

UNTERLAGEN ZUR BEWERBUNGSPHASE

Wohngebiet Fürstenberg in Meißen

Leistung: Konzeptvergabe zur Bereitstellung eines Grundstücks für eine Baugemeinschaft



Stand: 02.02.2024

Inhaltsverzeichnis

TEIL A – BEREITSTELLUNG ZUM KONZEPTVERFAHREN.....	4
1. Anlass und Zweck des Konzeptverfahrens.....	4
2. Plangebiet	4
3. Das Konzeptverfahren	5
4. Status Quo – Städtebaulicher und funktionaler Kontext.....	5
5. Umgebung und Beschaffenheit des Plangebiets	8
5.1. Planungsrecht	8
5.1.1. Bauplanungsrecht.....	8
5.2. Verkehrserschließung	9
5.2.1. Fließender Verkehr	9
5.2.2. ÖPNV.....	9
5.2.3. Fußgängerverkehr	9
5.2.4. Radverkehr	9
5.2.5. Ruhender Verkehr	9
5.3. Mediierschließung	10
5.3.1. Wasser	10
5.3.2. Abwasser	10
5.3.3. Regenwasser.....	10
5.3.4. Strom	10
5.3.5. Telekommunikation.....	10
5.3.6. Gas	10
5.3.7. Fernwärme	10
5.3.8. Nahwärme	10
5.4. Baugrund.....	11
5.4.1. Boden.....	11
5.4.2. Grundwasser.....	11
5.4.3. Radonbelastung.....	11
6. Planungsziele, Vorgaben und Hinweise.....	12
6.1. Entwicklungsziele und Erbbaurecht.....	12
6.2. Rahmenbedingungen.....	12
6.3. Nutzung und Funktionsmischung	12
6.4. Materialkonzept.....	12
6.5. Energetisches Konzept.....	12
6.6. Ökologisches Konzept.....	13
6.7. Projektkennzahlen	13
TEIL B – ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN.....	14
7. Wer kann sich am Konzeptverfahren beteiligen?.....	14
7.1. Weitere Verfahrensbeteiligte	14
7.2. Bewerbungsvoraussetzungen.....	14
7.2.1. Voraussetzung für die Einreichung eines Konzeptes	14
7.2.2. Zulassung der Konzepte und Mindestanforderungen.....	14

7.3. Verfahrensablauf und Termine.....	15
7.3.1. Rückfragen.....	15
7.3.2. Abgabe und Kennzeichnung der Arbeiten.....	15
7.3.3. Vorprüfung und Jurybewertung.....	15
7.3.4. Jury und Sachverständige.....	16
7.3.5. Verfahrensentscheidung anhand von Bewertungskriterien.....	16
7.3.6. Anhandgabe.....	16
7.3.7. Abschluss des Erbbaurechtsvertrages mit Bauverpflichtung.....	16
7.4. Bewerbungsunterlagen.....	16
7.5. Abgabeleistung.....	16
7.6. Abschluss des Verfahrens.....	17
7.6.1. Bekanntmachung der Ergebnisse.....	17
7.6.2. Urheberrecht, Nutzung, Erstveröffentlichung.....	17
7.6.3. Datenschutz.....	17
7.7. Anlagen.....	18

TEIL A – BEREITSTELLUNG ZUM KONZEPTVERFAHREN

1. Anlass und Zweck des Konzeptverfahrens

Auf dem Standort „Fürstenberg“ soll ein energieeffizientes und emissionsarmes Wohngebiet als „ökologisches Quartier“ entwickelt werden. Unter diesem Schwerpunkt soll ein Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz geleistet werden. Mit der Minimierung der Emissionen CO₂, NO_x, Feinstaub und Lärm werden Maßnahmen zur Luftreinhaltung und zum Lärmschutz ergriffen.

Auf der bisher ungenutzten Grünfläche am Fürstenberg soll ein innovatives und ökologisch ausgerichtetes Wohngebiet für die Meißner Bevölkerung sowie Zuzugswillige entstehen. Der Meißner Stadtrat erwartet aufgrund der attraktiven Lage des Standortes, der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur eine hohe Nachfrage nach den entstehenden Grundstücken für attraktive Eigenheimgrundstücke und moderne Wohnungen in Meißen.

Unter dem Schwerpunkt der Energieeffizienz soll das geplante Wohngebiet auch einen Beitrag zum Wandel der Mobilität leisten.

2. Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus sieben unterschiedlichen Bereichen, welche im Rahmen von unterschiedlichen Vergabeverfahren und -arten vergeben werden.

