpartner

Landeshauptstadt Dresden
Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung
Abteilung Liegenschaftsmanagement
Herr Stefan Kügler
Waisenhausstraße 14
01069 Dresden

- Telefon: (0351) 4 88 25 57
- E-Mail: SKuegler@Dresden.de

Service-Telefon des Amtes für Hochbau und Immobilienverwaltung

- Telefon: (0351) 4 88 11 88
- E-Mail: Immobilien@Dresden.de

Alle Informationen finden Sie unter:

- www.dresden.de/immobilien
- www.baupilot.com/dresden

6. Anlagen:

Grundstück A: Fotos, Luftbild, Lageplan, Umgebungsplan
Grundstück B: Fotos, Luftbild, Lageplan, Umgebungsplan
Anlage I. – 2.2 Erbbauzinsberechnung und Erbbauzinsoption
Anlage II. – 2.3 Angebotsauswertung
Anlage III. – 3.3 Angebotsauswertung
Anlage IV. – Vermessungsunterlagen Löbtauer Straße 31
Anlage V. – Vermessungsunterlagen Löbtauer Straße 64

Grundstück A:



Vorderansicht ehemaliges Wohnheim



Rückansicht ehemaliges Wohnheim



Vorderansicht Funktionsgebäude



Seitenansicht Funktionsgebäude



Rückansicht Funktionsgebäude



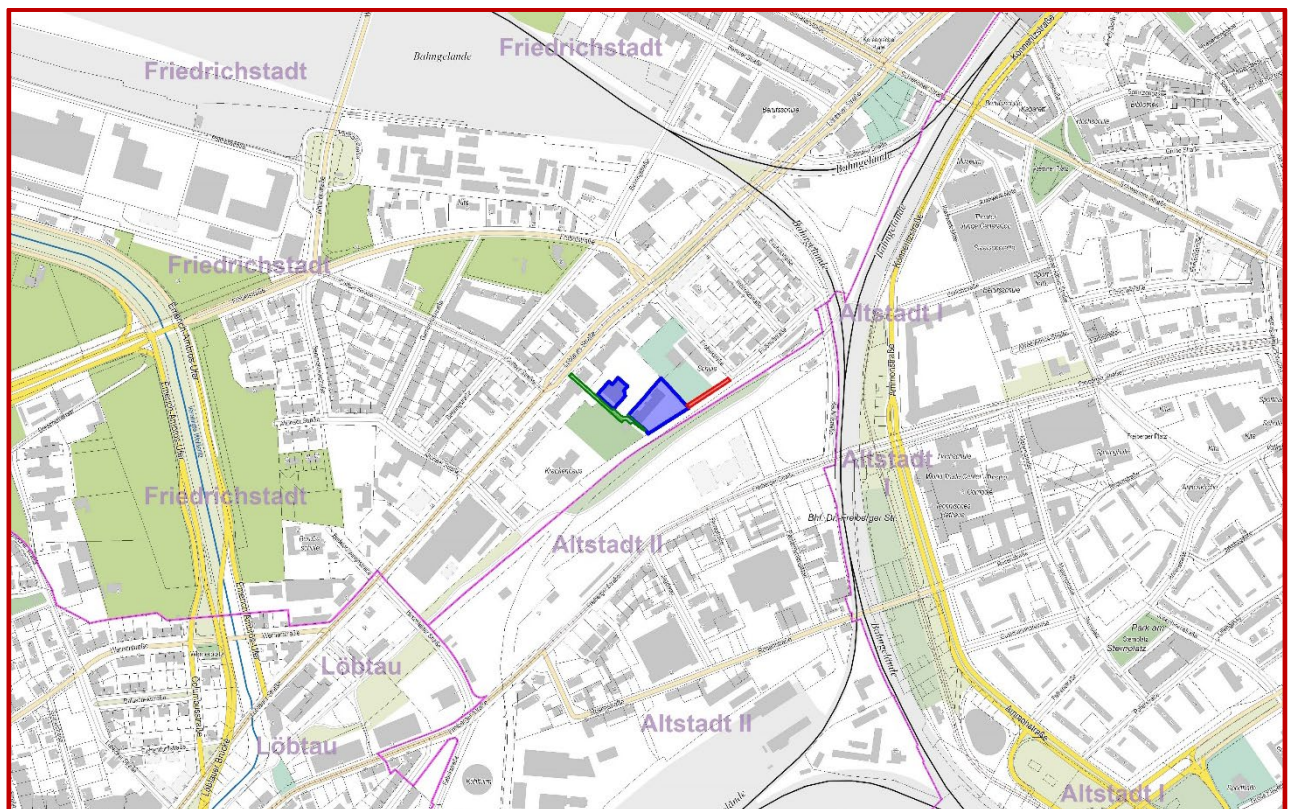
Rückansicht ehemaliges Wohnheim



Luftbild



Lageplan (mit Gebäuden und Zuwegung)



