

Anlage

Ausschreibung des Baugrundstücks - Jahnstraße 9/Luxemburgstraße 8 - (Areal des ehemaligen Arzneimittelwerkes)

durch

die Stadt Dessau-Roßlau in Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer SALEG mbH

Anlass und Ausgangslage

Dessau und Roßlau mit ihren umgebenden Ortsteilen und Dörfern bilden gemeinsam die drittgrößte Stadt in Sachsen-Anhalt. Als Oberzentrum der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg steht Dessau-Roßlau für die Ideen, Visionen und Werke der Aufklärung und des Bauhauses, des Gartenreiches und der mitteldeutschen Industriegeschichte. Die UNESCO-Welterbestätten Gartenreich Dessau-Wörlitz und Bauhaus Dessau und auch das Biosphärenreservat Mittlere Elbe haben einen weltbekannten Ruf und geben Stadt und Region ein einzigartiges Profil als eine der schönsten Gartenstädte in Deutschland.

Zur Verbesserung der Infrastruktur im Bereich der Welterbestätte Bauhaus Dessau wird eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB durchgeführt, in deren Gebiet sich das Baugrundstück Jahnstraße 9/Luxemburgstraße 8 befindet. Außerdem liegt eine Stadtumbaumaßnahme nach § 171a BauGB über dem Gebiet. Die Regelungen des besonderen Städtebaurechts sind daher zu beachten. Als planungsrechtliche Grundlage ist der Anwendungsbereich des § 34 BauGB eröffnet, da sich das Grundstück in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) befindet.

Gemäß dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Nachverdichtung von innerstädtischen Räumen soll auf dem Baugrundstück Jahnstraße 9/Luxemburgstraße 8 ein qualitativ hochwertiger Neubau realisiert werden. Das Areal war bislang Standort des früheren Arzneimittelwerkes, dessen Baukomplex größtenteils dem Abbruch zugeführt wurde. Die Entwicklung des Baugrundstücks unterliegt der Voraussetzung, dass der Erhalt des verbliebenen, denkmalgeschützten Gebäudes Jahnstraße 9 im Ensemble des straßenbildprägenden Komplexes Jahnstraße 5-9 sichergestellt und in die Gesamtplanung entsprechend integrativ einbezogen wird.

Die Gesamtfläche des Baugrundstücks beläuft sich auf 7.817 m², der Mindestkaufpreis beträgt 600.000,00 EUR. Es handelt sich dabei um den sanierungsbedingten Endwert (Neuordnungswert) des Grundstücks. Eine Erhebung von sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs.2 BauGB entfällt damit.

Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen	3
1.1 Sanierungsgebiet Dessau-Nordwest	3
1.2 Erschließung der Umgebung – Bereich Bauhaus bis Bahnhof.....	3
2. Städtebauliche Zielstellungen	5
2.1 grundlegende Kriterien der Grundstücksentwicklung.....	5
2.2 planungsrechtliche und gestalterische Anforderungen an die Bebauung	7
3. Verfahren.....	10
3.1 Teilnahmebedingungen	10
3.2 Einzureichende Unterlagen.....	11
3.3 Fachgremium und Terminkette	11
3.4 sonstige Bestimmungen.....	12
Anlagen.....	12
Anlage 1: Bewertungsmatrix – Übersicht.....	13
Anlage 2: Bewertungsmatrix – Erläuterung zur Punktevergabe	13
Anlage 3: Lageplan zum Grundstück	

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen

1.1 Sanierungsgebiet Dessau-Nordwest

Das Sanierungsgebiet Dessau-Nordwest erstreckt sich über den urbanen innerstädtischen Bereich der Stadt Dessau-Roßlau. Im Norden durch die Puschkinallee abgesteckt, stellen die Häuserfronten westlich der Gropiusallee und Oechelhaeuserstraße sowie südlich der Kühnauer Straße weitere Begrenzungseinheiten dar.