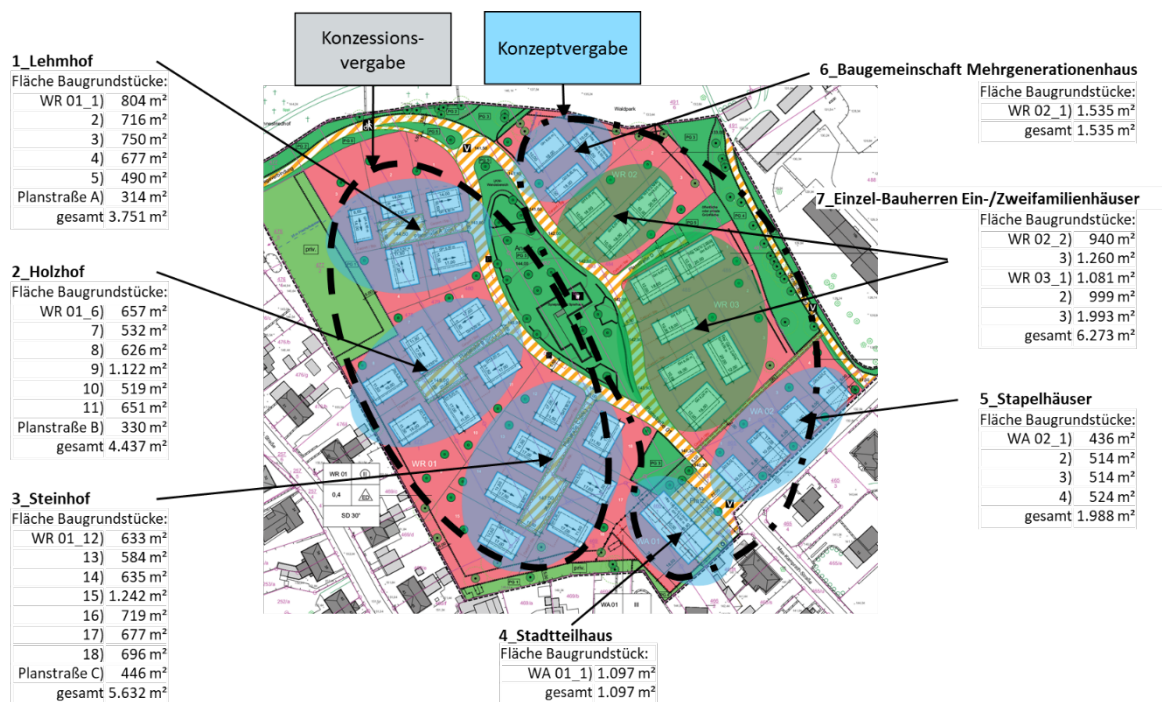


Abbildung 1: Übersicht Plangebiet

Bestandteil dieser Auslobung ist das als **6 – Baugemeinschaft Mehrgenerationenhaus** markierte Grundstück.

3. Das Konzeptverfahren

Das bereitzustellende Grundstück (markiert als Los 6 – Baugemeinschaft) soll an diejenigen Bauwilligen vergeben werden, welche mit ihrem Konzept den größten Beitrag zur Umsetzung der Zielstellung der Stadt Meißen zum Plangebiet leisten. Dieser Beitrag, welchen die Bauwilligen in ihren Konzepten auszuweisen haben, wird im Verfahren auf Plausibilität und Realisierbarkeit geprüft.

Das Verfahren wird als Wettbewerb vergleichbarer Konzepte verstanden. Die überschlägig zu ermittelnden Realisierungskosten des Projektes sollen daher die Realisierung eines bezugsfähigen, baugenehmigungsfähigen Gebäudes abbilden.

Der Grundstückspreis wird auf 206 €/m² festgelegt. Es handelt sich somit um eine Konzeptvergabe mit Festpreis.

4. Status Quo – Städtebaulicher und funktionaler Kontext

Kultur, Geschichte, die landschaftlich reizvolle Lage im sächsischen Elbland aber auch ganz praktische Faktoren, wie eine optimale Betreuungssituation, die gute Anbindung an die Landeshauptstadt und vergleichsweise günstige Grundstückspreise machen Meißen als Wohnort immer beliebter.

