

Grundstücksangebot 45919

Ausschreibung eines Erbbaurechts für das Grundstück Hahnebergstraße 6 (Flurstück 501/c der Gemarkung Altstadt II) – Standort für die Kultur- und Kreativwirtschaft

1. Vorbemerkung

Die Zuschlagsentscheidung wird durch eine Jury vorbereitet und durch das zuständige Stadtratsgremium getroffen. Grundsätzlich soll das Angebot den Zuschlag erhalten, welches für den Ausschreibungsgegenstand das beste Angebot enthält.

2. Ausschreibungsgegenstand - Erbbaurecht für das Grundstück Hahnebergstraße 6

2.1 Angaben zu Grundstück, Gebäuden und Nutzbarkeit

- Ausgeschrieben wird das Grundstück Hahnebergstraße 6 (Flurstück 501/c der Gemarkung Altstadt II) mit 1.140 m² (im Lageplan blau markiert).
- Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum im Stadtteil Altstadt an der Hahnebergstraße. Die Umgebung wird als Mischgebiet eingestuft. Diese dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Die nähere Umgebung zeichnet sich überwiegend durch mehrgeschossige Büro- und Geschäftshäuser aus. Außerdem befindet sich ein Hotel, ein Gastronomiebetrieb und auch ein Lebensmitteldiscounter in unmittelbarer Nähe.
- Das Grundstück ist mit zwei Gebäuden bebaut, welche bislang als Förderschule genutzt wurden. Beide Gebäude weisen jeweils einen mehrgeschossigen Kopfbau im Straßenbereich sowie einen ein- bis zweigeschossigen Gebäudeteil im rückwärtigen Bereich auf. Die Nutzfläche des Hauptgebäudes beträgt circa 880 m², aufgeteilt über fünf Geschosse in aktuell etwa 24 verschiedenste Räume (Unterrichtsräume, Lehrerzimmer, Beratungsräume, Umkleideräume, Lagerräume, etc.) zuzüglich Sanitärräume und Verkehrsflächen. Das Nebengebäude hat eine Nutzfläche von circa 380 m² und verfügt über sieben Unterrichtsräume, Sanitärräume, eine Küche, einen Speiseraum sowie Verkehrsflächen.
- Die Gebäude stehen leer und weisen einem hohen Verschleißgrad auf – es besteht hoher Instandsetzungsrückstau; teilweise sind bereits lokale Feuchtigkeitsschäden aufgetreten.
- Zwischen den Gebäuden befindet sich ein Innenhof; seitlich des Hauptgebäudes stehen bis zu zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung.
- Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.
- Das Grundstück ist im baurechtlichen Sinn durch die Hahnebergstraße erschlossen.
- Das Grundstück befindet sich im Trümmerschuttverbreitungsgebiet.
- Der Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen ist gegeben.

- 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.
- Für das Objekt liegt keine Baugenehmigung vor, diese ist vom Erbbauberechtigten eigenverantwortlich einzuholen.

2.2 Nutzungszweck

Das Grundstück wird für die Nutzung durch die Kultur- und Kreativwirtschaft (gemäß der Definition des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie¹) ausgeschrieben, wobei mindestens 50 Prozent der Nutzfläche für die Musikwirtschaft vorbehalten sein müssen; abweichende Nutzungen sind auf höchstens 10 % der gesamten Nutzfläche zulässig. Dieser Nutzungszweck wird im abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag verbindlich vereinbart. Neben der Eigennutzung durch den Erbbauberechtigten ist auch ein Betreibermodell mit Vermietungen an Dritte möglich.

2.3 Laufzeit des Erbbaurechts

Das Erbbaurecht ist auf den Zeitraum von 35 Jahren ab dem Tag des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrages befristet. Nach Ablauf des Erbbaurechts erhält der Erbbauberechtigte eine Entschädigung für die Bauwerke, welche in das Eigentum der Landeshauptstadt zurückfallen.

