



Ausschreibung und Vergabe von einem Grundstück im Erbbaurecht an eine

Baugemeinschaft am Nickerner Weg in Dresden-Nickern



Stand: 12.2024

1 Anlass und Zweck

Mit der Bereitstellung von unbebauten Grundstücken verfolgt die Landeshauptstadt Dresden (LHD) das Ziel, Baugemeinschaften zu stärken und so innovative Projekte des kooperativen und kostensparenden Bauens und Wohnens zu initiieren. Die Bereitstellung kommunaler Liegenschaften erfolgt hierbei als zweckgebundene Vergabe im Erbbaurecht.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Dresden Nickern“ erfolgte in den vergangenen Jahren die Umwandlung des ehemaligen Kasernengeländes Nickern in einen attraktiven Wohnstandort. Die Landeshauptstadt Dresden bietet im Rahmen dessen ein bisher unbebautes Grundstück in Dresden-Nickern zum Bebauen im Erbbaurecht für eine Baugemeinschaft an. Ein für das Grundstück bereits vorliegendes Bebauungskonzept soll hierbei die Planungs- und Bebauungsgrundlage im Sinne einer gemeinsamen Zielvorstellung der Baugemeinschaft darstellen (siehe Punkt 3).

Das Verfahren wird zunächst als Interessenbekundungsverfahren verstanden, bei dem sich Einzelhaushalte oder bereits bestehende Gruppen mehrerer Haushalte als Teil einer noch zu bildenden Baugemeinschaft bewerben können. Aus dem Pool der Interessenten erfolgt anschließend die intensive Begleitung und Findung einer erfolgversprechenden Gruppe von Bauwilligen, die das Vorhaben gemeinsam als Baugemeinschaft realisieren wollen.

Als Baugemeinschaft wird ein Zusammenschluss von privaten Haushalten verstanden, die durch gemeinsames Planen und Bauen individuellen Wohn- und gemeinsamen Lebensraum schaffen, um ihn langfristig selbst zu nutzen. Im Vordergrund stehen dabei das gemeinschaftliche Bauen und das Miteinander in der Gruppe. Eine Baugemeinschaft errichtet das Wohnobjekt gemeinschaftlich, wobei die Kosten für Planung und Errichtung jeweils anteilig von den beteiligten Mitgliedern getragen werden.

Für die Bildung der Baugemeinschaft sind alle Rechtsformen zulässig, die den nutzenden Mitgliedern die Möglichkeit der gemeinschaftlichen Selbstverwaltung einräumen (beispielsweise: WEG, Genossenschaft, GmbH nach dem Mietshäusersyndikatsmodell, Stiftung mit Wohnprojektgruppe als Verein oder GbR).

2 Gebiets- und Grundstückssituation

2.1 Lage und Nachbarschaft

Das Wohngebiet Nickern liegt im Südosten der Landeshauptstadt Dresden, etwa acht Kilometer von der Innenstadt entfernt. Das Grundstück befindet sich in einer sehr homogen bebauten Gegend, einem Wohngebiet, geprägt durch individuelle Bebauung mit Eigenheimen, Reihen- und Mehrfamilienhäusern. In

der näheren Nachbarschaft liegen Stadtteilparks und weitläufige Grünflächen, die in den freien Landschaftsraum übergehen. In der Urnenstraße / Hänichenweg sowie im Altem Postweg befinden sich darüber hinaus Spielplätze mit unterschiedlicher Ausstattung. In südlicher Richtung liegt die Kleingartenanlage Am Trützsch e.V.

Im direkten Umfeld befinden sich ausschließlich Wohngebäude. Östlich grenzen unmittelbar die Gärten der Einfamilienhäuser Max-Schwarze-Straße an das Grundstück an. Entlang des Nickerner Wegs und der Wittgensdorfer Straße befinden sich die dreigeschossigen Wohngebäude der WiD.

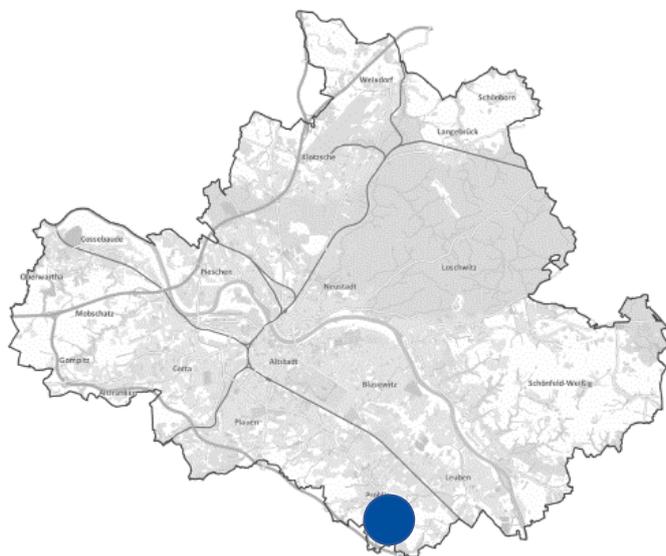


Abb. 1 Lage in Gesamtstadt



Abb. 2 vorhandene Bebauung entlang des Nickerner Weges

2.2 Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe, etwa 150 m vom Grundstück entfernt, befindet sich die Kindertagesstätte „Kinderhaus krea(k)tiv“. In etwa zwei Kilometer Entfernung liegt die 122. Grundschule sowie die 121. Oberschule. Das Julius-Ambrosius-Hülße-Gymnasium ist innerhalb von zweieinhalb Kilometern erreichbar.

Zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs steht ein umfangreiches Angebot verschiedener Geschäfte durch den Kaufpark Dresden zur Verfügung. Dieser befindet sich in 900 m Entfernung vom Grundstück.

Medizinische Versorgungseinrichtungen sind in einer Entfernung von etwa 2 km zu erreichen. Südlich des Grundstücks befindet sich die Sportanlage des SG Gebergrund Goppeln e.V.

2.3 Verkehr und Erschließung

Das verkehrsberuhigte Wohngebiet besitzt einen hohen Erholungswert, verbunden mit dem Komfort urbaner Strukturen.

Die Bundesautobahn A17 kann innerhalb von drei Kilometern vom Grundstück aus erreicht werden. Über die Haltestelle „Helena-Rott-Straße“, die sich 200 m entfernt befindet und von der Buslinie 66 bedient wird, wird die Anbindung der Innenstadt und insbesondere des Hauptbahnhofs Dresden innerhalb von 24 Minuten gewährleistet. Durch die direkte Busverbindung der Dresdner Verkehrsbetriebe besteht damit auch ohne Auto eine gute Anbindung zur Innenstadt.

Darüber hinaus können die S-Bahnhaltestellen Dobritz bzw. Niedersedlitz in etwa drei Kilometer Entfernung erreicht werden, welche eine weitere Anbindung an das Stadtzentrum sowie darüber hinaus an das Dresdner Umland bieten.

Die Erschließung des Grundstücks selbst erfolgt über eine fünf Meter breite private, bereits hergestellte Anliegerstraße vom Nickerner Weg aus. Die Straße mündet nach etwa 30 Metern in einer asphaltierten Platzfläche, die gegenwärtig als Wendeanlage dient.

2.4 Grundstück



Abb. 3 Luftbild Nickerner Weg (Baufläche)

Das ausgeschriebene Grundstück mit einem rechteckigen Flächenzuschnitt von 41 x 64 m ist 2.433 m² groß. Die Katastervermessung für das Flurstück Nummer 744/50, Gemarkung Lockwitz, ist erfolgt und die Grenzpunkte wurden abgemarkt. Auf dem Grundstück besteht Baufreiheit. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden.

In der Mitte des Flurstücks befindet sich die Wendeanlage der Privatstraße, welche jedoch ein eigenes Flurstück mit der Nr. 744/49 der Gemarkung Lockwitz bildet und kein Bestandteil der Ausschreibung ist. Die Erschließung des ausgeschriebenen Grundstücks wird über eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) sichergestellt.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahme des Gesamtgebietes Nickern wurden folgende Medien in das Grundstück vorverlegt: Trinkwasseranschluss, Eit-Niederspannungsanschluss, Gasanschluss, Regenwasseranschluss, Abwasseranschluss, Telekomkabelanschluss. Im Nickerner Weg befindet sich zudem eine Fernwärmeleitung.



Abb. 4 aktuelle Grundstückssituation

3 Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das Baugrundstück ist entsprechend der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 35.3, Dresden-Nickern Nr. 2 zu bebauen. Die Baufläche 1 ist als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausgewiesen, die Zahl der Vollgeschosse ist mit 2 als Höchstmaß festgesetzt, für die Stellung der Baukörper ist eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) vorgegeben. Die konzipierte Bebauung muss innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erfolgen. Eine Teilfläche ist für Gehölzerhaltung vorgesehen.



Abb. 5 Auszug Bebauungsplan Nr. 35.3

Auf Grundlage der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes entwickelte die STESAD GmbH ein Baukonzept. Dieses Konzept wurde verwaltungsintern bestätigt und stellt damit eine verbindliche Planungs- und Bauungsgrundlage für die Baugemeinschaft dar. Eine Anpassung und Weiterentwicklung des Konzeptes kann durch die Baugemeinschaft grundsätzlich erfolgen, sofern die bebauungsrechtlichen Parameter beachtet werden und eine gemeinsame Zielvorstellung besteht.

3.2 Baukonzept

Das Entwurfskonzept (siehe Anlage 1) sieht eine Errichtung von acht Teilobjekten in Holzmodulbauweise vor. Prägend für den Entwurf ist die Verwendung umweltgerechter und emissionsarmer Baumaterialien. Mit der Projektidee bietet sich die Chance, eine Vorbildrolle beim Thema „Nachhaltiges Bauen“ zu übernehmen und dieses Vorhaben als innovatives und zukunftsweisendes Projekt durchzuführen. Insbesondere in den Bereichen des Holzmodulbaus und des Energiemanagements sollen neue Technologien und Verfahren zur Anwendung kommen, um aufzuzeigen, dass sich nachhaltiges Bauen auch ökonomisch auszahlt.

Das integrierte Konzept zielt auf eine wirtschaftlich rentable, gestalterisch adäquate und städtebaulich sowie architektonisch hochwertige Lösung. Die Bebauung soll der grünen Umgebung Rechnung tragen und Wohnen mit einer hohen Lebensqualität ermöglichen. Die Kompaktheit der Baukörper sowie die Wahl der Baumaterialien versteht sich als klare Botschaft für Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit.