Umgebungsplan

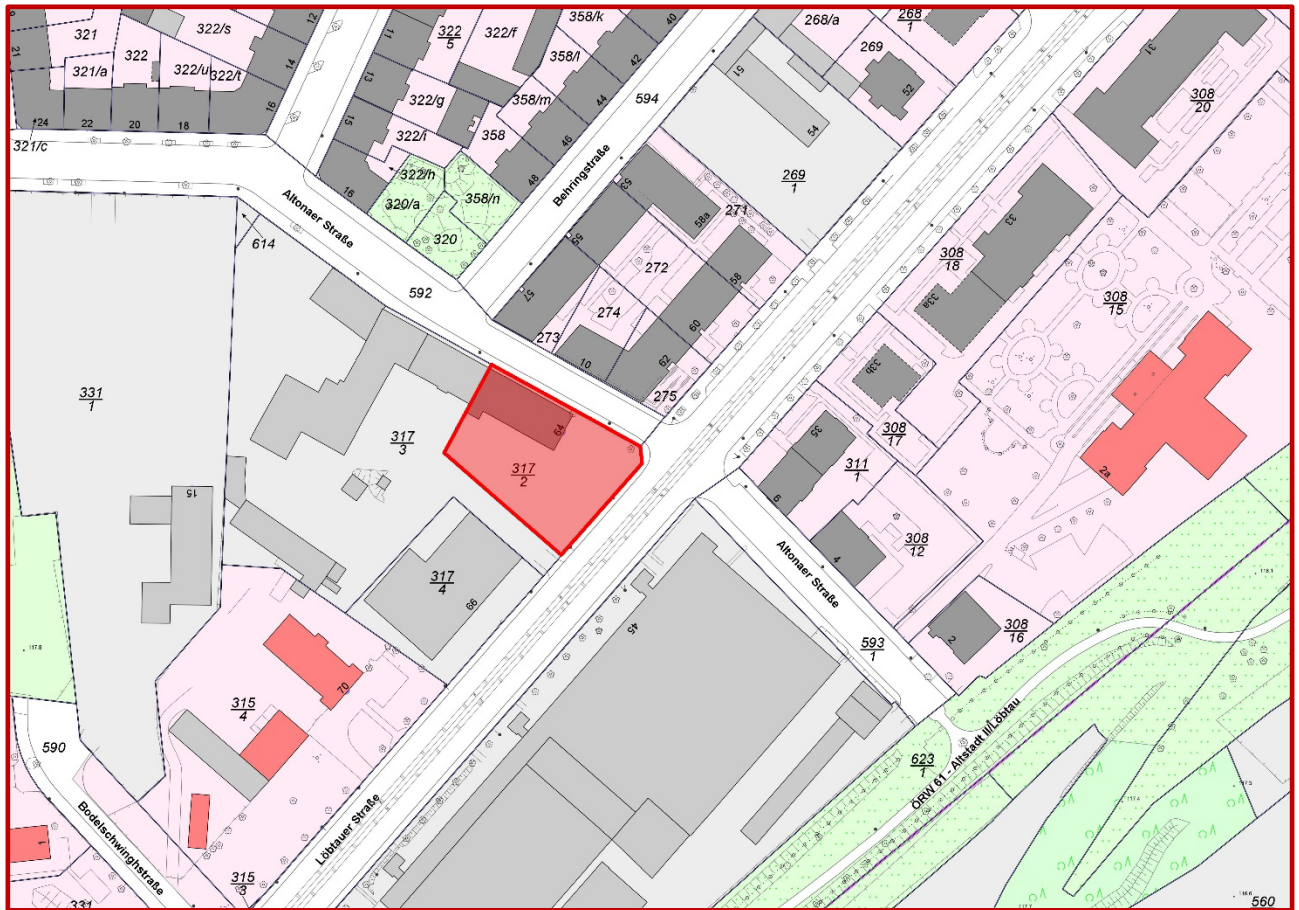
Grundstück B:



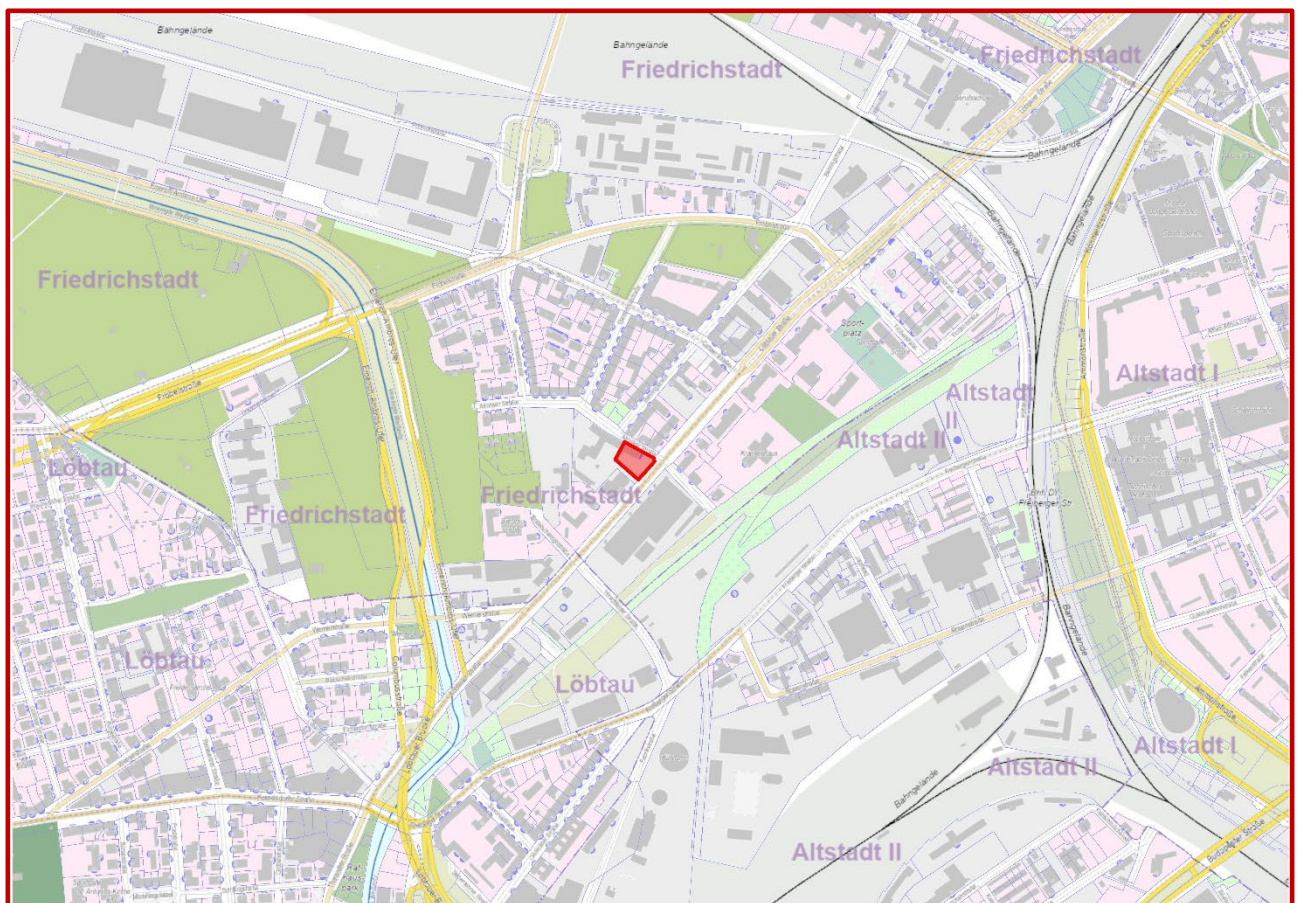
Gebäudeansicht



Luftbild



Lageplan



Umgebungsplan