2.4 Erbbauzinsberechnung und Erbbauzinsoption

- Solange der Erbbauberechtigte oder der Betreiber des Objekts gemeinnützig im Sinne des Steuerrechts ist, werden als Erbbauzins 2 % des Verkehrswertes des Grundstücks veranschlagt. Liegt keine Gemeinnützigkeit vor oder entfällt diese während der Laufzeit des Erbbaurechts, wird entsprechend des Flächenanteils, der nicht kommerziell genutzt wird, ein Erbbauzins in Höhe von 2 % des Verkehrswertes, im Übrigen in Höhe von 7 % vereinbart.
- Der vorläufige Verkehrswert des Grundstücks beträgt 660.000 Euro. Vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages wird eine Aktualisierung des Verkehrswertes durchgeführt.
- Während der Laufzeit des Erbbaurechts wird der absolute Betrag des Erbbauzinses an die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes angepasst (Inflationsausgleich).

2.5 Zwingende Angebotsinhalte

Das Gebot muss plausible Angaben unter Bezugnahme auf die unter 2.2 genannte zulässige Nutzung enthalten. Gefordert sind insbesondere

- I. ein vollständiges Nutzungskonzept, welches die vorgesehenen Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Struktur von Haupt- und Nebengebäude darstellt;
- II. eine Darstellung der wirtschaftlichen Ausgestaltung und Tragfähigkeit eines nachhaltigen, selbsttragenden laufenden Betriebs (einschließlich einer Einnahmen-/Ausgabenrechnung);
- III. Angaben zu Umfang, Kosten einschl. Finanzierung und zeitlicher Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen unter Berücksichtigung klimaangepasster Bauweisen;
- IV. Angaben zum Betreibermodell (Struktur, Organisation von Eigen- und gegebenenfalls Fremdnutzungen);
- V. Angaben zum kalkulierten Erbbauzins.
- VI. Soweit der Bieter über Referenzen hinsichtlich des unter 2.2 definierten Nutzungszwecks verfügt, sind diese dem Gebot beizufügen durch zum Beispiel:
 - Selbstdarstellung von Aktivitäten und Kompetenzen der vergangenen 5 Jahre
 - Nachweis über erfolgreich durchgeführte (Immobilien)-Projekte/Tätigkeiten mit Mietenden der Kultur- und Kreativwirtschaft in relevanter Größenordnung.

¹ <https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Dossier/kultur-und-kreativwirtschaft.html>

2.6 Angebotsauswertung

Maßstab für die Bewertung sind Vollständigkeit, Qualität und Umsetzbarkeit der Gebote, jeweils bezogen auf die unter 2.5 genannten zwingenden Angebotsinhalte. Es erhält das Gebot den Zuschlag, welches in Summe die höchste Punktzahl nach folgendem Muster erreicht:

- 100 Punkte = Hoher Zielerfüllungsgrad: vollständig und uneingeschränkt erfüllt mit Besonderheiten im Bezug auf andere Bieter,
- 60 Punkte = durchschnittlicher Zielerfüllungsgrad: vereinzelt bzw. geringfügige Defizite und Schwächen, insgesamt Erwartungen erfüllt,
- 30 Punkte = niedriger Zielerfüllungsgrad: mehrere bzw. signifikante Defizite und Schwächen bzw. nur wenige wertungsfähige Aussagen.
- Ggf. 10 Bonuspunkte für herausragende Gebotsinhalte.

Die sich ergebenden Punktwerte werden zudem wie folgt gewichtet:

- Nutzungskonzept und Betreibermodell gemäß 2.5. Ziffern I. & IV.: 40 %
- Wirtschaftlichkeitskonzept gemäß 2.5 Ziffer II.: 30%
- Investitionskonzept gemäß 2.5 Ziffer III.: 30 %

(Die Angaben zum und dem kalkulierten Erbbauzins gemäß 2.5 Ziffer V. und den Referenzen gemäß 2.5 Ziffer VI. sind verpflichtend, jedoch nicht bewertungsrelevant.)