Abb. 6 vorgesehene Bebauungskonzept

3.2.1 Architektonisches Konzept

Ziel des Entwurfes ist eine kostengünstige Bebauung des Standortes, die sich in die bestehende Siedlungsstruktur integriert und eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität im Innen- wie im Außenbereich bietet. Das Konzept sieht insgesamt acht Teilobjekte vor, die sich in zwei kompakten Hausgruppen um eine zentrale Hoffläche gruppieren.

Die bewusste Ausrichtung der Baukörper nach Südwesten ermöglicht auch für stark verschattete Standorte eine optimale Lichteinstrahlung in die Wohnbereiche. Um die Privatsphäre der Teilobjekte zu schützen, verläuft der zubringende Weg nicht direkt entlang der Fassade, sondern rückt entlang der nördlichen Gebäudeseite vom Baukörper ab. Auf der Südseite wird die Privatsphäre durch eine vorgelagerte Terrasse und den Höhenunterschied zum Bestandsgelände sowie eine Bepflanzung gewährleistet.

3.2.2 Grundrissgestaltung

Die nebenstehende Abbildung zeigt exemplarisch eine Möglichkeit der Grundrissgestaltung auf, der ein zweigeschossiger Baukörper mit einer Gebäudegrundfläche von 6 × 14 m zugrunde liegt. Die Gesamtwohnfläche des exemplarischen Grundrisses beläuft sich auf etwa 124 m².

Die Grundrissgestaltung kann im Planungsprozess durch die Bauherren individuell geplant und umgesetzt werden. Hinsichtlich einer barrierearmen oder barrierefreien Gestaltung können die Grundrisse und die Ausstattung der Teilobjekte auf individuelle Anforderungen angepasst werden.