Ein wesentliches Ziel der Gesamtmaßnahme „Dessau-Nordwest“ ist von Beginn an die Verbesserung der Infrastruktur um das Bauhaus, die Meisterhäuser und die Hochschule (Anhalt). Vor dem Hintergrund des touristischen Potenzials, das sich aus der Existenz der Welterbestätten „Bauhaus“ und „Gartenreich Dessau-Wörlitz“ ergibt, wurde bei der Abgrenzung des Sanierungsgebiets darauf geachtet, keine ausschließlich punktuelle Förderung einzelner Einrichtungen vorzunehmen, sondern deren Umfeld mitzugestalten und die räumlichen Zusammenhänge sichtbar erscheinen zu lassen. Daher wurde ein Sanierungsgebiet räumlich definiert, welches die vorherrschenden, historisch gewachsenen städtebaulichen Quartiere als Ganzes anerkennt und umschließt.

Für die Entwicklung des Baugrundstücks Jahnstraße 9/Luxemburgstraße 8 sind diese besonderen räumlichen Lagebedingungen – in einem denkmalrelevanten, städtebaulich sensiblen Bereich sowie in der Pufferzone zweier Welterbestätten – bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

1.2 Erschließung der Umgebung – Bereich Bauhaus bis Bahnhof

Äußere Erschließung:

Der Bereich Hochschule Anhalt/Bauhaus bis Bahnhof besitzt über den südlichen Verlauf der Gropiusallee einen direkten Anschluss an die Bundesstraße 184 und somit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz. Durch den Hauptbahnhof in unmittelbarer Umgebung besteht zudem ein fußläufiger Zugang zum regionalen und überregionalen Schienenverkehr.

Innere Erschließung:

Die innere Erschließung erfolgt in erster Linie über die von den Hauptstraßen Gropiusallee im westlichen Verlauf sowie Puschkinallee/Antoinettenstraße im nördlichen Verlauf führenden Straßen. Innerhalb des Teilbereichs befinden sich ausschließlich Nebenstraßen. Eine Besonderheit bilden die Abschnitte Bauhausstraße/Hardenbergstraße bis Bauhausplatz, Franz-Mehring-Straße bis Kleiststraße sowie Friedrich-List-Straße bis Antoinettenstraße, bei denen es sich um Fuß- und Radwege unabhängig vom Kfz-Verkehr handelt.



Abb.: 1: Erschließung Bereich Bauhaus bis Hauptbahnhof.

Straßenzustand:

Die in den vergangenen Jahren durchgeführten Ordnungsmaßnahmen haben zu einer partiellen Beseitigung von vormals bestehenden Missständen im öffentlichen Straßenraum geführt, so in den Bereichen Bauhausstraße, Jahnstraße und Liebknechtstraße.

Ruhender Verkehr:

Die Lage im Bereich mehrerer hochfrequentierter öffentlicher Gebäude, namentlich der Hochschule Anhalt, des Bauhauses und der Bundesagentur für Arbeit, begünstigt eine Überlagerung in der Nutzung von öffentlichen und privaten Parkplätzen. Insbesondere innerhalb der Vorlesungszeiten der Hochschule besteht ein Defizit an Stellflächen im Quartier.

ÖPNV:

Über die Buslinien 10 und 11 besteht eine gute Anbindung an die westlich und nördlich gelegenen Stadtgebiete von Dessau. Über den fußläufig zu erreichenden öffentlichen Verkehrsknotenpunkt des Hauptbahnhofes bestehen darüber hinaus Fahrtmöglichkeiten in alle Stadtgebiete mit verschiedenen Verkehrsmitteln (Straßenbahn, Bus, Regionalzüge).

technische Infrastruktur:

Ein Anschluss von Neubauten auf dem Grundstück an das Ver- bzw. Entsorgungsnetz der Stadtwerke Dessau ist für folgende Medien möglich:

- Strom
- Trinkwasser
- Schmutzwasserentwässerung
- Fernwärme.

Planunterlagen zum derzeitigen Leitungsbestand sind bei den Stadtwerken Dessau verfügbar und können von dort angefordert werden.