3. Sonstiges

Die vorgesehene Rechtsform des Bieters und Vertragspartners soll im Gebot mitgeteilt werden. Eine verbindliche Festlegung ist erst zum Abschluss des Erbbaurechtsvertrages erforderlich.

Die Landeshauptstadt behält sich vor, auch das bestplatzierte Gesamtangebot nicht zu bezuschlagen, wenn einzelne 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 das Nutzungskonzept werden Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages.

Besichtigung sind auf Anfrage möglich.

4. Hinweise zur Gebotsabgabe

Gebote sind bis zum **20. April 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 Sebastian Kallensee
Waisenhausstraße 14
01069 Dresden

- Telefon: (0351) 4 88 25 98
- E-Mail: SKallensee@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:

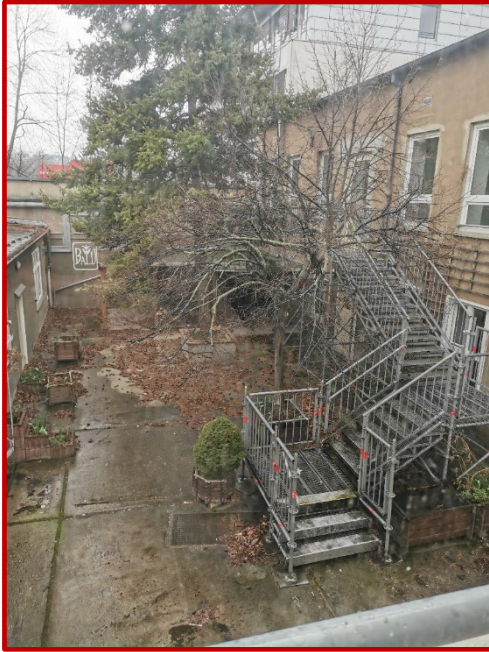
- www.dresden.de/immobilien
- www.baupilot.com