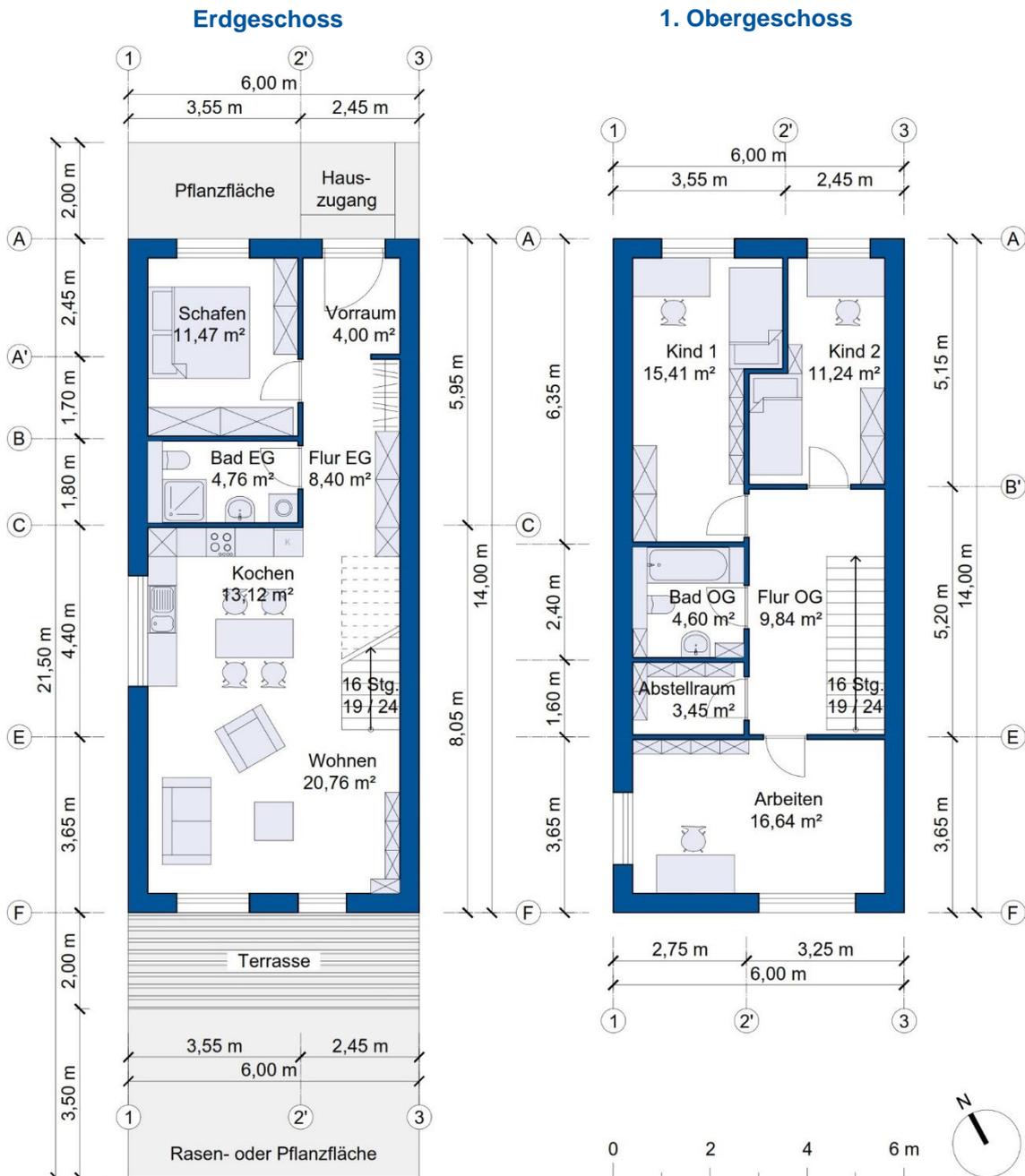


Abb. 7 Beispielhafte Grundrissgestaltung EG und 1. OG

3.2.3 Technisches Konzept

Der Bedarf an Heizwärme und Warmwasser wird durch eine Wärmepumpe gedeckt. Dieses Konzept stellt nicht nur eine klimafreundliche, sondern auch eine wirtschaftliche Heizlösung dar. An besonders kalten Tagen wird die Wärmepumpe durch einen Elektroheizstab unterstützt, der sich bei niedrigen Außentemperaturen zuschaltet und die Spitzenlasten abdeckt. Der Energiebedarf der Verbraucher soll weitgehend über eine großflächige Photovoltaik-Anlage (PV) abgedeckt werden. Zu diesem Zweck erfolgt tagsüber die Zwischenspeicherung von überschüssigem Strom in Batterie- oder Schwungmassespeichern, aber auch Fahrzeugakkus werden als Stromspeicher eingebunden.

Ein intelligentes Energiemanagement verknüpft hierbei Mobilität, Elektrizität, Wärmeversorgung und Energieverteilung miteinander. Überschüssige Erträge der PV-Anlage werden außerdem ins Stromnetz eingespeist und entsprechend der Regelungen und Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) vergütet.

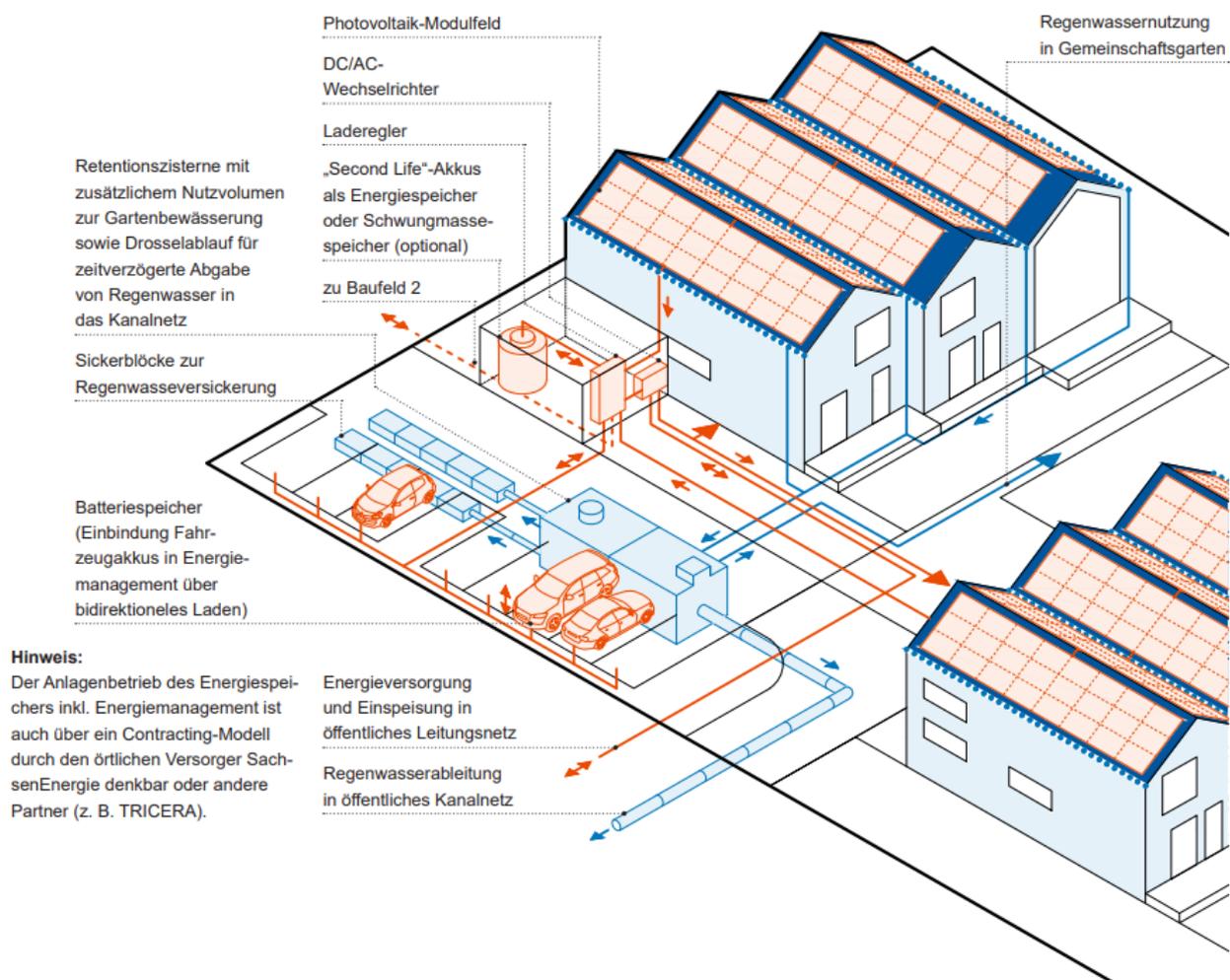


Abb. 8 Prinzipschema zum technischen Konzept „Energiemanagement und Regenwasserretention / -nutzung“

3.2.4 Grobkostenschätzung

Die hier abgebildete Grobkostenschätzung bezieht sich auf die Annahmen aus dem vorliegenden Baubauungskonzept mit einer Bebauung von insgesamt acht Reiheneinheiten (siehe Anlage 1).