2. Städtebauliche Zielstellungen

2.1 grundlegende Kriterien der Grundstücksentwicklung

Die durch den Teilabriss der Gebäude des ehemaligen Arzneimittelwerkes freigewordene Baugrundstücksfläche soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das Baugrundstück befindet sich in einer sogenannten Gemengelage, d.h. in einem Quartier, in dem Wohnnutzung, hier auch studentisches Wohnen, Hochschulnutzungen (Lehrräume, Hochschulbibliothek, Mensa usw.), das Bauhaus Dessau – als Ort der Forschung, Lehre und experimenteller Gestaltung mit großen Ausstellungsbereichen, einer Vielzahl von Lehr- und Werkstätten räumen, einer Aula für Seminare,

Veranstaltungen etc., einem Café – einem Pharmagroßhandelsbetrieb, der an einem in der Nachbarschaft gelegenen Standort Arzneimittel lagert, kommissioniert und ausliefert/versendet, sowie eine Vielzahl von freien Berufen unmittelbar aufeinander treffen.

Als zukünftige Nutzung des Baugrundstücks sind alle Formen zulässig, die im Quartier beispielgebend bereits existieren. Die Bebauung kann einem alleinigen Zweck, als auch der Kombination mehrerer Funktionen dienen. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist das Baufeld auch besonders geeignet für spezielle Wohnformen, wie z.B. Mehrgenerationswohnen, altersgerechtes Wohnen oder studentisches Wohnen.

Realisiert werden soll auf der Grundstücksfläche eine 2- bis 3-geschossige Bebauung, die durch gestalterisch hochwertige Baukörper wirkt und so ein städtebaulich prägnantes Bild transportiert. Da im Vergleich der Bebauung in der näheren Umgebung des Grundstücks keine einheitliche Bautypologie vorherrschend ist, sind grundsätzlich viele Gestaltungsvarianten denkbar.

Der nördliche Teil des Baugrundstücks ist durch ein gegenwärtig gewerblich genutztes Gebäude bebaut, welches unter Denkmalschutz steht. Es handelt sich um einen straßenbildprägenden, mehrflügeligen Gebäudekomplex in historisierender Architektursprache der 1950er Jahre, errichtet zwischen 1957 und 1962 als multifunktionaler Bau für das ehemalige Forschungsinstitut für Impfstoffe. Verbindliche Zielsetzung für diesen Nachkriegsbau ist es, eine Instandsetzung bzw. Modernisierung herbeizuführen, die mit den weiteren Entwicklungsmaßnahmen auf dem restlichen Grundstücksareal abgestimmt ist. Eine mögliche Änderung der Nutzung des Bestandsgebäudes ist entsprechend in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Ein wesentliches Entscheidungskriterium bildet die aktive Integration von ökologischen Aspekten des Bauens. Eine Bebauung nach den aktuell gültigen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (Novelle von 2013) wird vorausgesetzt. Vor dem Hintergrund der Klimaschutzambitionen in Dessau-Roßlau erscheint die ausgeschriebene Fläche darüber hinaus auch geeignet, um ein Modellprojekt für energetisches Bauen umzusetzen. Die Prüfung von Einsatzmöglichkeiten energetisch nachhaltiger Energiebereitstellungsformen ist ausdrücklich erwünscht.



Abb.: 2: Die gelbe Abgrenzung markiert die ausgeschriebene Gesamtfläche Jahnstraße 9/Luxemburgstraße 8. Die rot umgrenzten Gebäude wurden mittlerweile einem vollständigen Abbruch zugeführt.

2.2 planungsrechtliche und gestalterische Anforderungen an die Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung

Maßgeblich für die Beurteilung der begehrten Art der Nutzung ist das Quartier Bauhausstraße/Schwabestraße/Rathenaustraße/Gropiusallee. Da es keinem in den §§ 2 bis 9 BauNVO beschriebenen Gebietstypen entspricht, ist im Rahmen und nach Maß der Umgebungsnutzung und -bebauung nur das zulässig, was bereits beispielgebend schon vorhanden ist.

Im Wesentlichen handelt es sich demnach um Bauten folgender Funktionen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Andersartige Nutzungen sind dann unzulässig, wenn der vorhandene Nutzungsrahmen überschritten wird und die Gefahr bodenrechtlicher Spannungen bestehen würde. Zudem sind Belastungen der benachbarten Wohnnutzung durch das neue Vorhaben auszuschließen.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Auf dem Baufeld sind ein oder mehrere Baukörper zu realisieren, welche die Bedingungen für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 4 BauO- LSA erfüllen.