5. Anlagen:

Grundstück: Fotos, Luftbild, Lageplan, Umgebungsplan



Vorderansicht ehemalige Förderschule



Ansicht Innenhof



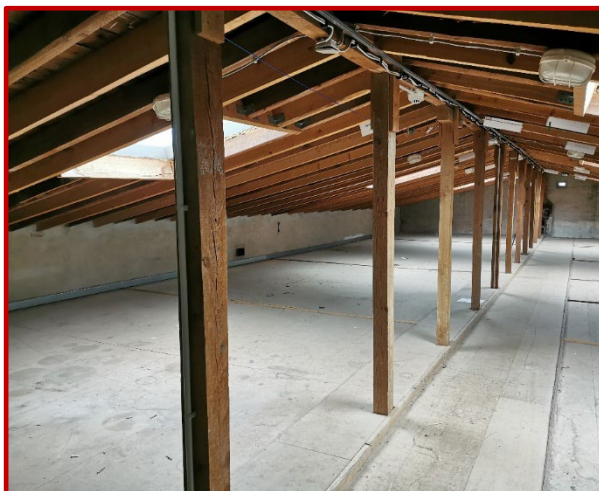
Raum im Hauptgebäude



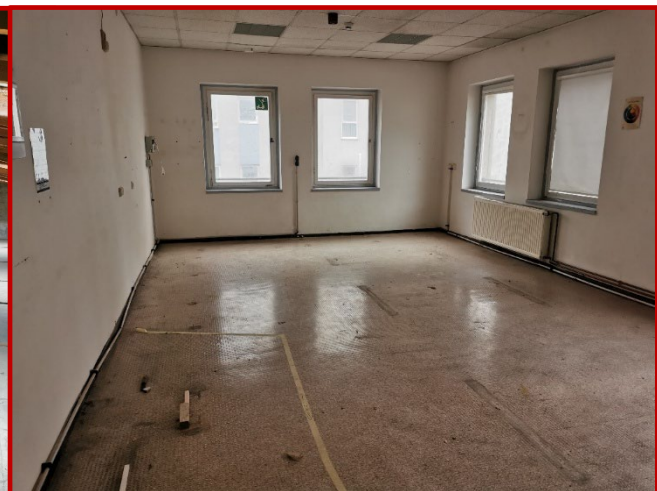
Raum im Hauptgebäude



Keller im Hauptgebäude



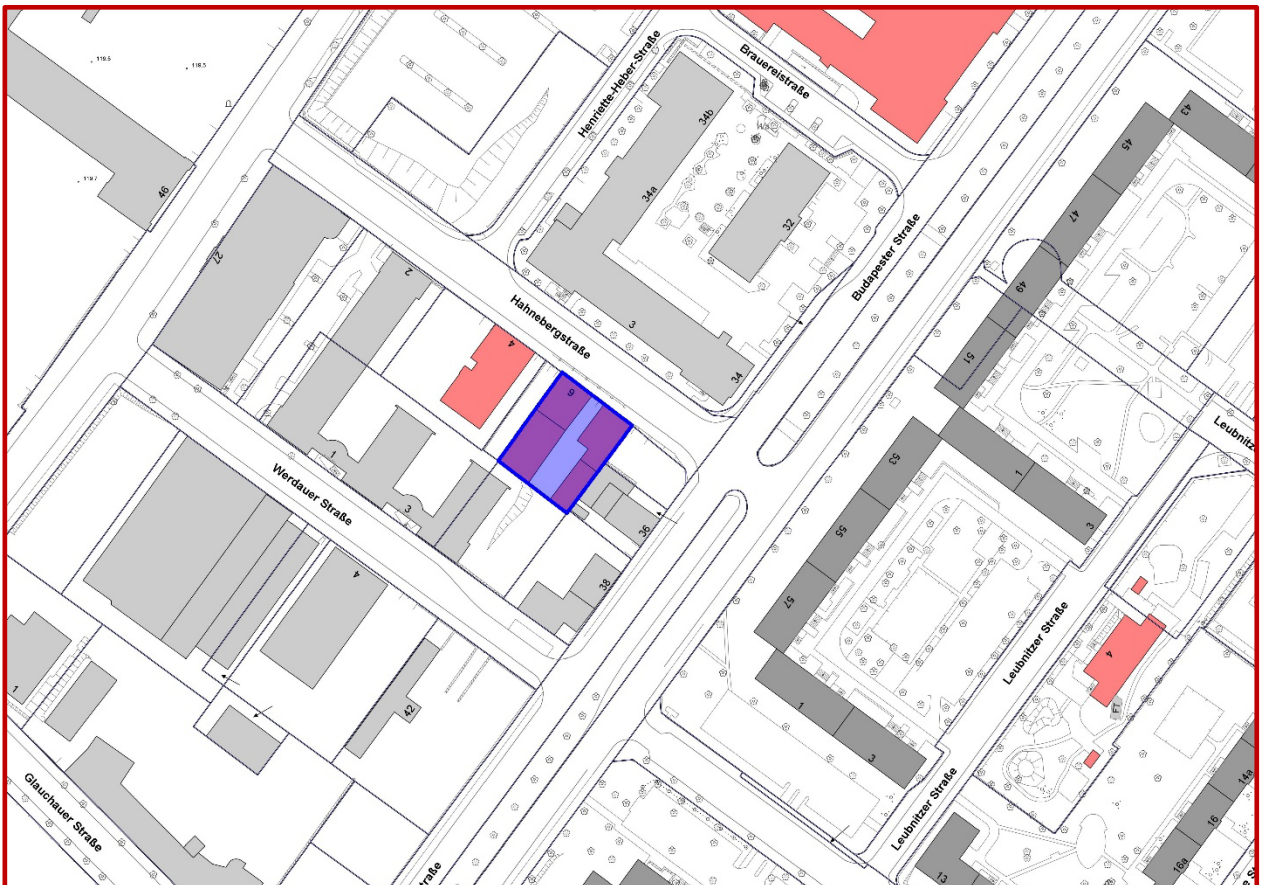
Dachboden im Hauptgebäude



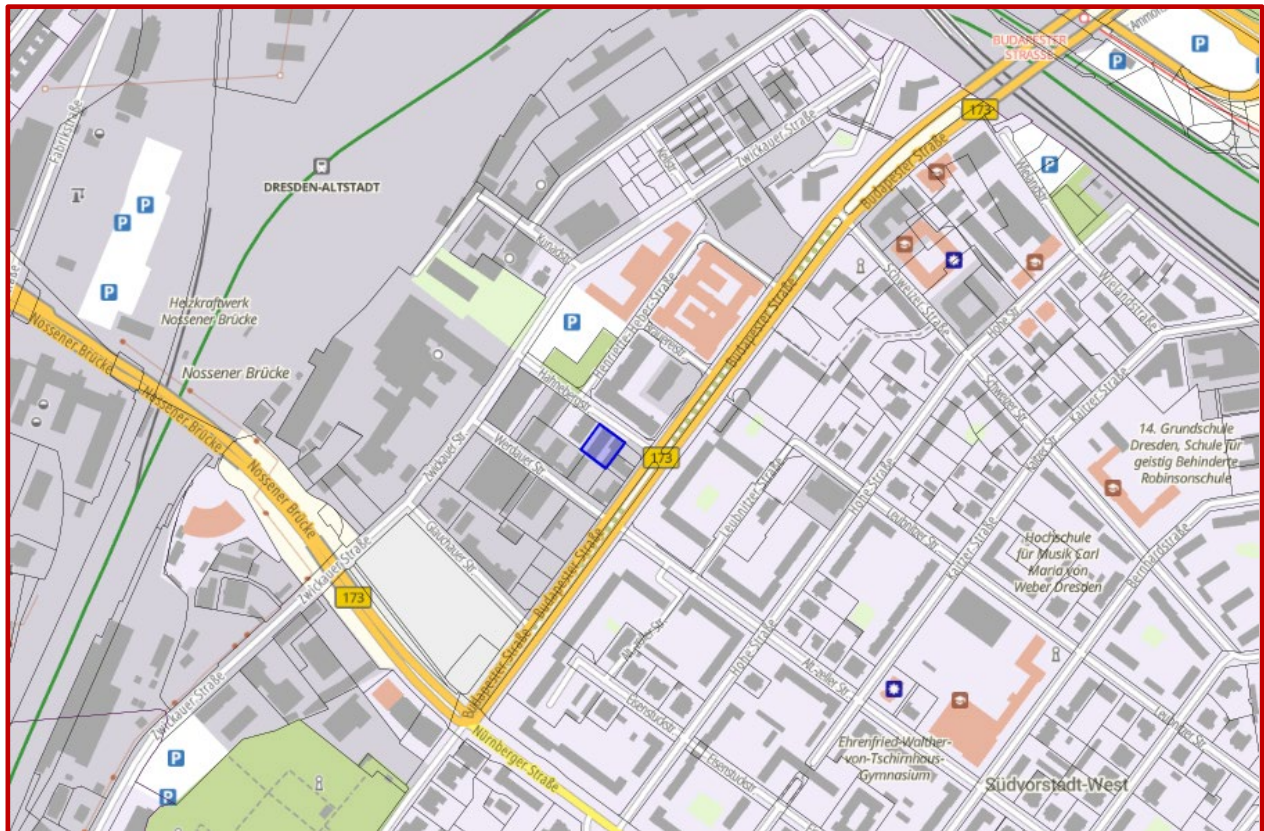
Raum im Nebengebäude



Luftbild



Lageplan (mit Gebäuden)



Umgebungsplan