

Exposé Windmühlenstraße 72 zur Neubebauung



Immobilienangebot

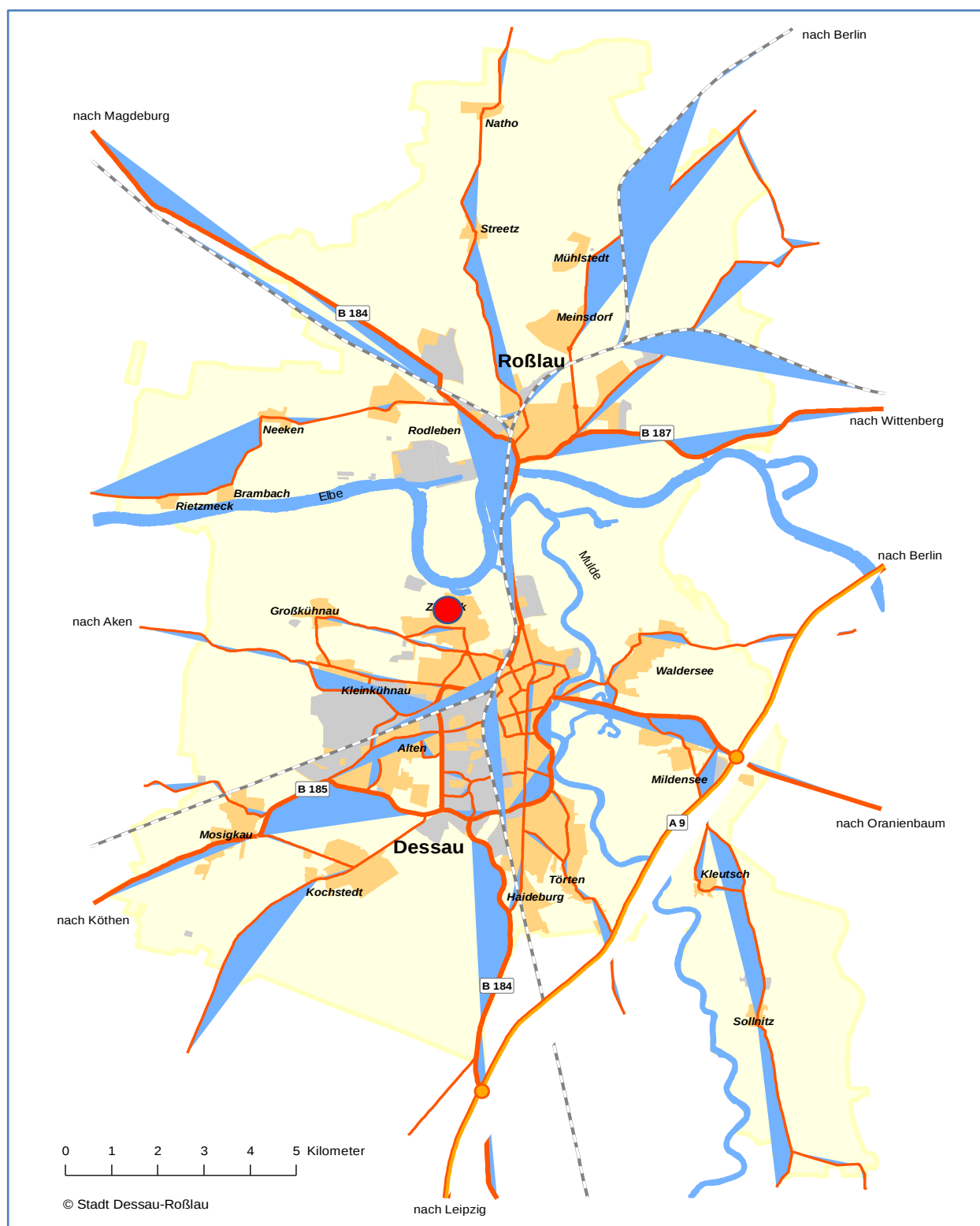
Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

Ausschreibung eines bebauten Grundstücks für Neubau eines oder mehrerer Einfamilienhäuser „Windmühlenstraße 72“ mit einer Größe von 1.528 m² im Rahmen einer Konzeptvergabe mit Abriss- und Bauverpflichtung

Inhalt

1. Kurzdarstellung des Vorhabens.....	5
2. Lage und Umfeld	5
3. Infrastruktur und Verkehrsanbindung.....	6
4. Grundbuch und Belastungen	6
5. Gebäudebestand und Rückbau	6
6. Rechtliche Rahmenbedingungen.....	7
6.1 Bauplanungsrecht	7
6.2 Denkmalschutz	7
6.3 Natur- und Artenschutz	7
6.4 Hochwasserschutz.....	7
6.5 Kampfmittel.....	8
6.6 Altlasten und Bodenbelastungen.....	8
6.7 Miet- oder Pachtverhältnisse.....	8
7. Städtebauliche Zielstellung zur künftigen Nutzung und bauliche Anforderungen	8
7.1 Grundsätze und übergeordnete Vorgaben	8
7.2 Baukultur	9
7.3 Nutzung	9
8. Vergabeverfahren.....	9
8.1 Art des Verfahrens	9
8.2. Termine und Fristen.....	10
8.3 Betreuung des Verfahrens	10
8.4 Abgabe der Bewerbung	11
8.5 Angebotsbedingungen	11
8.6 Verkaufsbedingungen	12
8.7. Auswahlkriterien.....	12