Mit dem Bestand von offener und geschlossener Bauweise im Quartier sind beide Bauweisen auf den beiden Grundstücken möglich. Aufgrund des Abrisses von großen Teilen des ehemaligen Arzneimittelwerkes gibt es keine Vorgabe von fiktiven Baulinien/Baugrenzen.

Im Baufeld wird die maximal überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gem. § 6 BauO- LSA definiert: 3,0 Meter zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Jahnstraße, Liebknechtstraße und Luxemburgstraße.

Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche gibt es im maßgebenden Quartier Bauhausstraße/Schwabestraße/Rathenaustraße/Gropiusallee aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen keinen einheitlichen Maßstab. Teilweise rückt die Bebauung weit in den rückwärtigen Bereich hinein. Eine Vorgabe zur überbaubaren Grundstücksfläche gibt es somit nicht. Vorzugsweise sollte sich die überbaubare Grundstücksfläche jedoch parallel, und in Anlehnung an die vorhandenen Baulichkeiten der Umgebung, zu den jeweiligen Straßenräumen orientieren.

Etwaige Nebengebäude/Garagen, Einfriedungen und sonstige Anlagen, wie Fahrradstellplätze, Außenanlagen, Werbeanlagen und anderes sind schon von Beginn der Planungsphase an mit zu betrachten. Nebengebäude müssen sich ihrer Funktion entsprechend dem Hauptgebäude unterordnen, dessen Gestaltung jedoch aufgreifen. Einfriedungen müssen sich zurückhaltend in das übrige Erscheinungsbild der Umgebung einfügen. Glänzende Materialien und grelle Farbgebung sind analog zum Hauptgebäude zu vermeiden.

3. Bebauungsdichte/GRZ

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig. Geringfügige Überschreitungen aufgrund von Garagen und Stellplätzen inklusive ihrer Zufahrten sind nach den Vorgaben von § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubt.

4. bauliche Höhe

Auf dem Baufeld ist eine Bebauung mit 2 bis 4 Vollgeschossen oder 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zulässig (2-Geschossigkeit als Mindestmaß). Die Traufhöhe darf zwischen 67,12 m und 73,71 m ü. NHN betragen, als Firsthöhe sind Werte zwischen 68,20 m und 78,82 m ü. NHN zulässig. Geringfügige Über-/Unterschreitungen sind möglich.

5. Gebäudegestaltung

Gestalterisch sind alle Anlehnungen an die Bauhaus-Architektur und entsprechende Bauhaus-Zitate sowie die Formsprache der 1950er Jahre zu vermeiden. Gleichwohl kann der Baukörper unter Beachtung der o.g. Anforderungen eine deutlich zeitgenössische Architektur in Formensprache, Fassadengestaltung und Materialwahl aufweisen. Glänzende, spiegelnde Materialien und grelle Farbgebung sind dabei jedoch zu vermeiden.

Als Dachformen sind Flach- und Walmdächer sowie flachgeneigte Satteldächer bis 20 Grad zulässig. Die Nutzung der Dachfläche für Solarenergie ist zu prüfen.

6. ruhender Verkehr

Wird die Errichtung von Wohngebäuden angestrebt, sind je Wohneinheit 1-1,5 Stellplätze zu realisieren. Sowohl für Wohn- als auch Gewerbeformen gilt, dass die erforderliche Anzahl an benötigten Stellplätzen in jedem Fall innerhalb der Grundstücksfläche bereitzustellen ist. Oberirdische Garagen sind zulässig, wenn sie sich ins städtebauliche Gesamtbild integrieren. Sofern die vorherrschenden Grundwasserverhältnisse es erlauben, stellt zudem die Errichtung von Tiefgaragen eine Option dar.

Zur Ermittlung und Realisierung der Anzahl der Stellplätze entsprechend der begehrten Art der Nutzung auf dem Baugrundstück dienen die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau. Sie können unter <http://www.dessau.de/Deutsch/Buergerservice/Stadtrecht/> abgerufen werden.