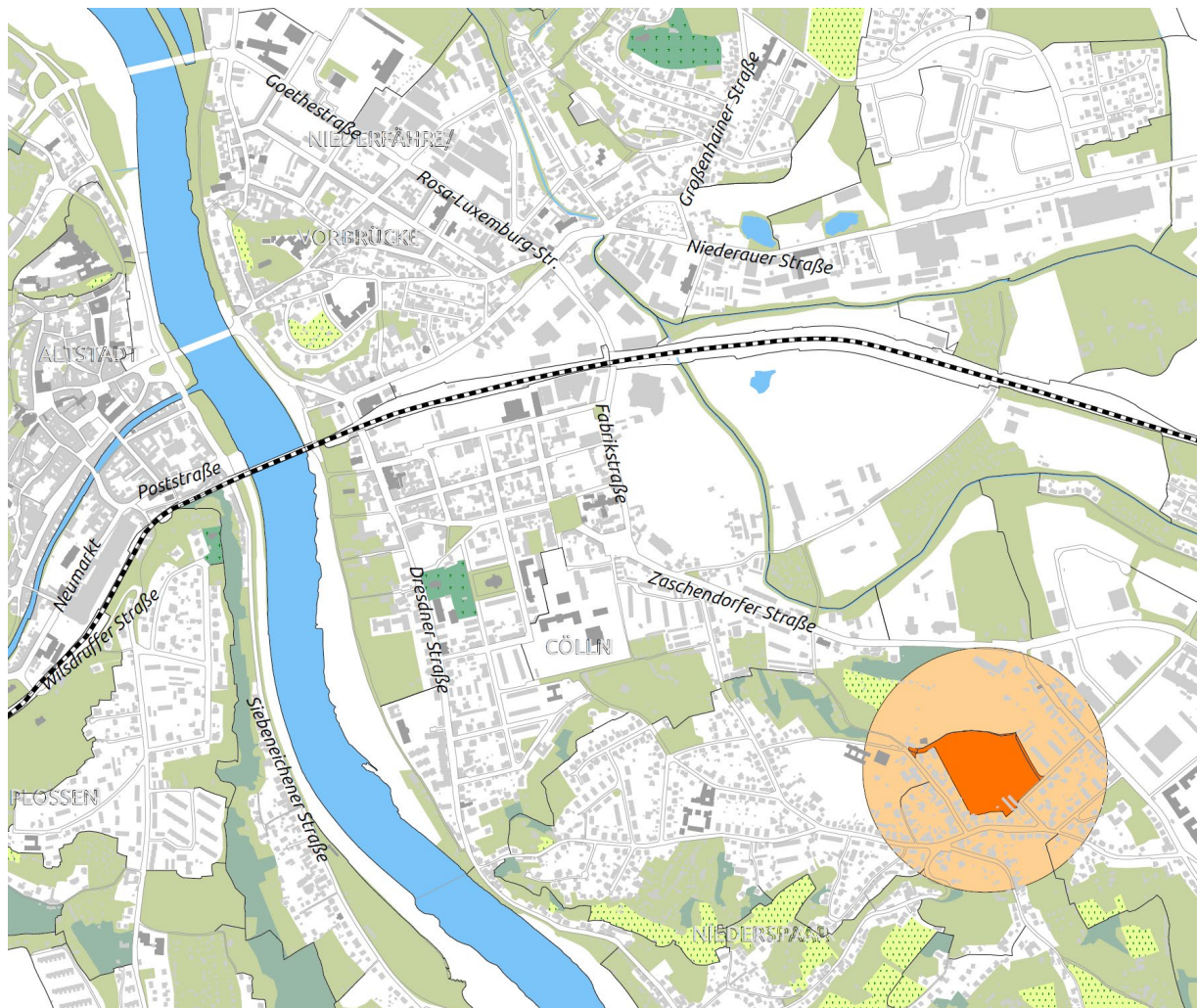


Abbildung 2: Übersichtslageplan Meißen

Bei der Entwicklung des Plangebietes will man ganz auf innovative Ideen der Stadtplanung und des Klimaschutzes setzen. Dazu zählen energetisch optimierte Bauformen und Bauweisen ebenso wie die Nutzung digitaler Steuerungsmöglichkeiten und die Unterstützung nachhaltiger Mobilitätsansätze.

Grundlage des zukunftsweisenden Projekts ist der 2006 beschlossene Flächennutzungsplan (Abbildung 5), der damals bereits eine Entwicklung des Gebietes in Richtung Wohnbauland festlegte. 2019 wurde durch den Meißner Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplans für das rund 3,85 ha große Areal beschlossen.



Abbildung 3: Lageplan Plangebiet

Im Juni 2020 begann ein Gutachterverfahren, bei dem sich drei interdisziplinär besetzte Planungsbüros mit den Bebauungsmöglichkeiten für die bisher ungenutzte Grünfläche auseinandergesetzt und geeignete Lösungsvarianten angeboten haben. Gemeinsames Ziel war es, anhand der Agenda 2030 sowie des Klimaschutzprogrammes 2030 ein energieeffizientes und emissionsarmes Wohngebiet als „ökologisches Quartier“ zu entwickeln.

Den Zuschlag erhielt im August 2021 der Entwurf der Bielenberg Architekten. Der Plan sieht neben zahlreichen Grundstücken für Einfamilienhäuser im vorderen Bereich zur Max-Kamprath-Straße hin begrünte Stapelbauten und ein Stadtteilhaus vor. Im Norden mit Blick zum angrenzenden Waldpark ist eine Bauherrngemeinschaft mit circa sechs Wohneinheiten angedacht. Im Westen des Areals sollen drei Höfe mit jeweils 5 bis 7 Baugrundstücken entstehen. Das Besondere: Jeder Hof wird baulich ein bestimmtes Naturmaterial in den Mittelpunkt stellen: Lehm, Holz oder Stein. Circa 30% der Gesamtfläche des Wohngebietes sind Grünfläche. Im Zentrum lädt künftig ein kleiner Anger zum Treffen, Spielen und Verweilen unter Bäumen ein.



Abbildung 4: Perspektive aus Gutachterverfahren

Die interessante Lage des Standortes, eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur macht den Fürstenberg zu einem attraktiven Wohngebiet.

Mit den geplanten Eigenheimen und kleinen Mehrfamilienhäusern bietet sich die Möglichkeit, in attraktiver Lage Wohngrundstücke für die Meißner Bevölkerung, aber auch für Zuzugswillige anzubieten.

5. Umgebung und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet ist unregelmäßig geschnitten und liegt südlich des Johannisfriedhofs sowie des Waldparks in Meißen. Südlich-östlich des Grundstücks schließt die Max-Kamprath-Straße an. Die topografische Ausgangssituation der betroffenen Grundstücke stellt sich als bewegtes Gebiet mit einer Geländehöhe von ca. 152 m ü. NHN (im südwestlichen Bereich) und ca. 131 m ü. NHN (im südöstlichen Bereich an der Max-Kamprath-Straße) dar. Die umgebende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Das Plangebiet ist gegenwärtig unbebaut und bildet eine teils mit Gehölzen bestandene, teils brachliegende Fläche.

5.1. Planungsrecht

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der großen Kreisstadt Meißen von 2006 ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche festgesetzt (siehe Abbildung 5).

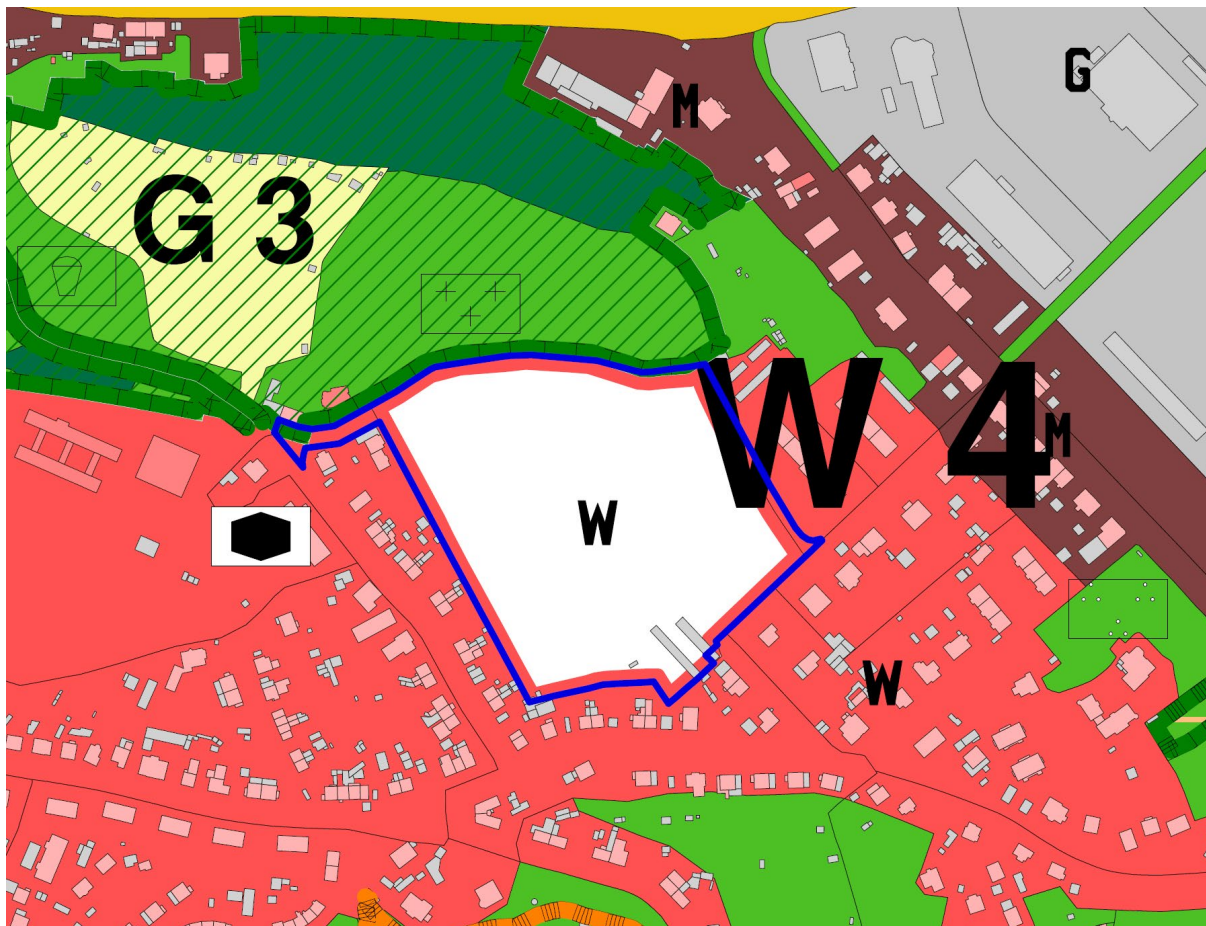


Abbildung 5: Auszug aus FNP

5.1.1. Bauplanungsrecht

Auf Grundlage des Entwurfs von Bielenberg Architekten von 2021 wurde der Entwurf des Bebauungsplans entwickelt. Die Entwurfsbilligung im Stadtrat ist für Anfang 2024 geplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans wird Mitte 2024 gerechnet. Ein Arbeitsstand des Bebauungsplans und der textlichen Festlegungen können Anlage 1a und 1b entnommen werden.

5.2. Verkehrserschließung

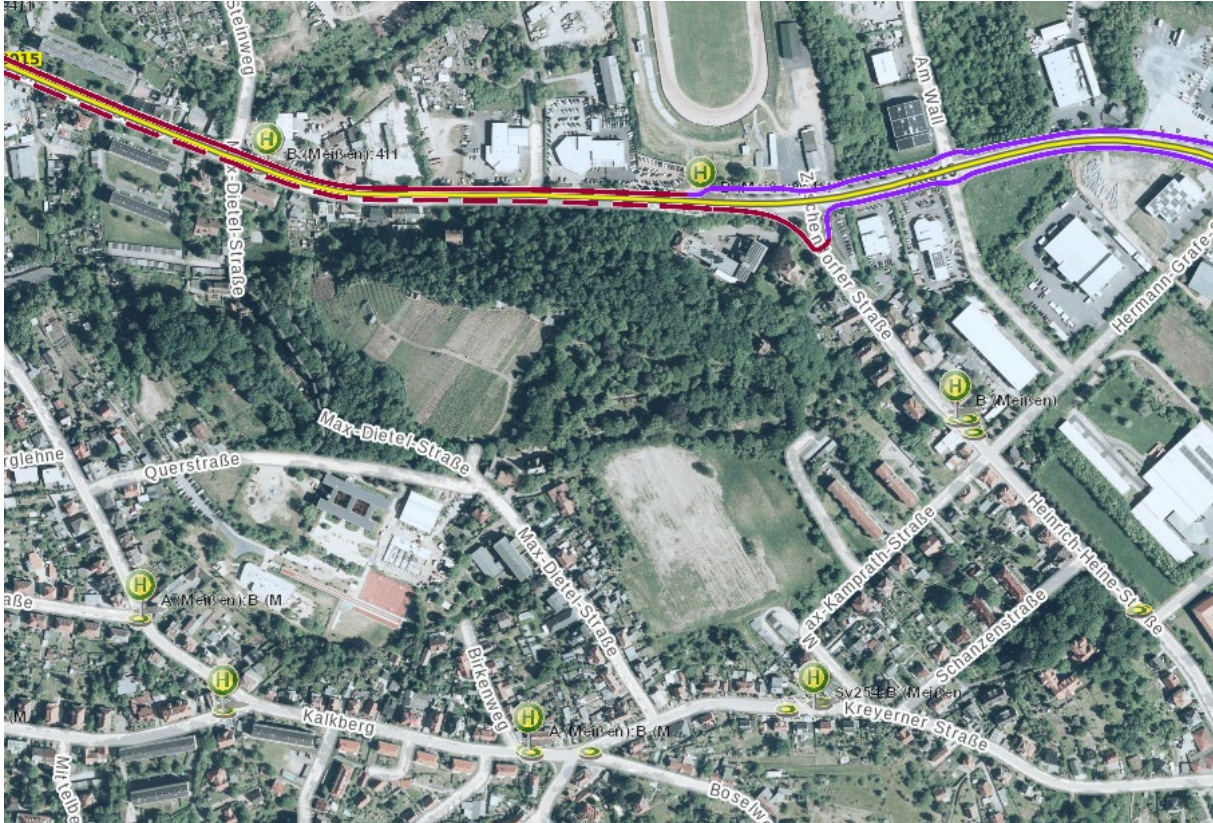


Abbildung 6: Übersicht Verkehrserschließung

5.2.1. Fließender Verkehr

Der Standort liegt im Spargebirge in zentraler Lage. Er ist durch die Zschendorfer Straße im Norden und den Kalkberg im Westen gut an das innerörtliche Straßensystem angeschlossen.

5.2.2. ÖPNV

Die Bushaltestelle „Max-Kamprath-Straße“ der Stadtbuslinie B ist südlich zwischen 200 und 350 m vom Plangebiet entfernt. Somit kann von einer fußläufigen Erreichbarkeit der Haltestelle innerhalb von 5 Minuten ausgegangen werden. Es fahren stadteinwärts täglich 30 Fahrten von Montag bis Freitag und 14 Fahrten an Wochenenden und Feiertagen.

5.2.3. Fußgängerverkehr

Der Standort ist ca. 2 km vom rechtselbischen zentralen Bereich um den Bahnhof entfernt. Fußläufig erreicht man diesen in ca. 20 Minuten.

5.2.4. Radverkehr

Die Zschendorfer Straße ist mit Radwegen ausgestattet und berücksichtigt so die Anforderungen der Radfahrer (siehe Abbildung 5, rote und lila Linien).

5.2.5. Ruhender Verkehr

Konzepte zum ruhenden Verkehr sind Bestandteil der Aufgabenstellung. Entsprechend der entstehenden Wohneinheiten sind private und öffentliche Parkplätze in das geplante Wohngebiet einzubinden. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Meißen ist dabei

5.3. Medieneerschließung

5.3.1. Wasser

Die medientechnische Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trinkwasser ist in den anliegenden Straßen vorhanden. Die Erschließung des Plangebietes im Bereich des Angers (siehe Anlage 4c und 4d) wird durch die Stadt Meißen hergestellt. Für die Leitungsplanung innerhalb des Plangebietes kann von einem Übergabepunkt an den Abzweigungen der Planstraßen ausgegangen werden.

5.3.2. Abwasser

Die vorhandene Entwässerung in den anliegenden Straßen (Max-Kamprath-Straße und Max-Dietel-Straße) erfolgt im Trennsystem. Im Zuge der Erschließung des Wohngebietes werden die in der Max-Kamprath-Straße fehlenden 130 m Schmutzwasserkanal ergänzt. Dies erfolgt durch die Stadt Meißen. Auch für die Entwässerung des Plangebiets ist die Entwässerung im Trennsystem geplant. Das Abwasser wird mittels Hauptkanal DN 200 gesammelt und im Freigefälle in südlicher Fließrichtung in die Kanalisation in der Max-Kamprath-Straße abgeleitet. Die geplanten Anschlussleitungen an den Planstraßen A, B und C haben eine Nennweite DN 150 bzw. DN 200. Für die Leitungsplanung innerhalb des Plangebietes kann von einem Übergabepunkt an den Abzweigungen der Planstraßen ausgegangen werden.

5.3.3. Regenwasser

Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes Fürstenberg ist im Trennsystem geplant. Das anfallende Regenwasser der privaten und öffentlichen Flächen ist möglichst am Anfallort zu versickern. Die privaten Flächen sind nicht an die öffentliche Regenwasserversickerung anzuschließen.

5.3.4. Strom

Die medientechnische Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Strom ist in den anliegenden Straßen vorhanden. Es ist geplant eine Trafostation im Plangebiet aufzustellen. Für die Leitungsplanung innerhalb der Höfe kann von einem Übergabepunkt an den Abzweigungen der Planstraßen ausgegangen werden.

5.3.5. Telekommunikation

Die Erschließung des Plangebietes mit Glasfaser und Fernmeldeleitungen erfolgt über die anliegenden Straßen. Innerhalb des Planungsgebietes kann von einem Übergabepunkt an den Abzweigungen der Planstraßen ausgegangen werden.

5.3.6. Gas

Ein Anschluss mit Gas ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Verwendung von Gasthermen als Energieversorger für die Höfe ist nicht möglich.

5.3.7. Fernwärme

Der Anschluss des Plangebietes mit Fernwärme ist nicht vorgesehen.

5.3.8. Nahwärme

Die aktuelle Planung sieht eine dezentrale Wärmeversorgung mit teilweiser Eigenstromversorgung über Photovoltaikanlagen vor. Die Errichtung eines Nahwärmenetzes ist jedoch eine gangbare Möglichkeit, die durch den Bewerber im Rahmen seines Konzeptes betrachtet werden kann.

5.4. Baugrund

5.4.1. Boden

Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung ist im Plangebiet mit folgender Baugrundschichtung zu rechnen:

Unter 0,10 m bis 0,30 m mächtigem, fein- bis gemischtkörnigem Oberboden (Schicht 0) folgen pleistozäne Deckschichten in Form von Gehängelehm und Gehängesanden (Schicht 1 und 2) bis in Tiefen von 0,60 m bis 3,00 m (zusammen im Mittel bis 1,40 m) unter GOK. Unterhalb der vorgenannten Schichten ab minimal 0,30 m (RKS 3), maximal 3,00 m (RSK 5), im Mittel ab 1,40 m wurde in allen Aufschlüssen zersetzter bis verwitterter Fels (Schicht 3) bis zur erreichten Endtiefe erkundet, der durch angewitterten bis klüftig-kompakten Fels unterlagert wird.

Nach den Ergebnissen der Voruntersuchungen können somit je nach geplanter Gründungstiefe Gehängelehm, Gehängesande und Felszersatz (Schichten 1-3) angeschnitten werden.

Weitere Aussagen zu Baugrund- und Bodenbelastungen können Anlage 2a – 2d entnommen werden.

5.4.2. Grundwasser

Das Bearbeitungsgebiet fällt vom Hochpunkt zwischen den Garagen (Max-Kamprath-Straße und Max-Dietel-Straße) bei max. 150,64 m. ü. NN (DHHN92) über auf den Tiefpunkt hinter dem Wohnblock Max-Kamprath-Straße 16 - 16c bei 134,14 m. ü. NN. Der Fürstenberg ist durch stark strömendes und austretendes Schichtenwasser (auf der Max-Kamprath-Straße und hinter dem Wohnblock Max-Kamprath-Straße 16 - 16c) bekannt.

Bei der Baugrunduntersuchung im März 2022 konnte bis zu einer erkundeten Endtiefe von 4,00 m unter GOK kein Grund- oder Schichtenwasser angetroffen werden. Der untersuchte Boden zeigt sich mit Schichten aus gering durchlässigem bis stauendem pleistozänem Gehängelehm und partienweise pleistozänem Gehängesand sowie gering durchlässigem Felsersatz als kaum durchlässigen Boden dar. Zusammenhängendes Grundwasser ist vorliegen für das geplante Bauvorhaben ohne Bedeutung, da von mittleren Grundwasserflurabständen >10 m unter GOK auszugehen ist.

Unabhängig vom zusammenhängenden Grundwasser ist jedoch aufgrund des Vorkommens unterschiedlich durchlässiger Zwischenlagen in allen Tiefen mit zeitweiser Schichten- bzw. Stauwasserbildung zu rechnen. Dies gilt immer, vorrangig jedoch während und nach niederschlagsreichen bzw. Tauwetterperioden.

Weitere Aussagen zum anliegenden Schichten- und Grundwasser können Anlage 2a – 2c entnommen werden.

5.4.3. Radonbelastung

Die Ergebnisse der radiologischen Untersuchung des Baugrunds zeigen ein teils sehr hohes Radonpotenzial auf dem Plangebiet. Deshalb sind entsprechend zielgerichtete Anforderungen an eine radonsichere Bauweise zu stellen. Weitere Details können dem Radongutachten in Anlage 2d entnommen werden.

6. Planungsziele, Vorgaben und Hinweise

6.1. Entwicklungsziele und Erbbaurecht

Die Stadt Meißen verfolgt mit der Veräußerung der Liegenschaft im Erbbaurecht (Laufzeit 99 Jahre, 4,5 % Erbbauzins, 0,2 % Reduzierung des Erbbauzins je Kind) das Ziel attraktiven Wohnraum mit nachhaltigen und ökologischen Zielen der Meißner Bevölkerung und Zuzugswilligen zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Meißen möchte damit vor allem junge Familien sowie Baugemeinschaften bei der Realisierung eines Eigenheims unterstützen.

6.2. Rahmenbedingungen

Die Aufgabe der Baugemeinschaft umfasst die Errichtung der Hochbauten, Außenanlagen und privaten Erschließungsanlagen. Die Fertigstellungen der Hochbauten sind innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung des Erbbauvertrages vorzusehen.

Die Erschließung der Grundstücke ist bis Mitte 2025 geplant. Die Bebauung der Grundstücke ist voraussichtlich ab Ende 2025 möglich.

Auf dem Grundstück, welches für die Baugemeinschaft vorgesehen ist, können insgesamt drei Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten errichtet werden.

In den Formularen 01 – 04 sind von den Bewerbern deren Konzeptideen und zugehörige Projektkennzahlen (Maße, Kosten und Finanzierung) darzulegen.

6.3. Nutzung und Funktionsmischung

Die Schaffung nachhaltiger und energieeffizienter Wohngebäude sowie die Schaffung eines gemeinschaftlichen Wohnraums sind die übergeordnete Zielstellung für die Bereitstellung des unbebauten Grundstücks im Konzeptverfahren. Um auch für den zukünftigen Generationenwechsel vorbereitet zu sein, ist die Entwicklung möglichst unterschiedlicher Wohnungsangebote/Wohnungstypen vom Grundriss für Familie mit Kindern bis zum altengerechten Wohnen wichtig. Die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnkonzepte steht im Vordergrund. Die Kernidee des Konzeptes ist kurz darzulegen.

6.4. Materialkonzept

Innerhalb der Baugemeinschaft soll durch eine Einheitlichkeit in der Materialwahl das Gefühl der Gemeinschaft unterstützt werden. Im Materialkonzept ist von den Bewerbern kurz die Verwendung der vorgesehenen Materialien, getrennt nach Bauteilen (Außenwand, Dach), darzulegen. Der Fokus ist dabei auf ökologische Materialien zu legen. Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan sind dabei zu berücksichtigen.

Neben den Materialien für die Gebäude sind im Materialkonzept auch die gewählten Materialien für die Außenanlagen (Terrassenbeläge, Wegedecken) darzustellen. Auch hierbei ist der Fokus auf die Ökologie zu legen. Auf eine hohe Durchgrünung ist zu achten.

6.5. Energetisches Konzept

Es ist ein ganzheitliches energetisches Konzept für die geplanten Gebäude zu entwickeln, das auf nachhaltiger Energieversorgung und -nutzung basiert sowie mindestens die Vorgaben des KfW 40 Standards berücksichtigt. Das Konzept soll nicht nur die Effizienz und Nachhaltigkeit der Energieversorgung sicherstellen, sondern auch wirtschaftliche und ökologische Gesichtspunkte berücksichtigen, um ein nachhaltiges und komfortables Wohnen zu ermöglichen. Es sind klare Empfehlungen und Maßnahmen zur Umsetzung des Konzeptes darzustellen und die

potenziellen Vorteile für die Bewohner und die Umwelt hervorzuheben. Anhand einer Prinzipskizze ist die Verwendung der Energiesysteme und deren Zusammenspiel darzustellen.

6.6. Ökologisches Konzept

Die Reduzierung Grauer Emissionen und die Einsparung von CO₂-Emissionen in der Bau- und Betriebsphase der Gebäude sind ein Ziel des Wohngebietes. Es ist ein Konzept für die Erreichung einer QNG PLUS-Zertifizierung aufzustellen, in dem notwendige Maßnahmen erläutert werden. Es ist darzulegen, ob und wie die Maßnahmen im Entwurf berücksichtigt werden und welche Besonderheiten sich dadurch ergeben. Weiterhin ist anzugeben, welcher Fachberater für die Zertifizierung eingebunden werden würde.

Für die Häuser ist ein Konzept für die Grauwassernutzung und Regenwasserbewirtschaftung zu erstellen. Darin sind potenzielle Anwendungsmöglichkeiten sowie deren Vor- und Nachteile darzustellen.

6.7. Projektkennzahlen

In Formular 04 - Flächenberechnung sind die Gebäudemaße (Länge, Breite, Höhe, Dachneigung) sowie die Bruttogesamtfläche, der Bruttorauminhalt und die Wohnfläche der Häuser anzugeben.

Weitere Auskünfte zu Projektkennzahlen sowie Kosten und Finanzierungen sind in Formular 03 - Projektkennzahlen anzugeben.

TEIL B – ALLGEMEINE RAHMENBEDINGUNGEN

7. Wer kann sich am Konzeptverfahren beteiligen?

Adressaten des Konzeptverfahrens sind Interessenten, die sich zu einer Planungs- und Baugemeinschaft zusammenschließen, um selbstgenutzten Wohnraum zu schaffen. Die Gestaltung des Projekts liegt in der Hand der Bauwilligen bzw. der Baugemeinschaft.

Alle Rechtsformen sind zulässig, die den nutzenden Mitgliedern die Möglichkeit der gemeinschaftlichen Selbstverwaltung einräumen. Bewerbergemeinschaften, die aus natürlichen und/oder juristischen Personen bestehen, sind zugelassen.

7.1. Weitere Verfahrensbeteiligte

Bereitstellung des Grundstücks:

Stadt Meißen
Vertreten durch: Oberbürgermeister Olaf Raschke
Markt 1
01662 Meißen

Vergabestelle:

Vergabestelle/Beschaffung
Markt 1
01662 Meißen

7.2. Bewerbungsvoraussetzungen

Bevorzugt wird derjenige Bewerber, dessen Konzept die Realisierung der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen sowie ökologische und nachhaltige Ziele gewährleistet und dessen Projekt umsetzbar im Sinne der baurechtlichen und finanziellen Planung erscheint (Realisierungschancen).

7.2.1. Voraussetzung für die Einreichung eines Konzeptes

Es ist eine Rechtsform zu definieren, bei der die Gemeinwohlorientierung nachgewiesen wird. Für jede zu schaffende selbstgenutzte Wohnung muss mindestens eine natürliche Person aus dem Kreis der Bauwilligen in der jeweiligen Rechtsform vertraglich gebunden sein. Die Ausgestaltung dieser vertraglichen Bindung richtet sich nach der Rechtsform. Die Verträge sind vor der Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrages vorzulegen.

7.2.2. Zulassung der Konzepte und Mindestanforderungen

Zur Beurteilung werden alle Konzepte zugelassen, die den formalen Bedingungen und in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen sowie termingemäß eingegangen sind. Die Nachforderung von ergänzenden/fehlenden Unterlagen durch die Stadt Meißen nach Ablauf der Ausschreibungsfrist ist möglich. In diesem Fall sind diese Unterlagen innerhalb einer zu benennenden Frist nachzureichen.

Bindende Vorgaben, die zum Ausschluss einer Arbeit führen, werden nicht gemacht. Über die Zulassung der eingereichten Konzepte entscheidet final die Jury. Entscheidungen über den Ausschluss von Konzepten werden protokolliert.

7.3. Verfahrensablauf und Termine

02. Februar 2023	Beginn Bewerbungsphase (3 Monate)
30. April 2024	Einreichung Konzepte
Mai/Juni 2024	Vorprüfung und -bewertung
Juli 2024	Jurysitzung (mit 15-minütiger Konzeptvorstellung durch jede Baugemeinschaft/den Bauwilligen)
September 2024	Entscheidung zum Auswahlverfahren (Reservierung für die Baugemeinschaft/den Bauwilligen, die den Zuschlag erhalten hat) Anhandgabe (Start Gründung Rechtsform; Start der Bauplanungs- und Genehmigungsphase)
März 2025	Abschluss des Erbbaurechtsvertrags mit Bauverpflichtung Neubau und Nutzung des Wohnprojektes (regelmäßige Überprüfung der Umsetzung des Erbbaurechtszwecks) Verlängerung oder Heimfall in 99 Jahren

7.3.1. Rückfragen

Rückfragen zum Konzeptverfahren können per E-Mail an Marina.Jach@stadt-meissen.de gestellt werden. Die Zusammenstellung der Rückfragen/Antworten ist über die Homepage (<https://www.stadt-meissen.de/de/ausschreibungen-bauplaetze.html>) einzusehen. Die beantworteten Rückfragen sind Bestandteil der Bewerbungsunterlagen und stehen allen Verfahrensteilnehmenden zur Verfügung.

7.3.2. Abgabe und Kennzeichnung der Arbeiten

Abgabetermin der Konzepte ist der **04. April 2024**.

Die Konzepte sind digital über folgende Adresse einzureichen:

Marina.Jach@stadt-meissen.de

Die Dateien sind deutlich mit der Aufschrift „**Konzept Los 6 - WFM**“ zu kennzeichnen.

7.3.3. Vorprüfung und Jurybewertung

Die Bewerbungen werden anhand von Kriterien von der Verfahrensbetreuung inhaltlich vor geprüft. Die Bewertung erfolgt durch eine Jury. Im Rahmen der Jurysitzung erhält jede(r) Bauwillige bzw. Teilnehmer/-gruppe in einem ca. 15-minütigen Gespräch die Gelegenheit, Fragen der Auswahlkommission zu den unten genannten Bewertungskriterien zu beantworten. Diesem Gespräch liegt ein einheitlicher Fragenkatalog zugrunde.

Der Termin sowie weitere Informationen für die Auswahlgespräche werden über die Homepage <https://www.stadt-meissen.de/de/ausschreibungen-bauplaetze.html> bekannt gegeben. Bei Gleichwertigkeit mehrerer Konzepte wird im nicht öffentlichen Losverfahren entschieden.