Lage im Stadtgebiet



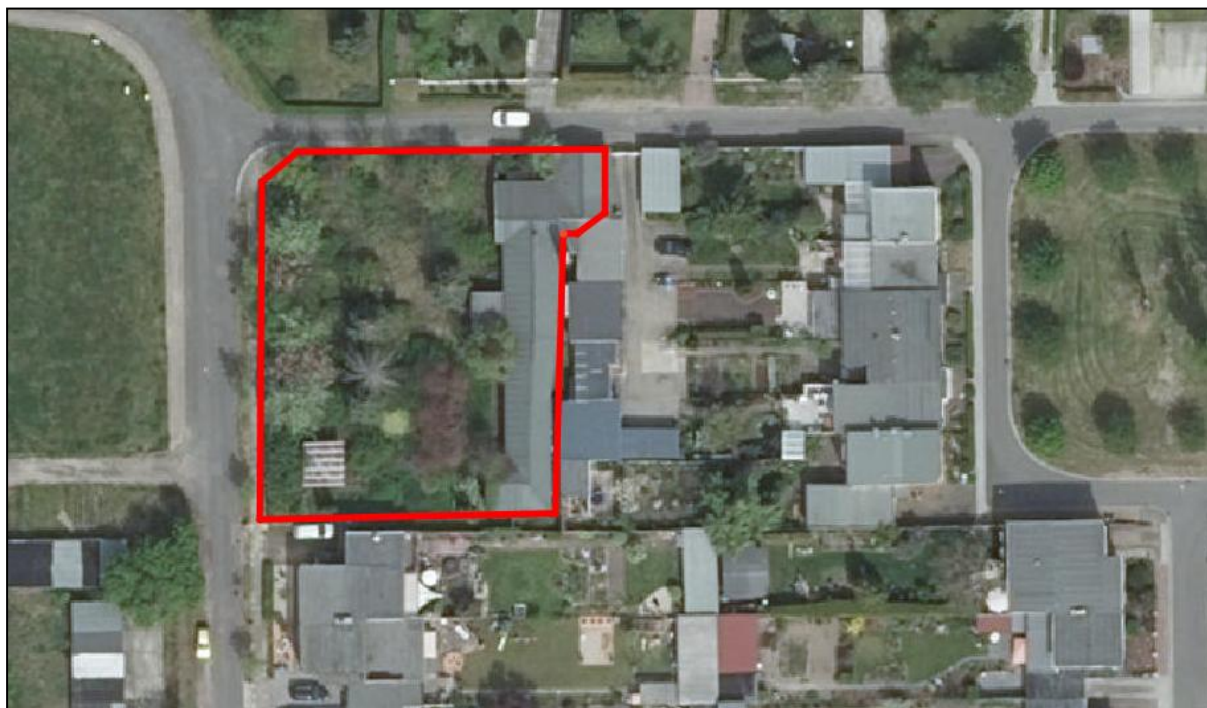
Lage im Stadtbezirk Ziebigk

Auszug aus dem Amtlichen Stadtplan, © Stadt Dessau-Roßlau



Luftbild des Grundstücks

Luftbild © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, A18-214-2009-7



1. Kurzdarstellung des Vorhabens

Das bebaute Grundstück soll zum Zwecke der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und der Förderung der Wohneigentumsbildung zur Bebauung mit mindestens einem selbstgenutzten Einfamilienhaus an eine Bauherrin oder einen Bauherrn durch Verkauf vergeben werden.

Bei dem angebotenen Grundstück handelt es sich um die Flurstücke 2878 (129 m²), 876 (554 m²), 877 (671 m²), 2827 (95 m²) und 2826 (79 m²) der Flur 6 in der Gemarkung Ziebigk zu einer Größe von insgesamt 1.528 m².

Der Kaufgegenstand ist durch die Bauherrin oder den Bauherrn zu vermessen. Der Verkauf erfolgt ausschließlich zum Zweck der Selbstnutzung von mindestens einem Eigenheim für mindestens 10 Jahre.