7. grünordnerische Vorgaben

Als Ausgleich für die Baumfällung in Vorbereitung der Abrissarbeiten sind auf dem zu erwerbenden Grundstück insgesamt 18 Bäume zu pflanzen. Für die Ersatzpflanzung werden Laubbäume der Arten Linde, Rotbuche, Vogelkirsche und Ahorn der Qualität 3xv mit Drahtballen und einem Stammumfang von 14 bis 16 cm vorgeschlagen. Die Pflanzung ist mit dem Eigenbetrieb Stadtpflege – Bereich Grünflächenmanagement - der Stadt Dessau-Roßlau gesondert abzustimmen. Darüber hinaus ist eine 3-jährige Pflege der Bäume abzusichern.

8. Schallschutz

Die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße 184 in südöstlicher Richtung, aber auch punktuelle Lärmbelastungen im Quartier, z.B. durch größere Stellplatzgruppen im Bereich der Hochschule, des Bauhauses und des Bahnhofs, stellen Lärmbelastungen dar. Dies ist bei einer Planung von schutzbedürftigen Wohnräumen (nach DIN 4109 – insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) entsprechend zu berücksichtigen. Alle den Straßen zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster sind so auszuführen, dass die Innenschallpegel den Anforderungen der gültigen gesetzlichen Regelungen zum Schallschutz entsprechen.

Das Baugebiet besteht aus störanfälligen und störintensiven Nutzungen; bei der Verwirklichung von Bauvorhaben ist das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot in beiden Richtungen zu berücksichtigen.

Spannungen zwischen dem Ruhebedürfnis der Bewohner und einer neuen Nutzung, aber auch ein Verdrängen des rechtmäßig entstandenen Gewerbebetriebes ist unzulässig.

Die Nachweisführung, dass das Rücksichtnahmegebot gewahrt bleibt, ist innerhalb des Bauantragsverfahrens, z.B. durch ein Lärmschutzgutachten oder dergleichen, zu erbringen.

9. zum Baudenkmal Jahnstraße 9

Das Gebäude Jahnstraße 9 ist als Bestandteil des Gebäudekomplexes Jahnstraße 5,7,9 im Denkmalverzeichnis für die Stadt Dessau-Roßlau als Baudenkmal erfasst. Das denkmalgeschützte Objekt ist zu erhalten, die Merkmale der bestehenden denkmalgeschützten Bebauung entlang der Jahnstraße sind in der Planung zu berücksichtigen. Die Gliederung des/der künftigen Baukörper muss das Baudenkmal gestalterisch integrieren.

10. Sonstiges

Derzeit sind auf der Fläche des Grundstückes Jahnstraße 9 keine Bodenbelastungen bekannt.

Parallel zur Liebknechtstraße befinden sich Nieder- und Mittelspannungsleitungen, die zu dulden sind. Eine Verlegung ist durch die DVV in Zusammenhang mit der Erneuerung der Liebknechtstraße angrenzend an die Liegenschaft beabsichtigt.

3. Verfahren

3.1 Teilnahmebedingungen

Der Bieter hat über geeignete Referenzen nachzuweisen, dass er in den vergangenen 5 Jahren vergleichbare Bauprojekte als Neubau realisiert hat.

Weiterhin hat der Bieter den Bewerbungsunterlagen Nachweise der fachlichen Eignung sowie der finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit entsprechend § 5 Abs. 4 und Abs. 5 VOF beizufügen.

Der Bieter verpflichtet sich mit Abgabe seines Angebotes im Fall der Zuschlagserteilung zur Durchführung des Investitionsvorhabens in einem festgesetzten Zeitraum. Die Durchführungsverpflichtung wird Bestandteil des mit der SALEG mbH notariell zu beurkundenden Kaufvertrags und wird über eine Rückkauflassungsvormerkung zugunsten der SALEG mbH gesichert. Neben den genannten Eignungsnachweisen sind durch den Bieter weitere Unterlagen einzureichen.

Vor Bauantragstellung muss das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat der Stadt Dessau-Roßlau vorgestellt werden. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates sind nachfolgend zu beachten.

Dem Genehmigungsverfahren werden Abstimmungen unter Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde bzgl. des künftigen Erscheinungsbildes des geplanten Neubauvorhabens vorangestellt.

Notwendig sind diese Schritte, um eine wesentliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte Dessauer-Wörlitzer Gartenreich sowie der UNESCO-Welterbestätte Bauhaus Dessau und unnötige Planungskosten beim Erwerber zu vermeiden.

3.2 Einzureichende Unterlagen

- Lageplan im Maßstabsbereich 1:500 bis 1:1000 mit Darstellung der Freiflächen
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte (max. 3 DIN A2- Blätter)
- Ergänzende Darstellungen wie Perspektiven, Skizzen, Fotos von Arbeitsmodellen (mind. 2 max. 4 bildliche Darstellungen)
- Nachweis der GRZ
- Erläuterungsbericht mit Angaben zu Nutzung, Gestaltung, Material, Energiekonzept, Erschließung und ruhender Verkehr

Das Fehlen der geforderten Unterlagen kann zum Ausschluss aus dem Bewertungsverfahren führen. Die maßstabsgerechte Plangrundlage kann über geodienste@dessau-rosslau.de bestellt werden.

3.3 Fachgremium und Terminkette

Grundeigentümer SALEG mbH, zuständige Behörden/Stellen der Stadtverwaltung

Durch die SALEG und die Stadt Dessau-Roßlau werden alle fristgerecht eingereichten Angebote einer umfassenden Bewertung unterzogen. Dazu werden die als Anlage beigefügte Bewertungsmatrix sowie die nachfolgend erläuterte Punktevergabe als Grundlage verwendet.

Veröffentlichung	11.09.2015
Abgabefrist	11.12.2015
Auswertung	29.01.2016
Verkauf	1. Quartal 2016
Durchführungszeitraum	2016 – 4. Quartal 2018

Jegliche Nutzung der vorhabenbezogenen Daten der Bieter erfolgt nur zu den genannten Zwecken und in dem zur Erreichung dieser Zwecke erforderlichen Umfang. Eine Weitergabe zu anderen Zwecken an Dritte findet nicht statt.

Die geforderten Unterlagen sind zum Abgabetermin einfach in Papierform und auf Datenträger CD als PDF an die SALEG

Außenstelle Halle

Magdeburger Str. 36

06112 Halle (Saale)

auf dem Postweg oder durch persönliche Abgabe zu übermitteln.

3.4 sonstige Bestimmungen

Die Stadt und die SALEG behalten sich vor, das Verfahren aufzuheben, wenn keins der eingereichten Angebote eine Mindestpunktzahl von 35 Punkten nach der nachfolgend erläuterten Bewertungsmatrix erhält.

Die Abgabe eines Angebotes durch den Bieter begründet keine Vergütungspflicht der Stadt oder SALEG für die eingereichten Unterlagen. Eine Rückgabe der eingereichten Unterlagen erfolgt nicht.

Die Stadt Dessau-Roßlau und die SALEG als Treuhänder der Stadt sind berechtigt, die unter 3.2 benannten Unterlagen ohne Zahlung einer Vergütung unter Angabe des Bieters und ggf. des von ihm beauftragten Planverfassers zu veröffentlichen.

Anlagen

1. Bewertungsmatrix - Übersicht
2. Bewertungsmatrix – Erläuterung zur Punktevergabe
3. Lageplan zum Grundstück – Maßstab: ca. 1:1.000

Anlage 1: Bewertungsmatrix – Übersicht

	Gewichtung (Gesamtpunktzahl: 50)	
Preis	25	25
Nutzungskonzept	2	2
Städtebau		
städtebauliche Anordnung zur Jahn-, Liebknecht- und Luxemburgstraße	2	3
Bebauungsdichte	1	
Architektur/Details		
Dachform	1	
Fasadengliederung	2	7
Gesamteindruck	3	
Grundrissvielfalt	1	
energetisches Konzept	4	4
Außenanlagen		
Anzahl der Stellplätze	1	
Art der Stellplätze	2	7
attraktives Grünkonzept mit Aufenthaltsqualität	3	
Müllstellplatz	1	
Modernisierungskonzept Baudenkmal Jahnstraße 9	2	2
Summe	50	50

Anlage 2: Bewertungsmatrix – Erläuterung zur Punktevergabe

Preis (25 Punkte):

- Mindestkaufpreis erforderlich – sonst Ausschluss vom Verfahren
- Nach gebotener Summe erfolgt eine Platzzuweisung, nach dieser wird die Punktzahl in „Einschritten“ gewichtet
- Der Höchstbietende erhält somit die volle Punktzahl von 25 Punkten, die Bieter mit den darauffolgenden Geboten 24 Punkte, 23 Punkte usw.

Nutzungskonzept (2 Punkte):

- Sind im Konzept besondere Nutzergruppen und Verwendungsideen in Mischnutzungen, wie z.B. studentisches Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, Freiberufler berücksichtigt?
- Anforderung erfüllt: Ja: 2 Punkte/teilweise:1 Punkt/Nein: 0 Punkte

Städtebau (3 Punkte):

- Gibt es eine gelungene städtebauliche Anordnung/Gebäudewirkung zur Jahn-, Liebknecht- und Luxemburgstraße?
 - Anforderung erfüllt: Ja: 2 Punkte/Nein: 0 Punkte

- Bebauungsdichte: Vorgabe: GRZ max. 0,6 inklusive Nebenanlagen → geringerer Versiegelungsgrad = höhere Qualität für das Baugrundstück
 - bis 0,5: 1 Punkt
 - bis 0,6: 0 Punkte

Architektur/Details (8 Punkte):

- Dachform: Vorgabe: Flach- und Walmdächer sowie flachgeneigte Satteldächer bis 20° Neigung
 - Anforderung erfüllt: Ja: 1 Punkt/Nein: 0 Punkte

- Fassadengliederung: Anordnung und Wirkung von Elementen wie z.B. Treppenhäusern, Vor- und Rücksprünge, Erkern, Gaupen, Geländer zu einem gestalterischen Gesamtentwurf im Sinne von qualitätsvoller moderner Bauarchitektur
 - gelungen: 2 Punkte
 - nicht gelungen: 0 Punkte
 - Zwischenwertungen zulässig

- Gesamteindruck: Darstellung der beabsichtigten Material- und Farbgebung sowie des gestalterischen Zusammenhangs der Bebauung im Kontext zur Gestaltung in Dessau-Nordwest allgemein und zur direkten Umgebung
 - gelungen: 4 Punkte
 - nicht gelungen: 0 Punkte
 - Zwischenwertungen zulässig

- Variabilität des Grundrisses: unterschiedliche WE-Größen innerhalb eines Gebäudes bzw. Eindruck der Anordnung der jeweiligen Etagen
 - vorhanden: 1 Punkt
 - nicht vorhanden: 0 Punkte

energetisches Konzept (4 Punkte):

- Bewertung nach KfW-Standards
 - KfW-Effizienzhaus 55: 4 Punkte
 - KfW-Effizienzhaus 70: 2 Punkte
 - KfW-Effizienzhaus 100: 0 Punkte

Außenanlagen (6 Punkte):

PKW - Stellplätze

Die Anzahl der PKW-Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung und den Angaben in Kapitel 2.2. nachzuweisen.

- Art der Stellplätze:
 - Untergeschosparken (sofern bautechnisch umsetzbar): 2 Punkte
 - oberirdische Stellplätze: 1 Punkt
 - Garagen, Carports: 0 Punkte

- attraktives Grünkonzept mit Aufenthaltsqualität:
 - vorhanden: 3 Punkte
 - nicht vorhanden: 0 Punkte
 - Zwischenwertungen zulässig

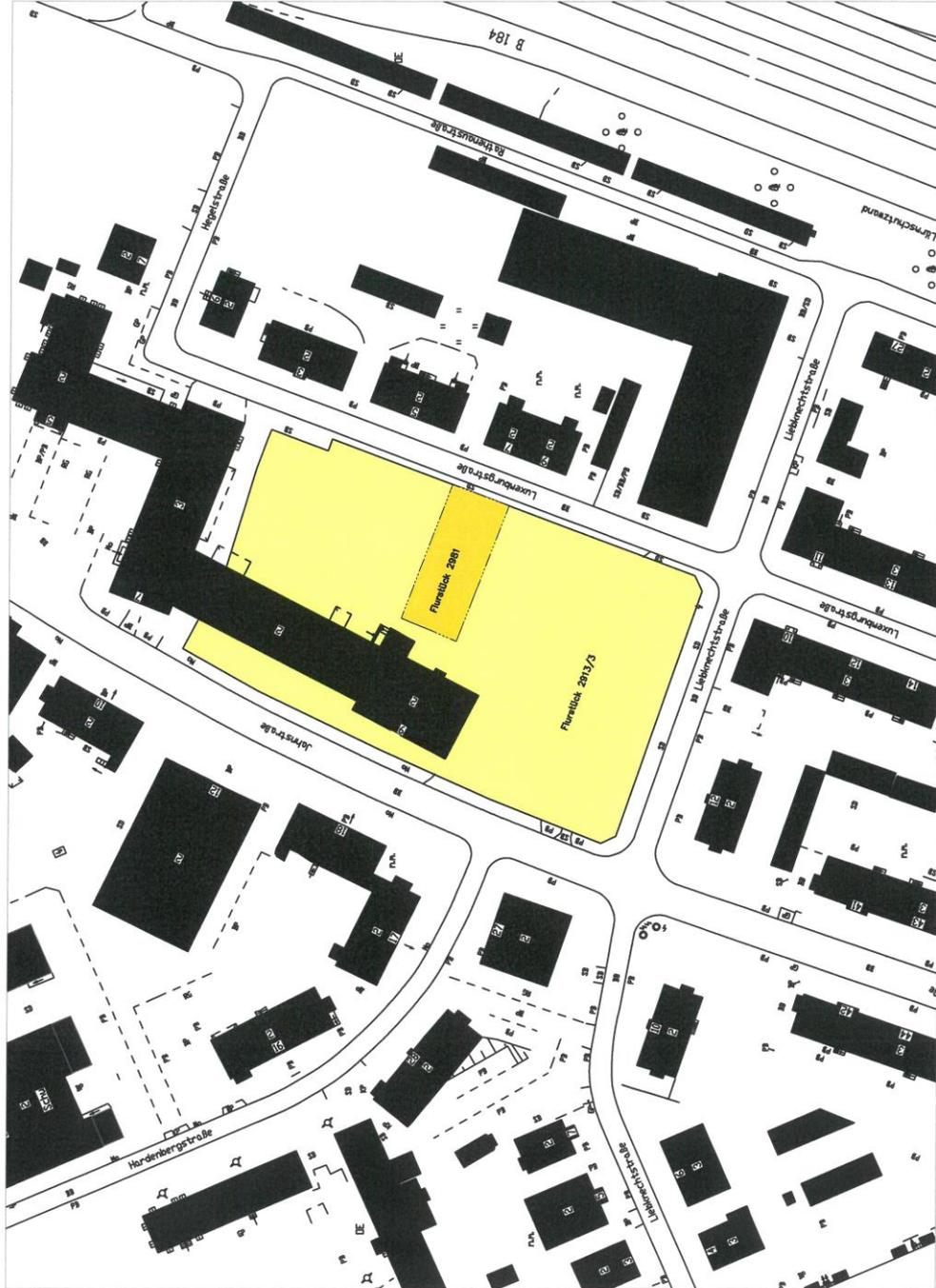
- Müllstellplätze:
 - vorhanden: 1 Punkt
 - nicht vorhanden: 0 Punkte

Modernisierungskonzept Baudenkmal Jahnstraße 9 (2 Punkte):

- Sind die Anforderungen an eine nachhaltige Instandsetzung im Gesamtkonzept erkennbar erfüllt und ist darüber eine gestalterisch qualitätsvolle Modernisierung sichergestellt?
 - Anforderung: Ja: 2 Punkte/Nein: 0 Punkte

Die in den vorgelegten Konzepten getroffenen Angaben bilden im Fall der Zuschlagserteilung die Grundlage für die dem Kaufvertrag beizufügende Anlage 2, die die Bauverpflichtung gegenüber der SALEG mbH beschreibt

Anhang 3: Lageplan zum Grundstück



Möbelsatz: ca. 1:1.000



Kennzeichen	
Grundstücke- Flurstücke 2013/3 (Flurstück und ERM)	7.817 m ²
zusätzliche Grundstücke zuzunehmen	0,6 + geringfügige Zunahmen für bau- liche Nebenanlagen
bauliche Höhe	5 bis 4 Vollgeschosse oder 3 Vollgeschosse Stoßriegelgeschoss
Bauweise	offene oder geschlossene Bauweise zulässig