



Stadt
Meißen

Große Kreisstadt Meißen



Konzeptvergabeverfahren

Entwicklung Höroldtstraße 3 Meißen

zur Veräußerung von Grundstücken

02. September 2024

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | PRÄAMBEL | 3 |
| 2 | DAS VERÄUßERUNGSGEBIET | 4 |
| 2.1 | STANDORT | 4 |
| 2.2 | VERÄUßERUNGSGEBIET | 5 |
| 2.2.1 | GRUNDSTÜCKE | 6 |
| 2.2.2 | BAUGRUND | 6 |
| 2.2.3 | AUSWEISUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 9 |
| 3 | VORGABEN | 9 |
| 3.1 | RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN | 9 |
| 3.2 | ANGEDACHTE NUTZUNGSKONZEPTE | 10 |
| 4 | KAUFPREIS | 10 |
| 5 | VERFAHREN | 11 |
| 5.1 | AUSLOBERIN | 11 |
| 5.2 | GRUNDLAGEN | 11 |
| 5.3 | BEURTEILUNGSKRITERIEN | 11 |
| 5.3.1 | KAUFPREISANGEBOT 30% | 11 |
| 5.3.2 | PHILOSOPHIE BEI DER ENTWICKLUNG DES QUARTIERS 70% | 11 |
| 6 | LEISTUNGEN DER BEWERBENDEN | 12 |
| 7 | WEITERES VORGEHEN | 13 |
| 7.1 | MEILENSTEINE UND ABGABE DER UNTERLAGEN | 14 |
| 7.2 | ANSPRECHPARTNER/-IN | 15 |
| 7.3 | HAFTUNG | 15 |
| 7.4 | VERTRAULICHKEIT | 15 |
| 8 | PLANUNTERLAGEN | 15 |

Konzeptvergabeverfahren | Entwicklung Höroldtstraße 3

1 Präambel

Die Große Kreisstadt Meißen liegt im Ballungsraum Oberes Elbtal im Freistaat Sachsen. Mit einer Fläche von 30,92 km² präsentiert sie sich als bedeutendes und charmantes Mittelzentrum mit derzeit 29.011 Einwohnern (StaLA 31.03.2023). Am Ausgang des idyllischen Elbkessels¹ gelegen, besticht Meißen nicht nur durch seine historische Altstadt und die berühmte Porzellanmanufaktur, sondern auch durch seine verkehrsgünstige Lage.

Etwa 22 km südöstlich von Meißen liegt sich das Oberzentrum und die Landeshauptstadt Dresden. Wichtige Verkehrsachsen sind die Bundesstraßen 6 und 101, die sich im Stadtgebiet kreuzen. Über diese sind die Bundesautobahnen 4 (Wilsdruff, Dresden-Altstadt), 13 (Radeburg), 14 (Nossen-Ost) und 17 in jeweils ca. 15 bis 20 km Entfernung erreichbar. Darüber hinaus besteht eine sehr gute Anbindung an die Landeshauptstadt über die S-Bahn.

Meißen ist ein touristisches Highlight des Sächsischen Elblandes. Der Burgberg mit der historischen Albrechtsburg und dem imposanten Dom sowie die Lage an der Elbe prägen das unverwechselbare Stadtbild. Von jeder Perspektive aus präsentiert sich die Stadt mit einem besonderen Blickfang: Das Burgensemble, die romantischen Weinberge und die historische Altstadt ziehen die Blicke auf sich. Darüber hinaus genießt Meißen über die Landesgrenzen hinaus Bekanntheit als Standort der Staatliche Porzellanmanufaktur sowie seinen Meißner Wein. Diese Mischung aus Geschichte, Natur und urbanem Flair macht Meißen zu einem einzigartigen Ort, der Besucher und Bewohner gleichermaßen begeistert.



Bild 1: Ausschnitt Landkreis Meißen | Verortung Höroldtstraße 3
Landratsamt Meißen, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Seit 1990 sind erhebliche Erfolge der städtebaulichen Denkmalpflege und Stadtsanierung, nicht nur in der Altstadt, sondern im gesamten Stadtgebiet zu verzeichnen. Eine der wenigen noch vorhandenen Brachen ist ein Quartier an der Höroldtstraße und Gegenstand dieser Aufgabe.

Die Große Kreisstadt Meißen beabsichtigt, im genannten Gebiet neue Nutzungen zu realisieren und die Entwicklung des Stadtteils aktiv und positiv voranzutreiben. Das Ziel besteht in der Schaffung von attraktiven Wohnflächen für mehrere Generationen, um den Bedürfnissen der aktuellen und künftigen Einwohnern Rechnung zu tragen. Gleichzeitig ist die Schaffung von Räumlichkeiten für die Meißner Tafel der Johanniter vorgesehen. Die Kombination aus Platz für die Tafel, möglichem betreuten Wohnen/Wohnen im Alter, Seniorenpflege und Raum für jegliche Lebensformen birgt die Möglichkeit, ein

¹ 45 km lange und 10 km breite ost-westliche Aufweitung des Elbe-Tals von Pirna über Dresden bis nach Meißen (in Fließrichtung der Elbe).

Konzeptvergabeverfahren | Entwicklung Höroldtstraße 3

Mehrgenerationenquartier zu etablieren und die Lebensqualität zu erhöhen. Unabhängig davon ermöglicht die natürliche Zweiteilung des Veräußerungsgebietes durch den Verlauf des Korbitzbaches die separate Entwicklung und Veräußerung der so entstehenden beiden Flächen (nördlich und südlich des Korbitzbaches).

Auf Basis eines attraktiven Nutzungskonzeptes wird für beide Lose getrennt oder beide zusammen eine hohe architektonische Qualität erwartet.

2 Das Veräußerungsgebiet

2.1 Standort

Das Triebischtal liegt linkselbisch im Südwesten der Stadt Meißen. Durch seine attraktive Lage, der historischen Architektur und der wachsenden Gemeinschaft bietet der Stadtteil großes Entwicklungspotential. Durch die in Prüfung befindliche Option der Ausweisung des Gebiets als Förder- bzw. Sanierungsgebiet wird zudem eine weitere Steigerung der Lebensqualität und wirtschaftlichen Dynamik angestrebt.

Über die Busverbindung der Linie C sowie der 413 und 418 besteht nicht nur eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof der Stadt, sondern auch in das ca. 25 km entfernte Nossen entlang der Triebischtäler. Die Haltestelle „Meißen Triebischtal“ der S-Bahnlinie 1 Meißen - Dresden befindet sich westlich im Gebiet.

Der ebenfalls westlich verortete Bürgergarten wird sich in den Folgejahren zu einem an der Triebisch gelegenen Juwel entwickeln. Zu seinen Vorzügen zählen Frei- und Picknickflächen, ein direkter Triebischzugang sowie eine abwechslungsreiche Bepflanzung. Der Park lädt zur Erholung, zum Zusammenkommen und Verkürzung von Wegen in Richtung P + Ride-Platz, S-Bahn und Altstadt ein.

Die sich in nördlicher Lage befindliche Staatliche Porzellan-Manufaktur kann in wenigen Gehminuten über die Talstraße erreicht werden. Die schulische Versorgung wird sowohl über die Questenberg Grundschule als auch die Triebischtal-Oberschule im 500 m Radius abgedeckt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die Lutherkirche mit dem Kinder- und Jugendhaus Kaff sowie dem Wilhelm-Walkhoff-Platz, dessen Grünfläche gerade einer Neugestaltung unterzogen wird.

Östlich der Höroldtstraße liegt die Kindertagesstätte Zwergenmühle, die eine wertvolle Anlaufstelle für Familien mit kleinen Kindern ist. In dieser Richtung erstrecken sich auch in malerischer Kulisse die Weinbergsmauern. Darüber wurden die Triebischtäler zum Landschaftsschutzgebiet und teilweise SPA-Gebiet² (linkselbische Bachtäler) erklärt. Mit seinen Wäldern und dem Flusslauf der Triebisch bietet es eine schöne Naturlandschaft.

Im Süden der Höroldtstraße findet man den Sportplatz Juteplan, der u.a. von dem Sportverein SV Fortschritt Meißen West 1990 e.V. genutzt wird. Zusätzlich erstreckt sich südlich ein Nahversorgungsareal, welches eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten bietet. Hier finden sich große Einzelhändler wie Kaufland, Action und Lidl, sowie verschiedene Bekleidungsgeschäfte und eine Tankstelle. Diese Anlaufpunkte sind für die Bewohner von großer Bedeutung, da sie eine bequeme Versorgung mit alltäglichen Gütern ermöglichen.

² Special Protected Area (SPA) - Vogelschutzgebiet nach EU-Recht; Fachliche Grundlage: EG-Vogelschutzrichtlinie von 1979 (Richtlinie 79/409/EWG)

Konzeptvergabeverfahren | Entwicklung Höroldtstraße 3

Die Umgebung der Höroldtstraße in Meißen Triebischtal zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und sozialen Angeboten sowie naturnahen Erholungsgebieten aus, die die Gegend angenehm und vielfältig gestalten. Darüber hinaus ist das Areal besonders ideal für sportliche Aktivitäten und Gemeinschaftsveranstaltungen, was das soziale Miteinander und die aktive Lebensweise der fördert.

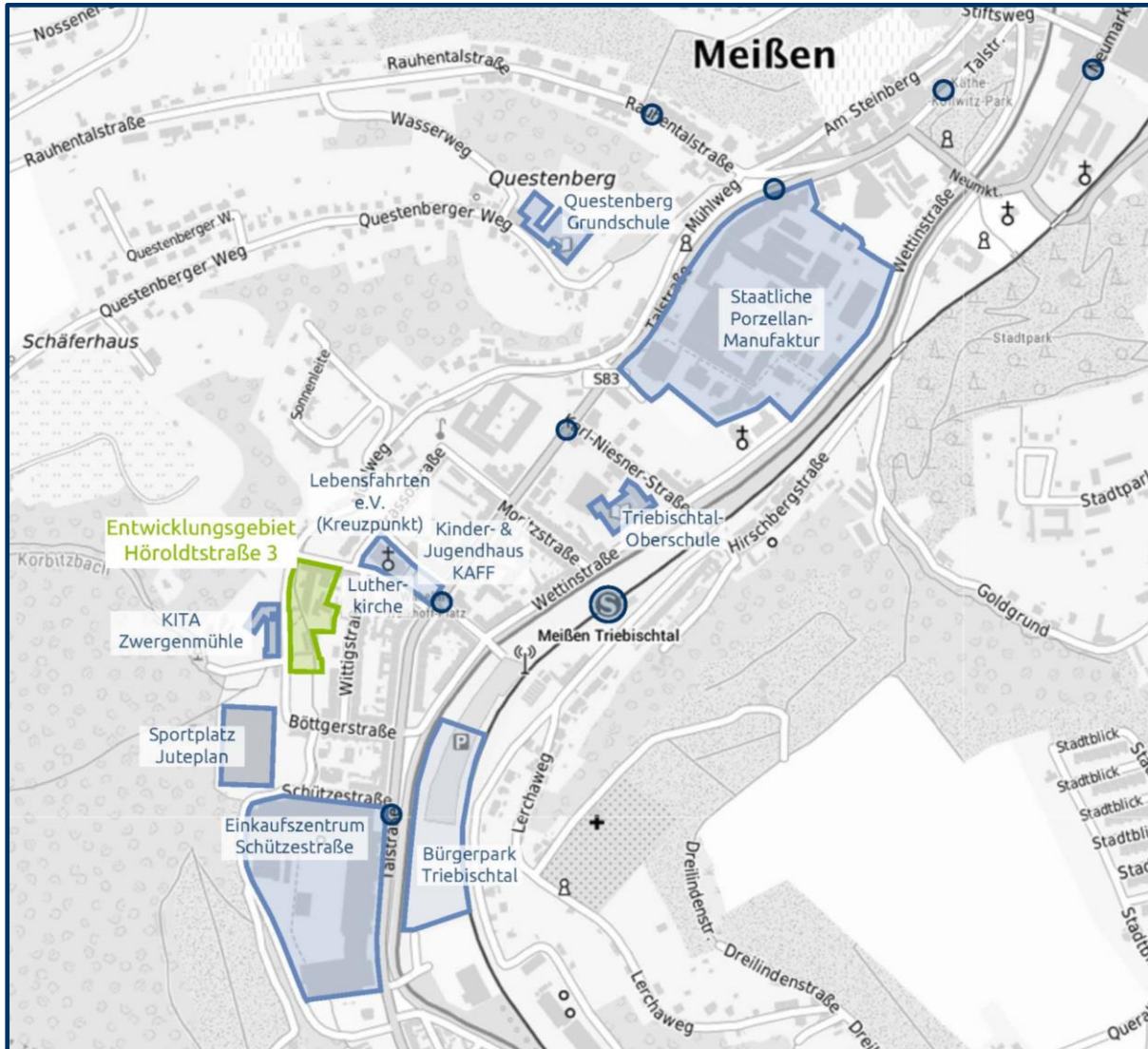


Bild 2: Angebote in der Umgebung | ohne Maßstab | Landratsamt Meißen, Bundesamt für Kartographie & Geodäsie

2.2 Veräußerungsgebiet

Die Höroldtstraße stellt einen ruhigen Straßenzug im Stadtteil Triebischtal im Südwesten der Großen Kreisstadt Meißen dar. Die umliegende Bebauung ist durch mehrgeschossige Mietwohnhäuser in geschlossener Bauweise im Stil der Gründerzeit charakterisiert. An den Straßenrändern sind PKW-Parkmöglichkeiten ausgewiesen. Der Standort, ein ehemaliges Gewerbegebiet (Autoreparaturwerkstatt), befindet sich an der Kreuzung des nördlichen Mühlweges (westlich) und der Höroldtstraße (nördlich). Der Zugang zu dem ehemaligen Industriegelände erfolgte ursprünglich über eine Durchfahrt von der Höroldtstraße. Die Industriebrachfläche erstreckt sich über wesentliche Teile des Quartiers zwischen den beiden genannten Straßen und wird durch den teilweise offenen, teilweise verrohrten Korbitzbach (ehemaliger Mühlgraben) unterteilt.

Konzeptvergabeverfahren | Entwicklung Höroldtstraße 3

2.2.1 Grundstücke

Das unmittelbare Veräußerungsgebiet ist ca. 5.450 m² groß und umfasst fünf Flurstücke (1108, 1109/a, 1109/b, 1110/3, 1110/c der Gemarkung Meißen). Sowohl die Grundstücke als auch die Gebäude befinden sich im Eigentum der Stadt Meißen. Entlang des Baches (Flurstück 1403 Gemarkung Meißen) kann das Gebiet in zwei Lose unterteilt werden, die als LOS 1 (Flurstücke 1110/3 und 1110/c der Gemarkung Meißen) - und LOS 2 (1108, 1109/a, 1109/b der Gemarkung Meißen) bezeichnet werden.



Bild 3: Lageplan des Areals mit Zuordnung der Lose | ohne Maßstab | Topographie Stadt Meißen

2.2.2 Baugrund

Eine Baugrunduntersuchung muss vom Käufer beauftragt werden. Soweit augenscheinlich, liegt hier ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund vor.

Das Veräußerungsgebiet wird im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Nummer 820200762 als Altlastenstandort „Autoreparaturwerkstatt Dresden BT Meißen“ geführt. Die damit verbundenen Auflagen liegen als Schreiben des Kreisumweltamtes des Landkreises Meißen vom 14.11.2017 im Anhang 10 bei.

Konzeptvergabeverfahren | Entwicklung Höroldtstraße 3

Gebäude 2 | ehemaliges Werkstattgebäude

Das dreigeschossige Werkstattgebäude, das südlich an das Gebäude 1b angebaut ist, wurde um 1910 oder früher errichtet und weist keine Unterkellerung auf. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über das Gebäude 1, da kein separates Treppenhaus vorhanden ist. Das Flachdach ist mit einer Bitumeneindeckung auf einer Holzunterkonstruktion versehen und hat einen Walm zur Hofseite. Die Außenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk mit schlichter Putzfassade.

Gebäude 3a/3b/3c | ehemaliges Werkstatt- und Garagengebäude

Das eingeschossige Werkstatt- und Garagengebäude wurde nach 1945 erbaut, mit nachträglichen Erweiterungen zu DDR-Zeiten. Es ist nicht unterkellert. Die Konstruktion besteht aus Ziegelmauerwerk mit schlichter Putzfassade und einem Betonfußboden. Die Flachdächer sind mit Bitumeneindeckung auf Stahlträgern und Betondeckenelementen versehen, während die Dachentwässerung aus PVC besteht.

Gebäude 4 | ehemaliges Werkstatt- und Lagergebäude

Das zweigeschossige Werkstattgebäude wurde um 1910 erbaut und weist keine Unterkellerung auf. Das Gebäude besteht aus Ziegelmauerwerk, das eine schadhafte Putzfassade aufweist, mit durchgehender Rissbildung am Südgiebel. Das flache Satteldach ist als Holzkonstruktion mit Bitumeneindeckung ausgeführt, und die Dachentwässerung erfolgt über PVC. Eine nachträglich errichtete Stahl-Brückenkonstruktion verbindet das Gebäude mit Gebäude 5.

Gebäude 5a/5b/5c | ehemaliges großes Werkstattgebäude

Das dreigeschossige Werkstattgebäude, das um 1910 oder früher erbaut wurde, befindet sich südlich des Gebäudes 1a, entlang des Mühlgrabens. Es ist nicht unterkellert. An das Hauptgebäude schließt sich der eingeschossige Anbau (Gebäude 5b) am Mühlgraben an. Zudem gibt es ein eingeschossiges Heizhaus (Gebäude 5c) am Südgiebel. Die Außenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk mit schlichter Putzfassade. Im Sockelbereich an der Längsseite zum Mühlgraben sind Feuchtigkeitsschäden festzustellen. Das Gebäude hat ein flaches Satteldach mit Bitumeneindeckung auf einer Holzunterkonstruktion, wobei ein Befall mit echtem Hausschwamm möglich ist.

Wesentliche Außenanlagen

Die Außenanlagen des Grundstücks sind einfach gestaltet und weisen aufgrund des langen Leerstands des Areals einen ungepflegten Zustand auf. Die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen verlaufen vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz und stammen aus dem Altbestand. Die Hofbefestigungen bestehen aus verschiedenen Belagsmaterialien: Hoffläche H1 ist mit Ort beton und Asphalt versehen, während Hoffläche H2 mit Beton-Straßenplatten ausgestattet ist. Hoffläche H3 ist aufgrund von Bewuchs nicht erkennbar, und bei Hoffläche H4 ist die Art der Befestigung unbekannt. Zudem befinden sich am Gebäude 4 Schächte, die vermutlich Ölabscheider sind, ebenfalls aus dem Altbestand.

Die Bestandsgebäude selbst stehen nicht unter Denkmalschutz, jedoch das angrenzende Gebäude – Höroldtstraße 2. Das statische Gutachten (siehe Anlage 7) aus dem Jahr 2017 hat ergeben, dass sich im Rahmen von Abrissarbeiten keine negativen Auswirkungen des denkmalgeschützten Nachbargebäudes zu erwarten sind. Für den Abbruch ist allerdings eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Konzeptvergabeverfahren | Entwicklung Höroldtstraße 3

Garagenanlage

Die zur Zeit der DDR entstandene 9 Garagenzeilen gibt eine Vielzahl an Garagen auf der Basis von DDR-Nutzungsrechten. Eine genaue Zustandseinschätzung liegt nicht vor.

2.2.3 Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2006 (angepasst 2019) ist das Veräußerungsgebiet als Wohnbaufläche festgesetzt. Der Korbitzbach und sein Ufer sind als Grünfläche dargestellt. (siehe Anlage 3)

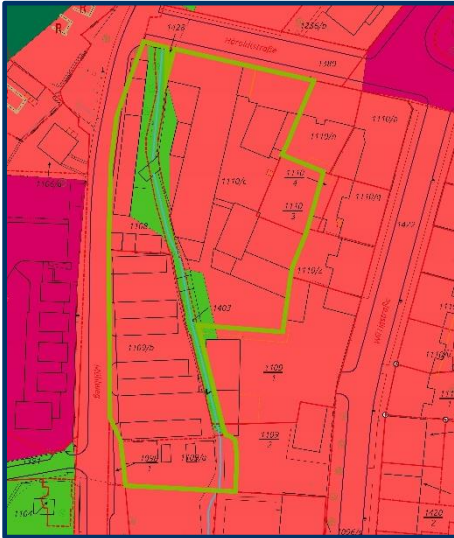


Bild 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan | ohne Maßstab | Topographie Stadt Meißen

3 Vorgaben

3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Für die Fläche besteht Baurecht gemäß des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Entwicklung im Innenbereich. Ein Bebauungsplan für dieses Veräußerungsgebiet existiert nicht.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 dürfen nicht überschritten werden. Es sind maximal vier Vollgeschosse nördlich des Korbitzbaches, und maximal zwei Vollgeschosse südlich des Korbitzbaches zulässig.

Die Hochwasser von 2002 und 2013, welche in etwa dem 100-jährigen Hochwasser entsprechen, hatten keine Auswirkungen auf den Standort. Die überarbeiteten Gefahrenkarten aus dem Jahr 2021 betreffen diesen Bereich für das HQ 100 nicht. (siehe Anlage 11)

Bietergemeinschaften sind möglich, wenn ein Gesamtangebot abgegeben wird. Eine städtische Vorgabe zur Aufteilung der Grundstücke gibt es wie beschrieben; es können sowohl die Veräußerungsgebiete nördlich und südlich des Korbitzbaches erworben werden, als auch das Veräußerungsgebiet als Gesamtes. Eine möglichst kurzfristige Entwicklung muss jedoch gewährleistet sein.

Die Ausschreibung ist freibleibend; sie stellt keine Ausschreibung nach VOB, VOL oder VgV dar. Aus der Abgabe einer Bewerbung oder eines Angebots lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Meißen herleiten und es können keine Ansprüche gegen die Stadt Meißen geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Veräußerung - aus welchen Gründen auch immer - nicht erfolgt.

Konzeptvergabeverfahren | Entwicklung Höroldtstraße 3

Die Stadt Meißen behält sich weiterhin vor, das Verfahren zu jedem Zeitpunkt bei Vorliegen triftiger Gründe zu modifizieren oder dann zu beenden, wenn nicht genügend belastbare, den Anforderungen dieser Ausschreibung entsprechende Bewerbungen eingehen. Einsprüche gegen das Verfahren sowie Ansprüche gegen die Stadt Meißen sind ausgeschlossen.

3.2 Angedachte Nutzungskonzepte

Die Planung sieht vor, auf der Fläche Höroldtstraße Nutzungen zu etablieren, die den Gemeinschaftscharakter des Mittleren Triebischtals stärken. Im Hinblick auf die in Prüfung befindliche Option der Festlegung als Sanierungs- bzw. Fördergebiet ist es das Bestreben der Stadt Meißen, die Entwicklung des Veräußerungsgebietes zu einem Vorreiterprojekt zu gestalten.

Es ist möglich das Veräußerungsgebiet in zwei separate Entwicklungsflächen zu unterteilen; die Grenze wäre die natürliche Teilung durch den Korbitzbach.

Ein zentraler Bestandteil des Konzepts ist die Bereitstellung von Räumlichkeiten für die von den Johannitern betriebene Tafel auf Mieterbasis im Bereich nördlich des Korbitzbaches. Diese öffentliche und soziale Nutzung soll zur Stabilisierung und Aufwertung des Stadtteils beitragen. Derzeit befindet sich die Anlaufstelle am Kynastweg, nordwestlich des zukünftigen Standortes im Meisatal. Die Mietvertragslaufzeit sollte im ersten Schritt mindestens 5 Jahre betragen und ist im Anschluss mit dem Mieter weiter zu verhandeln. Da es sich um eine reine Ausgabeküche handeln wird, beschränkt sich das Raumprogramm auf folgende Vorgaben:

- Lager (Kühlzelle, Kühlschränke, Gefrierschrank, ...), Ausgabestelle, Sanitärraum, Aufenthalt- und Büro für Personal, Schleuse für ankommendes Essen mit einer Fläche von ca. 250 m²
- 3 Stellplätze mit mindestens einem Stromanschluss

Sämtliche Anschlüsse sind her- und bereitzustellen, sodass der Mieter direkt mit den selbst mitgebrachten notwendigen Möbeln die Nutzung starten kann.

Die Aufgabenstellung bietet die Möglichkeit, sich entweder mit zwei separaten Losen oder mit dem gesamten Veräußerungsgebiet auseinanderzusetzen. Im LOS 1 ist vorgesehen, Wohnformen für ältere Menschen zu schaffen, die Seniorenpflege oder betreutes Wohnen umfassen und die Tafel einbeziehen. Im LOS 2 hingegen wird Wohnraum in Form von Townhouses oder als Mehrgenerationenwohnen angestrebt.

Wenn das gesamte Veräußerungsgebiet, also LOS 1 und LOS 2 zusammen, geplant wird – was von der Stadt Meißen bevorzugt wird – könnte ein gemeinschaftlich nutzbarer Quertiersinnenhof entstehen.

Kreative und innovative Ansätze sind dabei ausdrücklich willkommen.

4 Kaufpreis

Der Mindestkaufpreis für beide Lose beträgt 300.000€. Sowohl LOS 1 als auch LOS 2 kann für je mindestens 150.000€ veräußert werden.

Der Kaufpreis versteht sich zuzüglich der Kosten für den Abriss der Garagen sowie gegebenenfalls der Abrisskosten der Bestandsgebäude entlang der Höroldtstraße und des Mühlweges. Diese Rückbaukosten sind zu beachten.

Die Grundstücke müssen vermessen werden; die Kosten der Vermessung trägt der/die Erwerbende.

Konzeptvergabeverfahren | Entwicklung Höroldtstraße 3

Ein Rechtsanspruch auf Erwerb leitet sich aus einer Anfrage oder der Abgabe eines konkreten Kaufangebotes nicht ab. Insbesondere ist die Anbieterin nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen. Der Zuschlag bedarf der Zustimmung des Stadtrates der Großen Kreisstadt Meißen.

5 Verfahren

5.1 Ausloberin

Das Konzeptvergabefahren wird ausgelobt durch die

Stadt Meißen

vertreten durch den Oberbürgermeister Olaf Raschke

dieser vertreten durch das Dezernat 3 (Baudezernat)

Markt 1

01662 Meißen

5.2 Grundlagen

Das Verfahren wird als Konzeptverfahren zur Veräußerung einer Vermarktungseinheit im Veräußerungsgebiet Höroldtstraße durchgeführt. Die Veräußerung richtet sich an sowohl private als auch institutionelle Investoren. Die eingereichten Vorentwürfe werden anonymisiert von einer Jury geprüft und beurteilt die eingereichten Konzepte. Im Anschluss spricht sie eine Empfehlung an die zuständigen politischen Gremien über den Zuschlag aus. Entscheidungsgremium der Stadt Meißen geprüft und nach festgelegten Kriterien bewertet.

Die Auswahl der Bewerbenden erfolgt in einem einstufigen Prozess, gefolgt von einer Qualifizierungsphase, die der weiteren Ausarbeitung des Projekts dient. Ziel dieser Phase ist es, einen abgestimmten Vorentwurf zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Meißen zu entwickeln, der anschließend von den städtischen Gremien beurteilt wird und die Grundlage für die finale Entscheidung über den Grundstücksverkauf bildet.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf den Erwerb der Grundstücke oder eine Beauftragung durch die Teilnahme am Verfahren. Die Teilnahme ist freiwillig und erfolgt ohne Vergütung.

5.3 Beurteilungskriterien

Der Schwerpunkt der Bewertung liegt auf den Kriterien Kaufpreisangebot und Philosophie der Investierenden bei der Entwicklung mit dem Quartier.

5.3.1 Kaufpreisangebot 30%

Für die Teilnahme sind folgende Voraussetzungen erforderlich:

- der Nachweis geeigneter Referenzprojekte
- eine gesicherte Finanzierung
- eine klare Darstellung der zeitlichen und logistischen Planungen zur Umsetzung des Projekts (Knowhow)

5.3.2 Philosophie bei der Entwicklung des Quartiers 70%

Die Bewerbenden sind gefordert, eine nachhaltige Erneuerung und Aufwertung des Veräußerungsgebietes zu planen, wobei sie die spezifischen Anforderungen an ein Stadtteilquartier berücksichtigen. Die Schaffung von Lebensqualität, moderner Architektur, innovativer Technik, sozialer Integration und kosteneffizientem Bauen sind zentrale Ziele der Stadt Meißen, die nach Zuschlagserteilung von der Auftraggeberin umgesetzt werden sollen.

Konzeptvergabeverfahren | Entwicklung Höroldtstraße 3

Im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens möchte die Auftraggeberin einen Einblick in die architektonische und stadtplanerische Philosophie der Bietenden gewinnen. Hierzu sind die Bietenden aufgefordert, mit ihrem Angebot eine detaillierte Beschreibung und Darstellung einzureichen, die auf die genannten Aspekte eingeht und ihre „planerische Philosophie“ bei der baulichen Umsetzung erläutert. Besonders wichtig ist, wie das Quartier zur Stärkung des Stadtteils beitragen und neue Nutzungspotenziale für die Stadt schaffen kann.

Zur Veranschaulichung können die Bietenden auf bereits realisierte Projekte verweisen und Bezüge zum aktuellen Bauvorhaben herstellen.

Für die Bewertung wird ein Gremium gebildet, das die Angebote diskutiert und jedem Angebot Punkte von 1 bis 5 zuordnet.

Die vom Gremium zu vergebenden Punkte stehen für folgende Erfüllungsgrade:

- 5 Punkte: Eine besonders gelungene Beschreibung und Darstellung, die eine besonders gute Erfüllung der planerischen Aufgabe erwarten lässt.
- 4 Punkte: Eine gelungene Beschreibung und Darstellung, die eine gute Erfüllung der planerischen Aufgabe erwarten lässt
- 3 Punkte: Eine durchschnittliche Beschreibung und Darstellung, die eine durchschnittliche Erfüllung der planerischen Aufgabe erwarten lässt.
- 2 Punkte: Eine weniger gelungene Beschreibung und Darstellung, die - aufgrund ihrer Defizite - eine weniger als durchschnittliche Erfüllung der planerischen Aufgabe erwarten lässt.
- 1 Punkt: Eine ungenügende Beschreibung und Darstellung, die - aufgrund ihrer erheblichen Defizite - eine grenzwertige Erfüllung der planerischen Aufgabe erwarten lässt.
- 0 Punkte: Keine Beschreibung und Darstellung eingereicht.

Die Mitglieder des Gremiums beurteilen die eingereichten Bewerbungen gemäß der in den Punkten 3.2 und 5.3 definierten Kriterien, entscheiden über die Rangfolge der Beiträge und formulieren bei Bedarf Empfehlungen für die weitere Qualifizierung der Konzepte. Die Ausloberin benachrichtigt alle Bewerbenden, die fristgerecht eine Bewerbung eingereicht haben, über die Entscheidung des Auswahlgremiums. Das abschließende Protokoll der Gremiumssitzung wird allen am Verfahren Beteiligten zugesandt (ggf. auszugsweise).

6 Leistungen der Bewerbenden

Im Rahmen der Bewerbung ist eine kurze Ausarbeitung in deutscher Sprache erforderlich, in der die Bewerbenden darlegen, wie und in welchem Zeitrahmen die Entwicklung der Grundstücke geplant ist. Dabei ist es wichtig, die von uns vorgegebenen Nutzungen zu berücksichtigen und umzusetzen. Ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept, das auch Betreiberkonzepte für die festgelegten Nutzungsoptionen umfasst, muss eingereicht werden.

Im aktuellen Konzeptvergabeverfahren ist noch kein detaillierter architektonischer Entwurf erforderlich; vielmehr sollten jedoch grundlegende Aussagen getroffen werden.

Konzeptvergabeverfahren | Entwicklung Höroldtstraße 3

Von den Teilnehmenden werden folgende Verfahrensleistungen verlangt:

schriftlich

- Aussagefähige Referenz(-en) zu vergleichbaren Projekten sind nachzuweisen als Voraussetzung für die Teilnahme am Auswahlverfahren
- Angaben zu Bewerbenden (Ansprechpartner/-in, Rechtsform, Kurzbeschreibung des Unternehmens etc.), bei Bietergemeinschaften Darstellung der geplanten Zusammenarbeit und Flächenaufteilung
- Unterlagen zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (aktuelle Bankauskunft) und Bestätigung eines Kreditinstitutes zur Finanzierung des Kaufpreises und der Investitionskosten
- Anerkennung des Verfahrens, Verfassererklärung, Erklärung zur Überlassung der Bildrechte
- Darstellung der Nutzungen mit Betreiberkonzepten
- Erläuterung des Gestaltungsansatzes, Aussagen zur geplanten Materialität
- Erläuterung der Ansätze zum Umwelt- und Klimaschutz sowie Nachhaltigkeit
- Kaufpreisangebot
- Verfassererklärung mit der vollständigen Zusammensetzung der Arbeitsgemeinschaft (Investor/-in, Planer/-innen), Mitarbeiter/-innen, Sachverständigen und Fachplaner/-innen mit Anschrift. Die Verfassererklärung ist in einem separaten, undurchsichtigen Umschlag mit identischer Kennzahl einzureichen.

zeichnerisch

- Lageplan im Maßstab M 1:500 mit Angaben zu
 - zu den geplanten Baukörpern
 - der Höhe und Geschossigkeit der Gebäude
 - der Nutzung bzw. Gestaltung der Verkehrs-, Frei- und Grünflächen im Quartiersinneren
 - der Verortung der notwendigen Stellplatzanlagen, eventuelle Tiefgaragen und Fahrradabstellanlage
- Schematische Grundrisse im Maßstab M 1:200 mit Angaben zu
 - der Positionierung der inneren Nutzungseinheiten mit Flächenangaben
 - der Positionierung der Erschließungskerne
 - der Erschließung und Vernetzung der einzelnen Gebäude
- Schnitte | Ansichten im Maßstab M 1:200
 - Es sind frei wählbare Schnitte und alle vier Ansichten darzustellen, die für das Verständnis des Konzepts notwendig sind. Besonders wichtig ist dabei, wie die Neubauten in die umgebende Bebauung integriert werden.
- Isometrie der Gesamtbebauung
- Drei Visualisierungen
 - Ansicht der Höroldtstraße mit Lutherkirche und Weinbergsmauern
 - Ansicht des Mühlweges Zusammenspiel mit dem Kindergarten
 - Innenhof

Die Erstellung der oben genannten Bewerbungsunterlagen werden nicht vergütet.

7 Weiteres Vorgehen

Um ein qualifiziertes Verfahren zu ermöglichen, wird von allen Bewerbenden erwartet, dass sie sich bis Ende 2024 an ihre Bewerbung gebunden halten. Es wird ausdrücklich darauf

Konzeptvergabeverfahren | Entwicklung Höroldtstraße 3

hingewiesen, dass es sich bei diesem Verfahren nicht um die Vergabe eines öffentlichen Auftrags handelt.

Die Große Kreisstadt Meißen behält sich ausdrücklich vor, das Verfahren bei Vorliegen triftiger Gründe bzw. bei nicht ausreichenden Ergebnissen ohne Entscheidung zu modifizieren oder abzubrechen, die Bewerbenden zur Nachbesserung aufzufordern oder neue Bewerbenden zuzulassen. Kostenerstattungsansprüche bestehen nicht.

Einsprüche gegen das Verfahren sowie Ansprüche gegen die Ausloberin sind ausgeschlossen, insbesondere bei Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie bei Änderung oder Beendigung des Verfahrens. Verfahrensteilnehmende, Mitglieder des Auswahlgremiums, sachverständige Beratende sowie sonstige Personen erklären sich durch ihre Mitwirkung am Verfahren mit den genannten Bedingungen einverstanden. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Die Bewerbenden erklären, dass sie geistige Urheber bzw. Eigentümer der Projektunterlagen sind und im Erfolgsfall die weitere Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens zu den darin getroffenen Aussagen annehmen.

Dieses Verfahren verpflichtet die Stadt Meißen nicht zum Verkauf der Grundstücke.

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

7.1 Meilensteine und Abgabe der Unterlagen Schriftliche Rückfragen zur Auslobung können bis zum

30. Oktober 2024

an die Stadt Meißen gestellt werden.

Zur Beantwortung von Rückfragen und zusätzlicher Information über die Auslobung wird am

16. Oktober 2024

ein Kolloquium vor Ort unter Beteiligung der Teilnehmenden und Mitgliedern des Preisgerichts durchgeführt.

Wir bitten um Zusendung der unter Punkt 6 aufgeführten Unterlagen in einfacher Ausfertigung sowie in digitaler Form (Format pdf auf Speichermedium) im geschlossenen Umschlag an die:

Stadt Meißen
Amt für Stadtplanung und Entwicklung
Markt 1
01662 Meißen

unter Angabe des Betreffs:

Höroldtstraße 3

Termin der Abgabe/Posteingangsstempel bei der Stadt Meißen ist der

19. November 2024

Verspätet eingegangene Angebote werden nicht berücksichtigt.

Alle eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Stadt Meißen über; das Urheberrecht bleibt hierbei unberührt.

Konzeptvergabeverfahren | Entwicklung Höroldtstraße 3

7.2 Ansprechpartner/-in

Rückfragen zu den Grundlagen einer Veräußerung sowie auf das Verfahren bezogene Rückfragen richten Sie bitte ausschließlich schriftlich per E-Mail an

hoeroldtstrasse3@stadt-meissen.de

7.3 Haftung

Die Angaben in diesem Verfahren beruhen ausschließlich auf den der Ausloberin zur Verfügung stehenden Informationen sowie auf einer Reihe von Annahmen, die sich als richtig oder unrichtig erweisen können. Sie geben teilweise die gegenwärtige Meinung der Anbieterin hinsichtlich möglicher zukünftiger Ereignisse wieder, sind jedoch ungewiss und unterliegen daher Risiken bzw. Veränderungen. Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können erheblich von den Meinungen und Prognosen der Anbieterin abweichen. Von der Anbieterin gemachte Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Informationen. Für nicht schriftlich erteilte oder bestätigte Angaben, die von den Angaben der Anbieterin abweichen, übernimmt die Anbieterin keinerlei Haftung. Eine Haftung der Anbieterin für die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen ist ausgeschlossen. Die vorgenannten Haftungsausschlüsse beziehen sich auch auf alle weiteren, an diesem Verfahren beteiligten Fachbehörden. Für Beschädigung oder Verlust von eingereichten Unterlagen haften die Anbieterin und ihre Beauftragten nur im Falle nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

7.4 Vertraulichkeit

Die Verfahrensbeteiligten werden über sämtliche Inhalte des Verfahrens Stillschweigen bewahren und diese Dritten bis zur Veröffentlichung des Verfahrensergebnisses durch die Ausloberin nicht zugänglich machen.

8 Planunterlagen

Alle Unterlagen werden online bereitgestellt und können unter folgendem Link abgerufen werden:

<https://stadt-meissen.de/de/ausschreibungen-bauplaetze.html>

- 1) Luftbild 2022 mit Standort 1:10.000
- 2) Lageplan 1:1000
- 3) Auszug Flächennutzungsplan 1:1.000
- 4) Topographie 1:1.000
- 5) Grundbuchauszüge
- 6) Leitungspläne
- 7) Bauzustandserfassung (Dipl.-Ing. T. Bretschneider) mit Laboruntersuchungen und statischem Gutachten
- 8) Massenermittlung mit Lageplan
- 9) Fotodokumentation
- 10) Schreiben des Kreisumweltamtes des Landkreises Meißen vom 14.11.2017
- 11) Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarte HQ100
- 12) Datenlizenz
- 13) Lageplan als dxf-Datei
- 14) Verfassererklärung

Stadt Meißen | 02. September 2024