2. Lage und Umfeld

Dessau-Roßlau ist neben Magdeburg und Halle eines der drei Oberzentren im Bundesland Sachsen-Anhalt und Teil der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland. Die zentrale Lage zwischen den Ballungszentren Berlin, Halle-Leipzig und Magdeburg, die erstklassige Erreichbarkeit via Autobahn, Bundesstraße, Wasserstraße und Flughafen, ein Netzwerk von Forschungs-, Entwicklungs- und Bildungseinrichtungen sowie die ansiedlungsfreundliche Förderpolitik der regionalen und überregionalen Behörden macht Dessau-Roßlau zu einem ausgezeichneten Investitionsstandort.

Die Stadt Dessau-Roßlau und ihre Umgebung ist für Kultur- und Naturfreunde gleichermaßen ein lohnendes Ziel. Das Bauhaus, die Meisterhäuser und Laubenganghäuser sowie das Gartenreich Dessau-Wörlitz gehören zum UNESCO-Welterbe.

Der gesamte Landstrich, von Wiesen und Wäldern an den Flüssen Elbe und Mulde geprägt, wurde von der UNESCO als Biosphärenreservat Mittelelbe unter Schutz gestellt.

Am Bauhaus Dessau, 1926 nach Plänen von Walter Gropius als „Hochschule für Gestaltung“ eröffnet, wurden Stil und Form geprägt, die bis heute weltweit das Verständnis von moderner Architektur, Kunst und Design beeinflussen. Das Bauhaus, heute Sitz der Stiftung Bauhaus Dessau, steht interessierten Besuchern aus aller Welt offen, ebenso wie das Direktorenhaus Gropius und die Wohnhäuser der Bauhausmeister.

Zum Gartenreich Dessau-Wörlitz, angelegt von Fürst Leopold III. Friedrich Franz von Anhalt-Dessau (1740-1817), gehören sechs Schloss- und sieben Parkanlagen.

Das klassizistische Schloss Luisium mit dem englischen Garten, das Rokokoensemble Mosigkau, der Landschaftspark Großkühnau und das Georgium, in dessen Schloss sich die Anhaltische Gemäldegalerie befindet, umgeben den Stadtteil Dessau. Sie bilden eine Einheit mit dem barocken Stadt-, Schloss- und Parkensemble Oranienbaum und dem bedeutendsten Teil des Gartenreiches, den Wörlitzer Anlagen. Die Geschichte von Dessau ist untrennbar mit vielen großen Namen verbunden. Kurt Weill, Wilhelm Müller und Moses Mendelssohn wurden hier geboren. Das Technikmuseum Hugo Junkers erinnert an das Wirken des großen Flugzeugpioniers. Zu entdecken sind auch die Schätze der Museen und Galerien, das große Repertoire des Anhaltischen Theaters und zahlreiche Freizeitangebote.

Das Verkaufsobjekt befindet sich im Ortsteil Ziebigk, einem begehrten Wohnstandort. Ziebigk reicht im Norden unmittelbar bis zur Elbe. Das dort gelegene Kornhaus ist eine beliebte Ausflugsstätte. Das Georgium, neben dem Wörlitzer Park der kunsthistorisch bedeutendste Landschaftspark englischen Stils im Gartenreich Dessau-Wörlitz, befindet sich in fußläufiger Entfernung. Das Stadtzentrum ist ca. 3 km entfernt.

3. Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Dessau-Roßlau ist bestens eingebunden in ein Netz aus Autobahnen und Bundesstraßen und umfassend in das Streckennetz der Deutschen Bahn integriert. Die Elbe verbindet die kreisfreie Stadt mit den Überseehäfen Hamburg und Rotterdam, der Flughafen Leipzig/Halle ist in 30 Autominuten und der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) in ca. 90 Autominuten zu erreichen.

Der Dessauer Hauptbahnhof ist ca. 2 km vom Baugrundstück entfernt. Mit dem Auto ist er in ca. 5 Minuten über das örtliche Straßennetz erreichbar. Mit dem Rad sind es ca. 7 Minuten; mit dem Bus 10 Minuten. Zu Fuß wird ca. eine halbe Stunde benötigt. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der wenige Gehminuten erreichbaren Elballee.

Mit der Lage an zwei öffentlichen Straßen (Windmühlenstraße und Ruhrstraße) ist das Grundstück öffentlich-rechtlich erschlossen.

Im öffentlichen Straßenraum liegen Leitungen zur Strom-, Trinkwasser- und Gasversorgung sowie zur Abwasserentsorgung an. Die Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser, Gas) sind getrennt/abgemeldet. Neue Hausanschlüsse sind vom Käufer auf eigene Kosten zu errichten.

4. Grundbuch und Belastungen

Das Grundstück ist im Grundbuch von Ziebigk, Blätter 3918 und 2429 eingetragen. Die Grundstücke sind jeweils in Abteilung II und III lastenfrei.

5. Gebäudebestand und Rückbau

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Gebäude bebaut, dass von 1994 bis 2013 als Seniorenbegegnungsstätte genutzt worden ist. Seitdem steht es leer und ist dem Verfall preisgegeben.

Das aufstehende Gebäude ist abrisssreif. Es ist davon auszugehen, dass die Innenräume mit Schwarzsimmel belastet und u. a. Asbest verbaut worden ist.

Unterlagen zum Gebäudebestand liegen nur bedingt vor.

Die vorhandene Bausubstanz ist auf Kosten des Erwerbes abzubrechen und zu entsorgen. Das Grundstück baureif freizulegen. Abriss, Entsorgung und Freilegung sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Eigentumsübergang zu beenden.

Bei dem Abbruch sind auf Grund der vermuteten Asbestzementbelastung der Fassade (gefährlicher Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und des europäischen Abfallverzeichnis) besondere Vorschriften einzuhalten. Die untere Abfallbehörde (Tel.: 0340/204 2083, E-Mail: umweltamt@dessau-rosslau.de) ist mindestens zwei Wochen vor Durchführung der Abrissmaßnahmen zu informieren. Mit dem Angebot ist darzulegen, wie mit den anfallenden Abfällen umgegangen werden soll (Vorlage eines Entsorgungskonzeptes).

Vor einem Abriss ist ebenfalls Kontakt mit der DVV bezüglich der Trennung der vorhandenen Medienanschlüsse aufzunehmen.

6. Rechtliche Rahmenbedingungen

6.1 Bauplanungsrecht

Das angebotene Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau-Roßlau als Wohnbaufläche dargestellt. Die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit beurteilt sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Innerhalb der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend

Wohnhäuser. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem eines Reinen Wohngebietes nach § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit geltenden Fassung.

6.2 Denkmalschutz

Das Verkaufsobjekt befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bebauung der Knarrbergsiedlung, die als Denkmalbereich im Denkmalverzeichnis erfasst ist. Somit ist der Umgebungschutz des Denkmalbereichs zu beachten.

In Sachsen-Anhalt besteht eine Meldepflicht für archäologische Funde, die bei Bauarbeiten oder anderen Tätigkeiten unabsichtlich freigelegt werden. Dies ist im Denkmalschutzgesetz des Landes geregelt. Die Meldungspflicht gilt für alle, die Bauarbeiten durchführen oder andere Tätigkeiten ausüben, bei denen es zu unerwarteten archäologischen Befunden kommen kann.

6.3 Natur- und Artenschutz

Auf dem Grundstück befindet sich ein beachtlicher Baumbestand. Die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau ist entsprechend zu beachten. Ggf. werden Ersatzpflanzungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens erforderlich.

Vor dem Abriss der Gebäude ist vom Käufer eine Prüfung der artenschutzfachlichen Belange durch ein geeignetes Fachunternehmen auf eigene Kosten zu veranlassen. Die untere Naturschutzbehörde (Tel.: 0340/204 2083, E-Mail: umweltamt@dessau-rosslau.de) ist vor der Beauftragung zu informieren. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück ein Storchennest. Bei einem Abriss ist ein Ersatzstandort, ggf. auch auf dem eigenen Grundstück, zu schaffen. Ein Abriss ist auch nur während der Abwesenheit der Störche durchzuführen. Das weitere Verfahren ist mit der unteren Naturschutzbehörde (Tel.: 0340/204 2083, E-Mail: umweltamt@dessau-rosslau.de) abzustimmen.

6.4 Hochwasserschutz

Das Grundstück befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Bei einem Extremhochwasserereignis (HQ200) und bei Versagen der Deichanlagen würde dieses Gebiet überschwemmt werden. Weitere Informationen können unter <https://lhw.sachsen-anhalt.de> eingesehen werden.

Bauliche Anlagen sind in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Soweit durch Anordnung oder Beschaffenheit baulicher Anlagen aufgrund der Einwirkung von Wasser (z.B. Hochwasser) Gefahren für die Umwelt, insbesondere das Wasser, ausgehen können, gehen die speziellen Vorschriften zum Gewässerschutz und vorbeugendem Hochwasserschutz (WHG, WG LSA) der allgemeinen Vorschrift der BauO LSA vor.

6.5 Kampfmittel

Bei dem Grundstück kann es sich analog zum gesamten Stadtgebiet um eine Kampfmittelverdachtsfläche handeln. Bei erdeingreifenden Baumaßnahmen kann dies u. U. eine baubegleitende Untersuchung z. B. durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalts erfordern. Anfallende Kosten sind durch den Käufer zu tragen.

6.6 Altlasten und Bodenbelastungen

Es liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und im Altlastenkataster vor.

Dem Käufer wird empfohlen, ein Baugrundgutachten erstellen zu lassen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Grundstück von Auffüllungen und Bodenstörungen (z. B. Baumaterialien und Bauschuttreste jeglicher Art, Bodenplatten und Fundamentreste, alte nicht

bekannte Versorgungsleitungen, Schutzräume, pflanzliche Abfälle und jegliche Art von Siedlungsmüll etc.) betroffen sein kann, was zu zusätzlichen finanziellen Aufwendungen beim Käufer führen kann.

6.7 Miet- oder Pachtverhältnisse

Aktuell besteht ein Gestattungsvertrag zu Gunsten des aufstehenden Gebäudes. Die notwendigen Abstandsflächen können nicht eingehalten werden. Die angrenzenden Flurstückseigentümer akzeptieren dies. Die Vereinbarung endet mit dem Abbruch des aufstehenden Gebäudes Windmühlenstraße 72.

7. Städtebauliche Zielstellung zur künftigen Nutzung und bauliche Anforderungen

7.1 Grundsätze und übergeordnete Vorgaben

Die Stadt Dessau-Roßlau bekennt sich in ihrem Leitbild zu einer konsequenten Innenentwicklung und somit zu einer Verringerung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich. Die Identitäten und Stärken der Stadt- und Ortsteile werden dabei als wichtige Wohn- und Lebensstandorte in die Gesamtentwicklung von Dessau-Roßlau einbezogen. Sie sollen unter Berücksichtigung der Schrumpfung, des demografischen Wandels und unter Beteiligung der Bewohner qualifiziert und profiliert werden. Dessau-Roßlau fördert die Entwicklung zeitgemäßer Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen und stellt vor diesem Hintergrund Grundstücke für den Wohnungsbau bereit.

Für die Vergabe der hier genannten Flurstücke werden Bauherren gesucht, die Vorhaben verwirklichen wollen, die als herausragende und vorbildgebende Beispiele für die Gestaltung von Wohngebäuden angesehen werden können. Dazu gehören alle Maßnahmen, die als wegweisend und nachhaltig gelten, architektonisch hochwertig und in ihrer Nutzungsorientierung sowie Versorgung modellhaft, beispielgebend und flexibel sind.

Durch verschiedene Maßnahmen sollen zukunftsgerechte Gebäude geplant und gebaut werden, die klimagerecht, wirtschaftlich, von hoher Qualität sowie lange nutzbar sind und den Nutzern ein gesundes, komfortables Umfeld bieten.

Willkommen sind sämtliche Typen von Gebäuden von freistehenden Einzelhäusern über Doppel- bzw. Reihenhäuser bis hin zu Sonderlösungen, die die baurechtlichen Anforderungen erfüllen.

Eine individuelle Planung durch eine Architektin oder einen Architekten ist Bedingung. Die Errichtung von Fertighäusern ist ausgeschlossen.

Städtebauliches Ziel ist der Abriss der aufstehenden Baulichkeiten und eine Bebauung des Grundstücks im o.a. Sinne. Das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d. h. an den baulichen Strukturen im Umfeld orientieren. So sind die Bauflucht, die Gebäudehöhen und auch die Gebäudetiefen der benachbarten Bebauung der Knarrbergsiedlung zu übernehmen.

Dabei darf die Gebäudetiefe 12 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe darf max. 6 m bis 6,5 m betragen. Dächer sind bevorzugt als Flachdächer auszubilden.

7.2 Baukultur

Die Qualität der gebauten Umwelt ist von hoher Bedeutung für die Stadt Dessau-Roßlau. Die Baukörperfiguren und Architekturen sollen sich in die kleinteilige Knarrbergsiedlung einfügen, ohne ihre Entstehungszeit zu verleugnen.

Erwartet wird ein Entwurf, der die stadträumliche Situation erfasst und auf diese in Bezug auf Maßstäblichkeit und Proportionen sensibel reagiert.

Der Umgang mit den nichtüberbauten Flächen sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist darzustellen und wird in die Bewertung einbezogen.

Aufgrund der Lage im Denkmalsbereich wird ein Entwurf erwartet, der der besonderen Lage und den denkmalrechtlichen Zielstellungen Rechnung trägt.

Die Vorgaben unter 7.1. sind zu beachten.

7.3 Nutzung

Als Nutzung ist eine Wohnnutzung vorgesehen, wobei eine untergeordnete freiberufliche Nutzung zulässig ist. Ferienhäuser entsprechen nicht den rechtlichen Vorgaben. Ferienwohnungen können dagegen unter Beachtung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften Bestandteil des Nutzungskonzeptes sein.

7. Vergabeverfahren

8.1 Art des Verfahrens

Anbieterin und Eigentümerin des Grundstücks im Rechtssinne ist die Stadt Dessau-Roßlau. Das Grundstücksangebot ist lediglich eine öffentliche, für den Anbieter unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes.

Bei dem Auswahlverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des für öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts. Die Stadt Dessau-Roßlau behält sich die freie Entscheidung vor ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen der Verkauf des Grundstücks erfolgt.

Aus der Teilnahme an dem Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Dessau-Roßlau herleiten. Ansprüche gegen die Stadt Dessau-Roßlau, insbesondere wegen

Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie Änderung bzw. Beendigung des Auswahlverfahrens, sind ausgeschlossen.

Die Stadt Dessau-Roßlau behält sich vor, Interessenten zur Abgabe von Nachgeboten aufzufordern bzw. weitere Nachweise, wie beispielsweise die Finanzierung, zu verlangen. Der Interessent, welcher im Auswahlverfahren die meisten Punkte erzielt, hat keinen Anspruch darauf, dass die Stadt Dessau-Roßlau ihr bzw. ihm das Grundstück verkauft.

Die Zuschlagserteilung und der Verkauf des angebotenen Grundstücks bedarf der Zustimmung der zuständigen kommunalpolitischen Gremien.

Alle Verhandlungen werden unter dem Vorbehalt der Zustimmung der erforderlichen Gremien geführt.

8.2. Termine und Fristen

Für Rückfragen steht Ihnen die Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Wirtschaft und Stadtplanung, Abteilung Geodienste, Frau Harnisch unter 0340/ 204 1226 oder Franziska.Harnisch@dessau-rosslau.de zur Verfügung.

Ende der Angebotsfrist: **30.10.2026**

Für die Rechtzeitigkeit ist der Zugang bei der Stadt Dessau-Roßlau maßgeblich.

Die Stadt Dessau-Roßlau behält sich vor, die vorgenannten Termine und Fristen während des Verfahrens zu ändern. Die Teilnehmenden werden über neue bzw. geänderte Termine schriftlich bzw. auf der Internetseite der Stadt unter <https://verwaltung.dessau-rosslau.de/stadtentwicklung-und-umwelt/wohnen/immobilienangebote.html> informiert.

8.3 Betreuung des Verfahrens

Interessenten haben die Möglichkeit, Rückfragen zum Immobilienangebot mit dem Vermerk Grundstücksbewerbung „Windmühlenstraße 72“ per Post oder per E-Mail bis zum Ablauf des **30.10.2026** an die

Stadt Dessau-Roßlau
Amt für Wirtschaft und Stadtplanung
Abteilung Geodienste / Grundstücksverkehr
Zerbster Straße 4
06844 Dessau-Roßlau
E-Mail:
stadtplanung@dessau-rosslau.de
zu richten.

Mündliche Auskünfte und Erklärungen besitzen keine Gültigkeit.

8.4 Abgabe der Bewerbung

Ihr schriftliches Gebot richten Sie bitte **spätestens zum 30.10.2026** an folgende Anschrift:

Stadt Dessau-Roßlau
Abteilung Geodienste / Sachgebiet Grundstücksverkehr
Zerbster Straße 4
06844 Dessau-Roßlau

Bitte beachten Sie, dass das Gebot in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis **Gebot für Ausschreibung „Windmühlenstraße 72“ – Bitte nicht öffnen** abgegeben wird.

Gebote, die diesen Hinweis nicht enthalten, werden nicht berücksichtigt.

Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit ist der Eingang des Gebotes bei der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau (Poststempel).

Die Bewerberin oder der Bewerber ist selbst für einen termingerechten Zugang der Bewerbung verantwortlich. Nicht rechtzeitig eingegangene Angebote sind nicht berücksichtigungsfähig; selbiges gilt für Gebote, die elektronisch oder mittels Fax abgegeben werden.

Die persönliche Abgabe des Angebotes kann nur während der Öffnungszeiten im Rathaus Dessau im Amt für Wirtschaft und Stadtplanung, Zerbster Straße 4, 06844 Dessau-Roßlau, Raum 481 erfolgen.

Die Öffnungszeiten finden Sie unter nachfolgenden Link auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau:

<https://verwaltung.dessau-rosslau.de/stadt-buerger/verwaltung-und-politik/sitz-der-verwaltung-sprechzeiten.html>

8.5 Angebotsbedingungen

Das Grundstück wird zum Höchstgebot zum Zweck der Errichtung von mindestens einem selbstgenutzten Einfamilienhause verkauft.

Das Gebot muss zwingend enthalten:

- Vollständig ausgefüllter und unterzeichneter Gebotsvordruck (Anlage 2),
- verbindliche Erklärung, dass die Schaffung von selbstgenutzten Wohneigentum angestrebt wird,
- Finanzierungskonzept zum Vorhaben (bei Inanspruchnahme von Fremdmitteln ist ein Finanzierungsnachweis vorzulegen- Muster Anlage 3),
- Darstellung eines städtebaulichen Grobkonzeptes mit Lageplan im Maßstab 1:500 (Baugrenzen, Abstandsflächen, Geschosse),
- Darstellung eines architektonischen Grobkonzeptes mit Aussagen zur Architektur, Fassadengestaltung, Barrierefreiheit (neben der textlichen Beschreibung sind zwingend skizzenhafte Ansichten des Gebäudes mit Grundrissen vorzulegen),
- Aussagen zu Energiestandards und Bauökologie anhand eines Energie- und Zertifizierungsgrobkonzeptes,
- Darstellung der Gestaltung und Nutzbarkeit der Frei- und Außenflächen (neben der textlichen Beschreibung ist auch hier eine skizzenhafte Planzeichnung vorzulegen).