Die nebenstehende Grobkostenschätzung der Bau- und Baunebenkosten ist gemäß DIN 276 (12/2018) nach Kostengruppen (KG) gegliedert und nimmt eine überschlägige Abschätzung der Kosten je Reiheneinheit vor.

Es erfolgte bereits eine Hochrechnung der ermittelten Bau- und Baunebenkostenansätze (KG 200 bis 700) über die vom Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen bereitgestellten Baupreisindizes (Ansatz: jährlicher Kostenanstieg von 5 %) bis zum Zeitpunkt der Ausschreibung im IV. Quartal 2025.

KG	Position nach DIN 276 (12/2018), Brutto-Werte	Anmerkung / Ansatz	Kostenansatz - je Reiheneinheit
100	Grundstück		5.200,00 €
110	Grundstückswert	Kaufpreis Grundstück entfällt - dafür jährlicher Erbbauzins	-
120	Grundstücks-Nebenkosten	Ansatz: 5% (pauschaler Ansatz, Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbssteuer)	5.200,00 €
200 - 700	Bau- und Baunebenkosten		349.400,00 €
200	Vorbereitende Maßnahmen	gem. Kostenschätzung Bebauungskonzept, inkl. Baukostensteigerung zum Stand IV. Q. 2025	1.500,00 €
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	gem. Kostenschätzung Bebauungskonzept, inkl. Baukostensteigerung zum Stand IV. Q. 2025	213.100,00 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	gem. Kostenschätzung Bebauungskonzept, inkl. Baukostensteigerung zum Stand IV. Q. 2025	35.200,00 €
500	Außenanlagen und Freiflächen	gem. Kostenschätzung Bebauungskonzept, inkl. Baukostensteigerung zum Stand IV. Q. 2025	18.000,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	gem. Kostenschätzung Bebauungskonzept, inkl. Baukostensteigerung zum Stand IV. Q. 2025	300,00 €
700	Baunebenkosten	gem. Kostenschätzung Bebauungskonzept, inkl. Baukostensteigerung zum Stand IV. Q. 2025	81.300,00 €
800	Finanzierung	pauschaler Ansatz	10.000,00 €
	zzgl. 10 % Risikopuffer (KG 200-800)		35.900,00 €
Gesamtkosten je Reiheneinheit inkl. Risiko-Puffer, zum Stand IV. Q. 2025 (brutto)			400.500,00 €

Abb. 9 Grobkostenschätzung auf Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzeptes

Die abgebildeten Kosten stellen zunächst grobe Orientierungswerte der Errichtungskosten dar, die im weiteren Planungsprozess zu konkretisieren sind und sich aufgrund von Anpassungen des Bauungskonzeptes durch die Baugemeinschaft weiterhin ändern können. Die Darstellung soll vielmehr dazu dienen, einen ersten Eindruck über die mögliche Kostenhöhe zu vermitteln.

3.3 Vergabe im Erbbaurecht

Die Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt das Grundstück für eine festgelegte Zeitdauer (Laufzeit 60 Jahre) durch Vergabe eines Erbbaurechts zur Verfügung zu stellen. Damit entfällt die sofortige Finanzierung des Kaufpreises für das Grundstück. Für die Nutzung des Grundstückes wird stattdessen ein jährliches Nutzungsentgelt in Form des Erbbauzinses bezahlt.

Hintergrund Erbbaurecht

Ein Erbbaurecht wird durch einen Erbbaurechtsvertrag zwischen dem Erbbauberechtigten und dem Grundstückseigentümer (LHD) mit anschließender Eintragung in das Grundbuch begründet. Das Erbbaurecht wird selbst wie ein Grundstück behandelt (sogenanntes grundstücksgleiches Recht).

Im Erbbaurechtsvertrag werden u.a. auch

- der Nutzungszweck des Erbbaurechts,
- die Zahlung eines Erbbauzinses,
- die Heimfallgründe des Erbbaurechts und
- die Laufzeit geregelt.

Der Erbbauberechtigte übernimmt für die Dauer des Erbbaurechts alle Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers und hat damit auch alle auf das Grundstück und das Erbbaurecht entfallenden Steuern, Abgaben und Lasten zu tragen. Gleichzeitig stehen ihm alle zulässigen Nutzungen zu.

Erbbaurecht

Der jährliche Erbbauzins wird parallel zur Findungsphase der Baugemeinschaft bis spätestens zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses auf Grundlage eines zu erstellenden Verkehrswertgutachtens ermittelt. Einen Orientierungswert stellt der aktuelle Bodenrichtwert des Grundstücks (online ersichtlich im Themenstadtplan Dresden) dar.