7.3.4. Jury und Sachverständige

Die eingereichten Konzepte werden durch eine von der Stadt Meißen berufenen Jury bewertet.

7.3.5. Verfahrensentscheidung anhand von Bewertungskriterien

Neben den Zielen der eingereichten Konzepte in baulicher, ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht wird auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit (Bonität der Bauwilligen) bewertet. Die Bewertungskriterien können Anlage 5 entnommen werden.

7.3.6. Anhandgabe

Die Bauwilligen, welche nach Juryentscheid das beste Konzept vorgelegt haben, bekommen das Grundstück für ca. ein halbes Jahr zur endgültigen Klärung der Planung, ggf. zur Vervollständigung der Gruppe (100%) und der Finanzierung kostenfrei reserviert (Anhandgabe). Der im September 2023 aktualisierte Verkehrswert hat laut Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Veräußerung kommunaler Grundstücke, Absatz IV Wertermittlung eine Gültigkeit von 12 Monaten ab Verfahrensbeginn.

7.3.7. Abschluss des Erbbaurechtsvertrages mit Bauverpflichtung

Der Erbbaurechtsvertrag soll für 99 Jahre abgeschlossen werden. Der Erbbaurechtsvertrag wird unter anderem eine Bauverpflichtung (innerhalb von drei Jahren nach Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrages) entsprechend des abgegebenen Konzeptes sowie Regelungen zum Ausschluss renditeorientierter Weiterveräußerungen enthalten. Der Erbbauzins samt Wertsicherungsklausel ist im Erbbaugrundbuch durch Eintragung einer Reallast nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches dinglich zu sichern.

7.4. Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbungsunterlagen stehen zum Download auf der Homepage <https://www.stadt-meissen.de/de/ausschreibungen-bauplaetze.html> zur Verfügung. Eine Papierversion der Unterlagen wird nicht erstellt.

Die im Rahmen dieses Verfahrens ausgegebenen Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ausschließlich zum Zweck der Konzepterarbeitung genutzt werden. Daten und Umarbeiten davon, die nicht an die Stadt Meißen zurückgegeben werden, sind nach der Konzepterstellung unverzüglich zu löschen. Sie dürfen weder für eigene Zwecke genutzt noch Dritten zugänglich gemacht werden. Eine Schutzgebühr für den Erhalt der Unterlagen wird nicht erhoben.

7.5. Abgabeleistung

Jede(r) Bauwillige bzw. Teilnehmer/-gruppe darf nur ein Konzept einreichen. Das Konzept sollte inhaltliche Aussagen zu den Bewertungskriterien (inkl. Finanzierungsplan) erhalten (vgl. Formulare 01 - 04).

Die Konzepte sind unter Beachtung aller bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und einschlägigen Gesetze, Normen und Regelwerke der Bundesrepublik Deutschland und der Freistaates Sachsen sowie dem Stand der Technik anzufertigen.

7.6. Abschluss des Verfahrens

Das Konzeptverfahren zielt auf die Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes inkl. des Abschluss eines Erbbaurechtsverhältnisses ab.

7.6.1. Bekanntmachung der Ergebnisse

Die Bekanntmachung erfolgt in geeigneter Form und insbesondere in Abstimmung mit den ausgewählten Bauwilligen.

7.6.2. Urheberrecht, Nutzung, Erstveröffentlichung

Die Stadt Meißen hat innerhalb von 6 Monaten nach Entscheidung der Jury das vorrangige Recht bei der Erstveröffentlichung der Konzepte.

Die Urheberrechte bleiben bei den Teilnehmern erhalten. §14 Urheberrechtsgesetz (UrhG) bleibt unberührt.

7.6.3. Datenschutz

Es gelten die Hinweise nach Art. 13, 14 DSGVO zur Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen des Konzeptverfahrens der Stadt Meißen.

7.7. Anlagen

1a	Entwurf Bebauungsplan Planzeichnung	1a_Entwurf_B-Plan_231215_BP_Wohngebiet_Fuers- tenberg_Meissen_Planzeichnung
1b	Entwurf Bebauungsplan textliche Festsetzungen	1b_Entwurf_B-Plan_231215_BP_Wohngebiet_Fuers- tenberg_Meissen_Textliche_Festsetzungen
2a	Voruntersuchung Versickerung	2a_GA_MUT_Boden_200925_Bericht_Fachtechn Stellungnahme_Voruntersuchung Versickerung
2b	Bodengutachten	2b_GA_MUT_Boden_220422_8 17029 Bericht ge- samt
2c	Nachtrag Bodengutachten	2c_GA_MUT_Boden_220711_NA01_8 17029 Fürs- tenberg Nachtrag gesamt
2d	Radiologischer Bericht	2d_GA_IAF_Radon_221006_Radiologischer Bericht Baugrund_Meißen-2204130-1-2
2e	Schallgutachten	2e_GA_Gicon_Schall_230523_Bauleitplanverfahren „Fürstenberg Meißen“_Schalltechnisches Gutach- ten_Endfassung
3	Digitales Geländemodell	3_DGM (<i>wird nachgereicht</i>)
4a	Ver- und Entsorgung	4a_U3.1 Übersichtslageplan
4b	Ver- und Entsorgung	4b_U3.2 Lageplan Verkehrsanlagen
4c	Ver- und Entsorgung	4c_U3.3 Lageplan Entwässerung
4d	Ver- und Entsorgung	4d_U3.4 Lageplan Leitungs koordinierung
5	Bewertungskriterien	5_Bewertungskriterien_Los6
6	Formular 01 – textliche Beschreibung	6_Formular01_textl_Beschreibung
7	Formular 02 – allgemeine Angaben Bauwillige	7_Formular02_allg_Angaben_Bauwillige
8	Formular 03 – Projektkennzahlen	8_Formular03_Projektkennzahlen
9	Formular 04 – Flächenberechnung	9_Formular04_Flaechenberechnung