



**Kriterien für die Ausschreibung zur Vergabe im Erbbaurecht des Grundstückes
Vorwerkstraße an Baugemeinschaften (Gemarkung Friedrichstadt, Flurstück 120, Fläche:
1.338 m²)**

1. Erbbauzins (Mindestgebot)

Berücksichtigt werden ausschließlich die Gebote, die mindestens einen jährlichen Erbbauzins in Höhe von 2 Prozent und höchstens 4 Prozent p. a. beinhalten. Dieser Erbbauzins unterliegt bis zur notariellen Beurkundung des Erbbaurechtvertrages der Anpassung entsprechend der Entwicklung der Bodenrichtwerte.

2. Anforderungen an die Bieter

Dem Gebot ist der Nachweis beizufügen, dass es sich bei den Bietern um eine Baugemeinschaft mit folgenden Charakteristiken handelt:

Die Baugemeinschaft ist ein rechtlicher Zusammenschluss von Bauwilligen, die gemeinsam durch Neubau oder Sanierung vorhandener Bausubstanz Wohnraum schaffen und den Bau selbst beauftragen. Die Mitglieder der Baugemeinschaft aus natürlichen Personen nutzen die errichteten, sanierten oder erworbenen Wohnungen überwiegend selbst. Sie errichten keine Wohnung zum Verkauf oder zur Bestellung von Untererbbaurechten an Dritte. Nichtwohnräume werden durch die Baugemeinschaft gemeinschaftlich geschaffen und betrieben.

Eine Baugemeinschaft umfasst mindestens drei Haushalte, in dieser Ausschreibung mindestens acht Haushalte. Es kann sich um individuelle Wohnprojekte (Eigentümergeinschaften, Gesellschaften bürgerlichen Rechts) sowie gemeinschaftlich orientierte Wohnprojekte, zum Beispiel Genossenschaften oder (Mietshäuser-) Syndikate handeln. Die Rechtsform der Gemeinschaft ist frei wählbar. Organisationen, deren Geschäftsinhalt das Eigentum bzw. Erbbaurecht an Objekten und die Vermietung an Mitglieder ist, die überwiegend selbst keine Eigentumsposition an dem durch sie bewohnten Objekt haben, sind ausgeschlossen.

Die Größe der Baugemeinschaft und Rechtsform müssen benannt werden. Teilflächenvergabe ist ausgeschlossen. Es ist nachzuweisen, dass das Vorhaben den aktuellen Standards entspricht und durch eine fachkundige Person (zum Beispiel Architekt, Projektbetreuer) begleitet wird.

3. Bau- und Nutzungsverpflichtung

Gebote werden nur berücksichtigt, wenn sie eine Neubebauung des Grundstückes innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsabschluss und eine Nutzung von mindestens 10 Jahren ab Fertigstellung des Bauvorhabens für eigene Wohnzwecke zu mindestens 51 Prozent und gegebenenfalls im untergeordneten Umfang für die Ausübung eigener gewerblicher Nutzung oder zur sonstigen Nutzung



in der in der Ausschreibung bezeichneten Art zusichern. Es sind Bauvorhaben, konkrete Baumaßnahmen sowie deren zeitliche Realisierung und Finanzierung nachvollziehbar darzustellen.

4. Angebotsinhalt und –bewertung

Dem Gebot sind beizufügen:

- a) Angebot über einen jährlichen Erbbauzins zwischen mindestens 2 % und höchstens 4 % vom Verkehrswert, aktuell 653.000,00 €, Bereitschaftserklärung Anpassung des jährlichen Erbbauzinses nach Verbraucherpreisindex sowie zur vorgenannten Bau- und Nutzungsverpflichtung,
- b) Beschreibung der Zusammensetzung der Baugemeinschaft, Bewerbung als Gruppe mit mind. 50 % der Mitglieder, Angabe von haushaltsangehörigen, kindergeldberechtigten Kindern und/oder Haushaltsangehörigen mit Pflegegrad, sofern von der Abminderung nach Punkt 5 a) Gebrauch gemacht werden soll und Angabe zur beabsichtigten gemeinschaftlichen Vermietung gemäß Punkt 2,
- c) grundsätzliche Aussagen zum Realisierungszeitraum des Projektes,
- d) schlüssiges und realistisches Finanzierungsmodell,
- e) Bebauungskonzept (der Planung ist die auf Seite 3 (oben) des Exposees dargestellte Bebauungsskizze zu Grunde zu legen) mit Darstellung der grundsätzlichen städtebaulichen Lösung und der Verkehrserschließung (Lageplan),
- f) Nutzungskonzept sowie die Umsetzung eines geeigneten Raumangebotes für stadtteilbezogene, soziokulturelle beziehungsweise nachbarschaftliche Angebote
- g) verbale Beschreibung der städtebaulichen Lösung,
- h) vereinfachte Darstellung der architektonischen Lösung (vereinfachte Visualisierung/Perspektive – ein Architektenentwurf ist nicht notwendig)