Angesetzt wird der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gültige Erbbauzinssatz. Aktuell liegt der Erbbauzinssatz für Wohnnutzungen in Dresden bei 4 %.

Für eine attraktive Erbbauzinsgestaltung wird für den Zeitraum zwischen Abschluss des Erbbaurechtsvertrages und der Fertigstellung des Bauvorhabens ein Erbbauzins von lediglich 1 % des Verkehrswertes pro Jahr fällig.

Zur Förderung der Bildung von Wohneigentum unter sozialen Gesichtspunkten besteht im Folgenden für Familien mit Kindern oder pflegebedürftigen Angehörigen die Möglichkeit, den Regelerbbauzinssatz (in Höhe von 4 %) durch Verwendung eines Abschlagsmodells zu reduzieren. Je haushaltsangehörigem, kindergeldberechtigtem Kind und / oder je haushaltsangehöriger, pflegebedürftiger Person wird ein Abschlag von jeweils 0,5 Prozentpunkten ermöglicht. Die Absenkung beträgt insgesamt maximal 2 Prozentpunkte.

Eine generelle Absenkung des Zinssatzes wird derzeit geprüft.

Der Erbbauzins wird im Grundbuch gesichert und unterliegt während der Dauer des Erbbaurechts der Anpassung entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (maximal aller 3 Jahre, § 9a Abs. 1 ErbbauRG).

Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 60 Jahre. Mit Ende dieser Laufzeit kann über eine Verlängerung des Erbbaurechts verhandelt werden oder das Erbbaurecht wird zurückübertragen und die Baugemeinschaft anteilig für die errichteten Gebäude entschädigt (§ 27 ErbbauRG).

Alle Regelungen ergeben sich aus dem Erbbaurechtsvertrag der Landeshauptstadt Dresden. Ein Mustererbbaurechtsvertrag kann im Rahmen der Ausschreibung auf Nachfrage bereitgestellt werden.

Die Bewerberinnen und Bewerber erklären sich durch die Abgabe ihrer Interessensbekundung mit den angegebenen Bedingungen des Erbbaurechts einverstanden.

Struktur Gesamt- und Teilerbbaurechte

Hintergrund Aufteilung Erbbaurecht:

Grundstücke können nur im Ganzen mit einem Erbbaurecht belastet werden, dies geht aus § 1 Abs. 1 ErbbauRG hervor. Als grundstücksgleiches Recht können Erbbauberechtigte, soweit es dem Erbbaurecht nicht entgegensteht, frei über das Recht (bzw. das Grundstück) verfügen. Sie können das Recht nicht nur veräußern, sondern ebenso gemäß Wohneigentumsgesetz (WEG) oder auch durch Teilerbbaurechte aufteilen.

Die Landeshauptstadt schließt mit der Baugemeinschaft einen Erbbaurechtsvertrag. Folgend können entsprechend der Wohneinheiten Teilerbbaurechte für die Teilnehmenden der Baugemeinschaft bestellt oder ein Erbbaurecht an die gesamte Baugemeinschaft vergeben werden. Die Entscheidung trifft die Baugemeinschaft.

4 Interessenbekundungsverfahren

4.1 Wer kann sich bewerben?

Die bereitzustellende Liegenschaft soll an diejenigen Bauwilligen vergeben werden, die sich mit dem bereits vorliegenden Baubauungskonzept identifizieren können und dieses kooperativ als Baugemeinschaft umsetzen wollen. Den potenziellen Teilnehmenden wird damit ein erster Baustein im Sinne von Planungssicherheit und gemeinsamer Bebauungs- und Zielvorstellung an die Hand gegeben. Die Findungsphase der Baugemeinschaft erfolgt damit innerhalb eines klaren und transparenten planerischen Rahmens.

Die Ausschreibung richtet sich an Einzelhaushalte, die sich mit der Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren um einen Platz innerhalb der zu bildenden Baugemeinschaft bewerben möchten. Es ist ebenfalls möglich, sich schon als Gruppe aus zwei oder mehreren Haushalten zu bewerben. Hierbei hat die Interessenbekundung durch jeden Haushalt selbst zu erfolgen, mit dem Hinweis der Gruppenbewerbung.

- Es besteht keine Teilnahmebeschränkung auf eine bestimmte Zielgruppe.
- Voraussetzung ist die Identifikation mit dem vorliegenden Bebauungskonzept und dem Bestreben, dieses als Teil einer Baugemeinschaft gemeinsam planen und bauen zu wollen.
- Hinsichtlich des Nutzungszwecks besteht die Vorgabe, dass das Wohneigentum selbstgenutzt werden muss.
- Grundsätzlich sollten die Bewerberinnen und Bewerber Interesse an Themen des nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauens sowie dem Einsatz von regenerativen Energien und des Energiemanagements mitbringen.