Alle angeforderten Unterlagen sind in Papierform und in deutscher Sprache vorzulegen. Einreichungen in elektronischer Form sind nicht zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass die

Darstellungen eines städtebaulichen, architektonischen und energetischen Grobkonzeptes in anonymisierter Form erfolgen müssen und keine Hinweise auf die Person des Bieters enthalten dürfen. Die Grobkonzepte sind den Gebotsunterlagen in einem separaten verschlossenen Briefumschlag mit der Aufschrift „Gebotsunterlagen“ beizufügen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebote, deren Unterlagen nicht vollständig sind, vom weiteren Verfahren ausgeschlossen werden können.

8.6 Verkaufsbedingungen

Das angebotene Grundstück wird frei von Nutzungsverhältnissen Dritter verkauft.

Das Grundstück wird von der Erwerberin/dem Erwerber im vorhandenen Zustand übernommen. Rechte der Erwerberin/des Erwerbers wegen eines Sach- oder Rechtsmangels werden ausgeschlossen. Die Stadt Dessau-Roßlau haftet insbesondere nicht für die angegebene Flächengröße, die Verwertbarkeit, Altlasten und sonstige schädliche Bodenveränderungen.

In den abzuschließenden Kaufvertrag ist eine Abriss-, Entsorgungs- und Investitionsverpflichtung aufzunehmen.

Das Bauvorhaben ist binnen einer Investitionsfrist von fünf Jahren ab Eigentumsumschreibung bezugsfertig zu erstellen.

Die Erwerberin/der Erwerber verpflichtet sich vertraglich, ein Eigenheim für die Dauer von 10 Jahren ab Fertigstellung selbst zu nutzen.

Der Weiterverkauf des Grundstücks ist innerhalb der nächsten 10 Jahre nur mit Zustimmung der Stadt Dessau-Roßlau möglich. Hierfür wird eine Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen.

Der Erwerber ist verpflichtet, den vertragsgegenständlichen Grundbesitz zu entwickeln und zu bebauen. Der Erwerber verpflichtet sich, innerhalb einer Frist von 2 Jahren, gerechnet ab Eigentumsumschreibung im Grundbuch, mit der Durchführung des Vorhabens nachhaltig zu beginnen. Kommt der Erwerber dieser Verpflichtung nicht nach, so ist er verpflichtet, den übertragenen Grundbesitz auf die Verkäuferin zurück zu übertragen, es sei denn, dass der Erwerber das Vorhaben deshalb nicht durchgeführt hat oder hiervon wesentlich abgewichen ist, weil hierfür zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht voraussehbare, dringende Umstände, insbesondere Umstände, die sich aus der Beschaffenheit des Grundbesitzes ergeben (wie Archäologie oder Kampfmittel) oder sonstige Umstände, die der Erwerber nicht zu vertreten hat, ursächlich waren.

Die Erwerberin/der Erwerber trägt alle Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks entstehen, insbesondere die Notar- und Grundbuchkosten sowie die anfallende Grunderwerbssteuer.

8.7. Auswahlkriterien

Das Grundstück wird im Rahmen eines Konzeptverfahrens angeboten. Alle Gebote, die die definierten Konzeptanforderungen erfüllen, werden in das weitere Verfahren einbezogen. Die Auswahl erfolgt objektiv und anhand der nachfolgenden Kriterien und Gewichtungen. Die Auswahlkriterien und die zu erzielenden Höchstpunktzahlen sind der Tabelle auf den nächsten Seiten zu entnehmen.

Bewertungstabelle

	Kriterium	Gewichtung v. H.	max. Punkte
1.	Kaufpreisangebot	50	200
2.	Konzeptbewertung	50	
2.1	Städtebau, Architektur und Denkmalschutz ins- ges.		30
2.1.1	Nutzung		5
2.2.2	städtebauliche Qualität		5
2.2.3	architektonische / gestalterische Qualität		5
2.2.4	Einhaltung des planungs-, bauordnungs- und denkmalrechtlichen Rahmens		5
2.2.5	Freiflächenplan		5
2.2.6	herausragende Besonderheiten		5
3.	Energiestandard		30
4.	Wärmeversorgung		40
5.	Bauökologie		100
	Summe	100	400

Erläuterung der Bewertungsmatrix

Die Bewertung des Kaufpreisangebots und die Bewertung des Bebauungskonzepts gehen mit jeweils 50 % in die Gesamtbewertung ein.

Dabei werden für das Kaufpreisangebot und für die Konzeptbewertung jeweils maximal 200 Punkte vergeben.

1. Preisangebot

Das Mindestgebot beträgt 110.000 €.

Bei einem darunterliegenden Gebot oder keinem Gebot erfolgt der Ausschluss vom Verfahren.

Das höchste Kaufpreisangebot wird mit maximal 200 Punkten bewertet.

Der Bieter mit dem niedrigsten Gebot erhält 0 Punkte.

Die Punktbewertung für Bieter mit dazwischenliegenden Geboten erfolgt über eine lineare Interpolation mit bis zu drei Stellen nach dem Komma.

1. Preisangebot

Höchstgebot

niedrigstes Gebot

Die Punktbewertung für Bieter mit dazwischenliegenden Geboten erfolgt über eine lineare Interpolation mit bis zu drei Stellen nach dem Komma.

100 Punkte

0 Punkte

2. Konzeptbewertung

3. Städtebau, Architektur und Denkmalschutz

maximal erreichbare Punktezahl

30 Punkte

je Merkmal maximal

→ Anforderungen überdurchschnittlich erfüllt

→ Anforderungen durchschnittlich erfüllt

→ Fehlende Aussagen oder Anforderungen nicht erfüllt

5 Punkte

5 Punkte

2,5 Punkte

0 Punkte

2. Energiestandard

maximal erreichbare Punktezahl

30 Punkte

BEG Effizienzhaus 55= Mindeststandard

BEG Effizienzhaus 40

Passivhaus (Standards nach Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung und Passivhaus-Institut)

5 Punkte

15 Punkte

30 Punkte

Nachweisführung erfolgt über Vorlage der „Bestätigung nach Durchführung“ für den Fördermittelgeber (für BEG Effizienzhaus) sowie ggf. Vorlage einer Zertifizierung (gemäß Vorgaben des Passivhaus-Instituts)

3. Wärmeversorgung

maximal erreichbare Punktzahl

40 Punkte

überwiegend klimaneutrale Wärmeversorgung (gem. §§ 71ff. GEG, wobei der Anteil der erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme in der Gesamtjahresbilanz 80 % betragen muss)

10 Punkte

vollständige klimaneutrale Wärmeversorgung (gem. §§ 71ff. GEG, wobei der Anteil der erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme in der Gesamtjahresbilanz 100 % betragen muss)

20 Punkte

Passivhaus – Heiz- und Belüftungstechnik (Standards nach Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung und Passivhaus-Institut)

40 Punkte

4. Bauökologie

maximal erreichbare Punktzahl

100 Punkte

Nachweisführung erfolgt über Vorlage des Energieausweises in Verbindung mit einer optionalen Stichprobenkontrolle

Bauvorhaben erfüllt die Kriterien für das Qualitätssiegel nachhaltiges Gebäude

25 Punkte

(https://www.nachhaltigesbauen.de/fileadmin/publikationen/20220510_QNG-Broschuere_Bauherren_01.pdf)

Erfüllung der Anforderungen zur Zertifizierung mit einem nach QNG registrierten Bewertungssystem ohne die Erfüllung der Anforderungen des QNG

Anforderungen an QNG Plus werden erfüllt (überdurchschnittliche Qualität)	50 Punkte
---	-----------

Anforderung an QNG Premium werden erfüllt (deutlich überdurchschnittliche Qualität)	100 Punkte
---	------------

Die Qualitätssiegel QNP-Plus und QNP Premium des Bundes sind staatliche Qualitätssiegel für Gebäude. Voraussetzung für die Vergabe von QNG Plus und QNG Premium ist der Nachweis der Erfüllung allgemeiner und besonderer Anforderungen an die technische, funktionale, ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden sowie an die Qualität der Planungs- und Bauprozesse auf Grundlage einer unabhängigen Prüfung. Informationen zu den QNG Qualitätssiegeln finden Sie unter:

https://www.qng.info/app/uploads/2023/01/QNG_Handbuch_Anlage-3_Anforderungen-Bund_v1-2.pdf

Bewertung erfolgt auf Basis einer verbindlichen Absichtserklärung sowie der Darlegung im Energie- und Zertifizierungsgrobkonzept. Darin sollte auch darauf eingegangen werden, wie bestimmte Anforderungen der Zertifizierungssystematik erfüllt werden sollen.

Die Nachweisführung erfolgt anhand der Zertifizierung der Durchführung einer Nachhaltigkeitsbewertung auf der Grundlage eines bei der Deutschen Akkreditierungsstelle (DAkkS) registrierten Nachhaltigkeitsbewertungssystems sowie die Überprüfung der erreichten Qualitäten durch eine akkreditierte Zertifizierungsstelle.

Hinweis: Eine aktuelle Auflistung aller registrierten Bewertungssysteme ist einsehbar auf der Internetseite:

www.nachhaltigesbauen.de

IMPRESSIONEN

Fotos © Stadt Dessau-Roßlau