5. Angebotsauswertung

Für die Auswahl des künftigen Vertragspartners ist entscheidend, ob und in welchem Maße in Eigenregie oder durch partnerschaftliche Vereinbarungen mit entsprechenden Akteuren

- ein geeignetes Raumangebot für stadtteilbezogene, soziokulturelle beziehungsweise nachbarschaftliche Angebote geschaffen und gemeinschaftlich betrieben werden.

Die Maximalpunktzahl wird für das Angebot vergeben, welches die Schaffung und den Betrieb einer Gemeinschaftsfläche am nutzerfreundlichsten umsetzt. Damit fließen beispielsweise

- Lage im Innen- und/oder Außenbereich,
- vorgesehene Größe und Ausstattung,
- Offenheit für Grundstücksbewohner und/oder die Stadtteilbevölkerung,
- Bewirtschaftungskonzept

mit in die Bewertung ein.

Bewertungsrelevant ist insbesondere die Nachvollziehbarkeit des Bewirtschaftungskonzeptes – hierzu zählen Aspekte der Organisation von Nutzungen, der Betreuung und Verantwortlichkeit durch



Mitglieder der Baugemeinschaft, das Marketing (im Sinne der Sichtbarkeit des Angebots für den Stadtteil) usw.

Die Zuschlagsentscheidung wird durch eine Jury getroffen, in der städtische Vertreter teilnehmen, zu deren Fachaufgaben die Inhalte der Konzeptkriterien gehören.

Als Erbbauzins sind mindestens 2 % und höchstens 4 % p. a. als dinglicher Zins anzubieten. Das Sozialmodell wird darüber hinaus angewendet, soweit es für den konkreten Vertragspartner zutrifft. Das Sozialmodell sieht die Unterstützung von Familien mit Kindern oder pflegebedürftigen Angehörigen durch Absenkung des Erbbauzinses für den betreffenden Haushalt um 0,5 %-Punkte je haushaltsangehörigem Kind oder pflegebedürftiger Person vor. Die Absenkung des Erbbauzinssatzes erfolgt nicht unter 2 Prozent.

Die konkreten Erbbauzins-Angebote fließen zu 30 Prozent in die Bewertung ein, die Konzeptkriterien sind zu 70 Prozent zuschlagsrelevant.

Nach der Ermittlung des in diesem Sinne besten Angebots beziehungsweise – bei Gleichwertigkeit von Angeboten – nach Auslosung eines Angebotes, muss die betreffende Baugemeinschaft innerhalb von sechs Monaten

- Anforderungen des städtischen Energie- und Klimaschutzkonzeptes sowie die Erfüllung der baurechtlichen Anforderungen nachweisen.

Der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages erfolgt nach Zustimmung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften.

Bis zum Vertragsabschluss muss die gesicherte Finanzierung auf Grundlage von projektspezifischen Bankerklärungen nachgewiesen sein.

6. Weiterveräußerungssperre

Im Sinne der Zielstellung, dass das Grundstück ausschließlich an Baugemeinschaften zur Eigennutzung zu vergeben ist, soll eine Weiterveräußerung (auch anteilig) innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren nach Fertigstellung des Bauvorhabens grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Landeshauptstadt Dresden wird daher im Erbbaurechtsvertrag der Erbbauberechtigten eine Verpflichtung auferlegen, das Erbbaurecht bis 10 nach Fertigstellung des Bauvorhabens nicht oder nur ausnahmsweise mit schriftlich zu erteilender Zustimmung der Landeshauptstadt Dresden zu veräußern oder zu vermieten. Die Landeshauptstadt Dresden behält sich vor, bei Weiterveräußerung oder überwiegender Vermietung (mehr als 49 %) eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % der auf die weiterveräußerte/vermietete Fläche entfallenden Investitionssumme zu verlangen und diese Vertragsstrafe dinglich zu sichern.