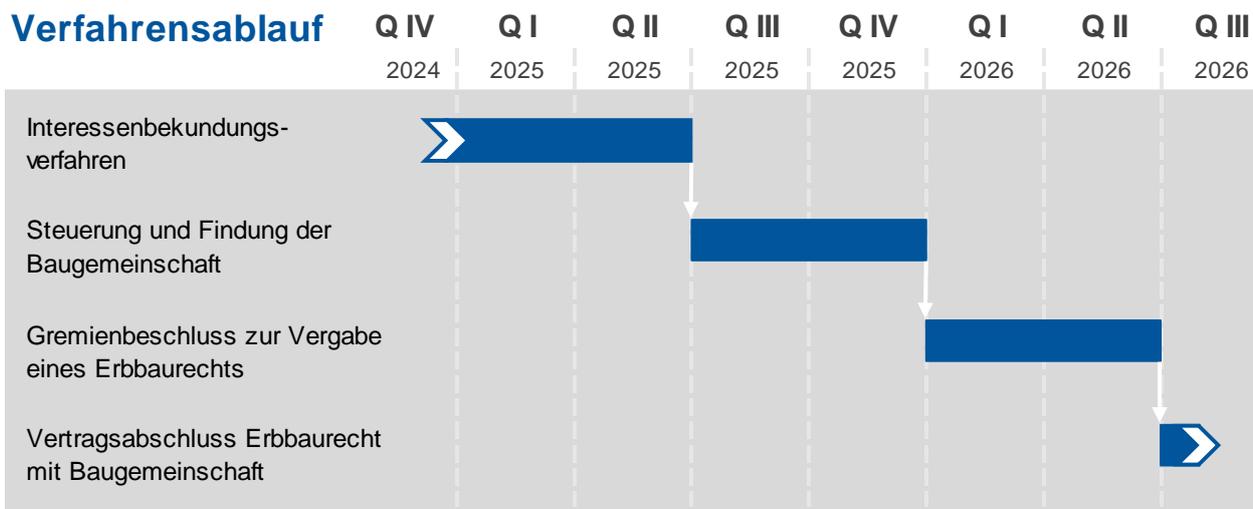
4.2 Verfahrensablauf und Termine

Die Vergabe des Grundstücks setzt sich aus verschiedenen Schritten zusammen, für die separate Fristen gelten. Die im Rahmen dieser Grundstücksausschreibung eingereichten Interessenbekundungen werden anhand der Mindestkriterien (siehe Punkt 4.3) geprüft. Alle die eine vollständige und wertbare Interessenbekundung abgegeben haben, werden für ein erstes Kennenlernen sowie anschließende Findung der Baugemeinschaft eingeladen.

Da das vorliegende Konzept eine Bebauung mit acht Reiheneinheiten vorsieht, soll im Ergebnis des Verfahrens eine Baugemeinschaft, bestehend aus acht Parteien gefunden werden. Insofern sich mehr als acht Interessentinnen und Interessenten für das Grundstück bewerben, wird ein Auswahlverfahren durchgeführt. Die Steuerung und Moderation bis hin zur Findung einer erfolgversprechenden Baugemeinschaft erfolgt durch die STESAD GmbH in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Dresden, Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung. Ziel ist es, bis Ende 2025 aus dem Kreis der Teilnehmenden eine erfolgversprechende Baugemeinschaft im Sinne sozialer Ausgewogenheit und Gemeinschaftsorientierung sowie Identifikation mit dem Bebauungskonzept zu finden. Bei gleichwertigen Bewerbungen kann eine Entscheidung per Los erfolgen.

Zum Abschluss des Verfahrens wird Anfang 2026 ein Vergabevorschlag erstellt, auf dessen Grundlage die Landeshauptstadt Dresden bis Mitte 2026 den notwendigen Gremienbeschluss einholt, um den Erbbaurechtsvertrag mit der Baugemeinschaft voraussichtlich im 3. Quartal 2026 zu schließen.

Die weitere Planung und Gestaltung des Projekts liegt in der Hand der Bauwilligen bzw. der Baugemeinschaft, wobei die STESAD die Rolle eines Planungs- und Baubetreuers bzw. Projektlotsen im Auftrag und auf Rechnung der Baugemeinschaft wahrnehmen kann, aber nicht muss. Die Baugemeinschaft kann damit Synergieeffekte aus standortbezogenen Erfahrungen der STESAD nutzen, die auf Basis der vorangegangenen Projektsteuerung im Auftrag der Landeshauptstadt entstanden sind. Vor allem aber hat die Baugemeinschaft die Möglichkeit, von den Erfahrungen der STESAD als Bauherrin und Planungsbetreuerin zu profitieren.



Bewerbungsphase

Dezember 2024	Beginn Interessenbekundungsverfahren
Anfang Februar 2025	Informationsveranstaltung
bis 30. Juni 2025	Frist zur Einreichung der Interessenbekundungen

Auswahl- und Findungsphase

ab Juli 2025	Prüfung der Interessenbekundungen und Start Kennenlernen und Findungsprozess der Baugemeinschaft
bis Ende Dezember 2025	Abschluss Findungsprozess der Baugemeinschaft

Verfahrens- und Vertragsabschluss

bis Mitte 2026	offizieller Gremienbeschluss der Landeshauptstadt Dresden zur Vergabe eines Erbbaurechts an die Baugemeinschaft
bis III. Q 2026	Vertragsabschluss (Schließung Erbbaurechtsvertrag mit der Baugemeinschaft)

Informationsveranstaltung

Im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens ist eine erste Informationsveranstaltung Anfang Februar geplant. Die Veranstaltung soll der Vorstellung der vorliegenden Ausschreibung Nickerner Weg und weiteren Konzeptausschreibungen der Landeshauptstadt Dresden sowie zur Beantwortung von Fragen der Interessierten dienen.

