

Kriterien für die Ausschreibung zur Vergabe im Erbbaurecht des Grundstückes Wormser Straße an Baugemeinschaften (Gemarkung Striesen, Flurstück 462/s, Fläche: 1.110 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. Der tatsächliche Geldbetrag unterliegt bis zur notariellen Beurkundung des Erbbaurechtvertrages der Anpassung entsprechend der Entwicklung der Bodenrichtwerte, die die Berechnungsgrundlage des anzubietenden Prozentsatzes bilden.

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. Nichtwohnräume werden durch die Baugemeinschaft gemeinschaftlich geschaffen und betrieben.

Eine Baugemeinschaft umfasst für den Ausschreibungsgegenstand mindestens fünf Haushalte. Es kann sich um individuelle Wohnprojekte (Eigentümergeinschaften, Gesellschaften bürgerlichen Rechts) sowie gemeinschaftlich orientierte Wohnprojekte, zum Beispiel Kleingewerkschaften 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.

Zulässig ist, dass die Baugemeinschaftsmitglieder die überwiegende Anzahl der Wohnungen selbst bewohnt und einen untergeordneten Wohnungsanzahl gemeinschaftlich an Personen vermietet, die selbst nicht Baugemeinschaftsmitglieder sind. Diese Mietwohnungen sind dann jedoch gemäß des sächsischen Förderprogramms gebundener Mietwohnraum (RL gMW) zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Mietwohnraum zu errichten und zu vermieten. Auf dieser Grundlage besteht gegebenenfalls die Möglichkeit der Bezuschussung der anteiligen Baukosten.

Die Größe der Baugemeinschaft und deren Rechtsform müssen benannt werden. Teilflächenvergabe ist ausgeschlossen. Es ist nachzuweisen, dass das Vorhaben durch eine fachkundige Person (zum Beispiel Architekt, Projektbetreuer) begleitet wird. Ein ausgearbeiteter Entwurf ist keine Teilnahmebedingung.

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 der überwiegenden Wohnungsanzahl enthalten. Bei Bezuschussung einer gemeinschaftlich vermieteten, untergeordneten Wohnungsanzahl gelten gegebenenfalls abweichende Bindungsfristen.



4. Angebotsinhalt

Dem Gebot sind beizufügen:

- a) Angebot über einen jährlichen Erbbauzins zwischen mindestens 2 % und höchstens 4 % vom Verkehrswert, aktuell 705.000,00 €, Bereitschaftserklärung Anpassung des jährlichen Erbbauzinses nach Verbraucherpreisindex
- b) Bau- und Nutzungsverpflichtung sowie die Umsetzung des Beitrags zur örtlichen Klimaresilienz
- c) 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,
- d) Angaben zur beabsichtigten gemeinschaftlichen Vermietung gemäß Punkt 2,
- e) Erklärung zur Bebauung gemäß beigefügter Skizze oder abweichender Bebauungsvorschlag in vergleichbarer Darstellungsqualität,
- f) Bauvorhaben, konkrete Baumaßnahmen sowie deren zeitliche Realisierung und Finanzierung sind nachvollziehbar darzustellen
- g) grundsätzliche Aussagen zum Realisierungszeitraum des Projektes,
- h) schlüssiges und realistisches Finanzierungsmodell

5. Angebotsauswertung

Für die Auswahl des künftigen Vertragspartners ist entscheidend

- a) zu 30% die Höhe des Erbbauzinsangebotes und
- b) zu 70% der Beitrag zur örtlichen Klimaresilienz.

zu a) Der anzubietende, zuschlagsrelevante Erbbauzinssatz bildet die Grundlage für den im Grundbuch verankerten Regelerbbauzins. Nicht zuschlagsrelevant ist folgende Zinsgestaltung: Durch temporär wirkende, vertragliche Vereinbarung kann die tatsächliche Zahlung derart gesenkt werden, dass für jedes haushaltsangehörige, kindergeldberechtigtes Kind und jeden Haushaltsangehörigen mit Pflegegrad 0,5 Prozentpunkte mindernd angerechnet werden. Eine Senkung unter jährlich 2% ist ausgeschlossen. Die Regelung gilt nur für die von Baugemeinschaftsmitgliedern selbstgenutzten Wohnungen.

zu b) Klimaresilienz fokussiert hier auf Beiträge gegen Überwärmung in Form von:

- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung
- Baumpflanzungen
- Durchlässigkeit befestigter Flächen
- Bewirtschaftung des Niederschlagswasser.

Weitere Maßnahmen in diesem Sinne können vorgeschlagen werden.

Die in der beigefügten Bebauungsskizze dargestellten Bestandsgehölze sind zwingend zu erhalten. Bewertungsrelevant ist, in wieweit Neupflanzungen geplant sind und machbar erscheinen und ob im Falle einer abweichend von der Bebauungsskizze geplanten Bebauung die dargestellten Bestandsgehölze tatsächlich erhalten bleiben können.

Eine über das gesetzliche Maß bzw. den Stand der Technik hinausgehende, CO₂-mindernde Bauweise ist nicht zuschlagsrelevant.

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

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.

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.