Bewerbungsfrist:

Die Abgabe der Interessenbekundung hat bis zum **30. Juni 2025** (15:00 Uhr) per E-Mail oder per Post zu erfolgen.

Per E-Mail an: Baugemeinschaft-Nickern@Stesad.de

Oder per Post in einem geschlossenen Umschlag* an: STESAD GmbH
Königsbrücker Straße 17
01099 Dresden

*Der Umschlag ist mit dem Hinweis:

„Ausschreibung Baugrundstück Dresden Nickern – Baugemeinschaft“ zu versehen.

4.3 Mindestanforderungen

Um eine wertbare Interessenbekundung einzureichen, müssen folgende Angaben enthalten bzw. Mindestkriterien erfüllt sein:

a. Angaben der Interessentinnen und Interessenten – Teilnahmevoraussetzung

- Name und Anschrift
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse
- Angabe, ob die Bewerbung als Einzelhaushalt oder als Teil einer Gruppe erfolgt
(falls Teil einer Gruppenbewerbung, inkl. Nennung der weiteren Gruppenmitglieder)

b. Kurzvorstellung des Haushaltes – Auswahl der Baugemeinschaft

- Kurzes Motivationsschreiben mit Bezugnahme zum Ansatz des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens.

Als Hilfestellung kann die Beantwortung folgender Fragen erfolgen:

- Beschreiben Sie kurz Ihren Haushalt, mit dem Sie Teil der Baugemeinschaft werden möchten. Wie ist Ihre Lebenssituation?
- Warum ist die vorliegende Ausschreibung des gemeinschaftlichen Bauens im Erbbaurecht für Sie interessant?
- Wie stellen Sie sich die Zusammenarbeit als Baugemeinschaft und das gemeinschaftliche Wohnen vor?
- Bringen Sie über das Bebauungskonzept zusätzliche Nutzungsanforderungen (bspw. Barrierefreiheit) mit?

c. Finanzierungskonzept – Teilnahmevoraussetzung

Mit der Interessenbekundung muss ein wirtschaftlich tragfähiges Finanzierungskonzept über einen Anteil (90%) der geplanten Gesamtkosten (Errichtungskosten gem. Bebauungskonzept) in Summe von mind. **360.000 Euro** vorliegen. Dazu gehört eine vorläufige Finanzierungsbestätigung des/der finanzierenden Kreditinstitute unter Angabe der einzusetzenden Eigenmittel.

Die 360.000 Euro stellen dabei einen Mindestbetrag dar, mit dem für die Umsetzung des vorliegenden Konzeptes je Haushalt gemäß der vorliegenden Grobkostenschätzung (siehe Pkt. 3.2.4) in jedem Fall zu rechnen ist.

Eine Finanzierungsbestätigung ist ein Dokument, in dem eine Sparkasse, LBS oder Bank signalisiert, dass sie grundsätzlich dazu bereit ist, eine Baufinanzierung in einer bestimmten Höhe oder für ein bestimmtes Objekt zu ermöglichen. Damit soll die grundsätzliche Finanzierbarkeit von jedem beteiligten Mitglied der Baugemeinschaft bereits im Vorfeld sichergestellt sein.

5 Hinweise

Rückfragen:

Rückfragen zur Ausschreibung können per E-Mail an Baugemeinschaft-Nickern@Stesad.de sowie im Rahmen der Informationsveranstaltung gestellt werden. Relevante Fragen und Antworten werden über die Homepage der STESAD veröffentlicht.

Abschluss des Verfahrens:

Die Ausschreibung zielt auf die Findung einer Baugemeinschaft zur Umsetzung des vorliegenden Konzeptes und dem damit verbundenen Abschluss eines Erbbaurechtsverhältnisses ab.

Bekanntmachung der Ergebnisse:

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

Datenschutz:

Es gelten die Hinweise nach Art 13, 14 DSGVO zur Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen der Grundstücksausschreibung (vgl. Anlage 3).

6 Anlagen

Die im Folgenden aufgeführten Unterlagen werden Ihnen auf der Homepage der STESAD GmbH zum Download zur Verfügung gestellt:

- Anlage 1: Bebauungskonzept für das auszuschreibende Grundstück
- Anlage 2: Solarpotenzialstudie
- Anlage 3: Hinweise Datenschutz / Informationsblatt personenbezogene Daten

Impressum

Auftraggeber



Landeshauptstadt Dresden
Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung
Ferdinandplatz 2
01069 Dresden
Telefon: +49 351 4883850
E-Mail: immobilien@dresden.de
www.dresden.de

Verfasser



STESAD GmbH
Königsbrücker Straße 17
01099 Dresden
Telefon: +49 351 494730
E-Mail: info@stesad.de
www.stesad.de

Anfragen zur Ausschreibung per E-Mail an: Baugemeinschaft-Nickern@Stesad.de

Eigentümer des Grundstücks ist die Landeshauptstadt Dresden. Das Verfahren zur Vergabe des Grundstücks im Erbbaurecht stellt kein förmliches Vergabeverfahren nach VOB/VOL dar. Es handelt sich um eine öffentliche und unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Interessenbekundung. Die Entscheidung, ob und an wen das Grundstück vergeben wird ist freibleibend. Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden.