



Dresden.
Dresden

Grundstücksangebot

42225 Ehemaliges Sachsenbad in Dresden-Pieschen

Ehemaliges Sachsenbad in Dresden-Pieschen

1. Grundstück

Zum Verkauf oder zur Vergabe eines Erbbaurechtes steht die mit einem denkmalgeschützten Gebäude (Sachsenbad) bebaute Teilfläche des Flurstückes 263 b der Gemarkung Pieschen auf der Wurzener Straße 18 in 01127 Dresden.

Von dem Flurstück mit einer Gesamtgröße von insgesamt 7.210 m² soll nur eine Teilfläche von ca. 4.700 m² (Abb. 1 - Lageplan, rot markiert) veräußert werden. Die Kosten der Vermessung hat der Käufer bzw. Erbbauberechtigte zu tragen.

2. Lage

Das Objekt liegt ca. 5 km nordwestlich des kulturhistorischen Zentrums der barocken Altstadt im Ortsamtsbereich Pieschen und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln (Personennahverkehr). Der Flughafen Dresden und die Bundesautobahn A4 sind ebenfalls gut erreichbar.

Das Grundstück ist umgeben von Wohngebäuden, einer öffentlichen Grünanlage und einem zu Sportzwecken genutzten Areal. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Ärztehaus Mickten, ein Pflegeheim, die 27. Mittelschule und Kindertageseinrichtungen.

3. Bebauung und Umgebungsbebauung

Die Bebauung besteht aus einem leerstehenden dreigeschossigen Gebäude (Sachsenbad), Baujahr 1928. Das Gebäude ist voll unterkellert, mit zwei Dachaufbauten und Laternenaufsatz versehen und derzeit ungenutzt. Eine grundlegende Sanierung und Modernisierung ist erforderlich. Für die Standsicherheit des Gebäudes kann keine Gewährleistung gegeben werden.

Nordwestlich der zu veräußernden Teilfläche des Flurstückes 263 b befindet sich ein Blockheizkraftwerk. Um die Erschließung dieser bei der Landeshauptstadt Dresden verbleibenden Teilfläche von der Wurzener Straße zu erhalten, soll entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein ca. 8m breiter Streifen ab Flurstücksgrenze parallel zur Einfriedung verlaufend ebenfalls im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden verbleiben.

Zur Erschließung der mit dem Blockheizkraftwerk bebauten Teilfläche sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an dem zu veräußernden Grundstück grundbuchlich gesichert. Die Belastung ist vom Käufer zu übernehmen. Darüber hinaus sind auf dem Objekt Fernwärmeanlagen vorhanden. Der Käufer hat den Leitungsbestand zu dulden.

4. Bebaubarkeit und Erschließung

Der südliche Grundstücksteil befindet sich größtenteils (bis zur südlichen Baukante des Heizkraftwerkes) im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Für diesen Bereich regelt sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.

Die Bebaubarkeit des Ausschreibungsobjektes und seiner näheren Umgebung regelt sich nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) sowie der Sächsischen Bauordnung.

Das Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet Dresden S 2 Dresden-Pieschen. Bei Verkauf hat der Käufer zuzüglich zum Kaufpreis den sanierungsbedingten Ausgleichsbetrag nach § 154 Baugesetzbuch an die Landeshauptstadt Dresden zu zahlen.

5. Historie und Denkmalschutz

Das Gebäude Wurzener Str. 18 (Sachsenbad) ist als Kulturdenkmal in der Denkmalliste der Stadt Dresden eingetragen. Als zentrales Objekt eines Sportparks errichtet, ist dieses Objekt Teil einer geschützten Sachgesamtheit, die nach dem Entwurf des Stadtbaurates Paul Wolf eines der beeindruckendsten Dresdner Ensembles des Neuen Bauens darstellt. Die 1928 errichtete bauliche Anlage besitzt Seltensheitswert und ist baugeschichtlich, sozialgeschichtlich, künstlerisch und ortsgeschichtlich bedeutend. Die herausragende Bedeutung erfordert einen verantwortungsvollen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz, wobei deren Erhalt, Schutz und Aufarbeitung geboten sind.

6. Grundstücksbezogene Besonderheiten

- **Denkmalschutz**
Alle baulichen Maßnahmen am/im Gebäude und seiner Umgebung bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung/Zustimmung.
- **Umwelt**
Bei Baumaßnahmen auf dem Grundstück sind abfall- und umweltrechtliche Belange zu beachten. Das Objekt ist durch Lärmimmissionen seitens des angrenzenden Straßenverkehrs belastet, die vom Käufer zu dulden sind. Das Objekt liegt vollständig in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe gemäß § 75 Abs. 1 Nr. 2 SächsSWG. Für Teile des aufstehenden Gehölzbestandes ist die Gehölzschutzsatzung der Landeshauptstadt Dresden zu beachten.

- Verkehrliche und medientechnische Erschließung
Die zu veräußernde Teilfläche ist verkehrlich über die Würzener Straße erschlossen. Alle üblichen Versorgungsanschlüsse (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas) liegen im öffentlichen Straßenraum an.
- Nutzungsverträge
Das Ausschreibungsobjekt ist derzeit ungenutzt. Es bestehen keine Nutzungsverträge.
- Flurstücksteilung
Mit der Flurstücksteilung werden voraussichtlich Abstandsflächenregelungen/-übernahmen für die Bestandsbebauung erforderlich. Der Käufer hat bei entsprechendem Erfordernis diesbezügliche Regelungen selbst herbeizuführen.

7. Höhe des Kaufpreises (Festpreis) und sanierungsbedingter Ausgleichsbetrag

Der Verkehrswert beträgt 900.000,00 EUR (Stand Juli 2018).

Berücksichtigt werden nur solche Gebote, die einen Kaufpreis in Höhe des Verkehrswertes bzw. einen Erbbauzins in Höhe von 7 % des Verkehrswertes/pro Jahr und die Verpflichtung zur Zahlung des sanierungsbedingten Ausgleichsbetrages beinhalten.

Der Kaufpreis bzw. der Erbbauzins und der sanierungsbedingte Ausgleichsbetrag können der Höhe nach neu berechnet werden, wenn sich der Verkehrswert des Grundstücks bis zur Beurkundung des Kaufvertrages erhöhen sollte.

8. Inhalt des Gebotes

a) Grundsätzlicher Inhalt der Nutzungskonzeption

Die Landeshauptstadt Dresden verfolgt mit der Ausschreibung das Ziel, das ehemalige Sachsenbad wieder einer Nutzung zuzuführen. Orientiert wird vorrangig auf eine Nutzung als Gesundheits- und Therapiebad, wobei in angemessenem Umfang Möglichkeiten für eine öffentliche Nutzung erwünscht sind. Andere Nutzungen sind grundsätzlich vorstellbar, wenn eine denkmalgerechte Sanierung erfolgt. Die Denkmalverträglichkeit der gewünschten Nutzung ist mit der Gebotsabgabe nachzuweisen. Gewünscht ist, dass das Medium Wasser zumindest in Teilbereichen in die zukünftige Nutzung integriert wird.

Die Landeshauptstadt Dresden behält sich vor, die Nutzung im Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag vertraglich zu sichern.

Das Nutzungskonzept soll daher grundsätzliche Aussagen enthalten, welche Nutzung zukünftig realisiert werden soll und in welchem Umfang eine öffentliche Nutzung geplant ist.

b) Baukonzeption, Sanierungsverpflichtung

Es werden nur solche Gebote berücksichtigt, die den Erhalt der Hauptgebäude, einschließlich des nördlichen Hochbehälters und des östlichen Zwischenbaus, sowie deren grundhafte Sanierung und Ertüchtigung für die oben genannten Zwecke innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsabschluss vorsehen. Ein Abriss des Hauptgebäudes ist ausgeschlossen.

Falls innerhalb dieser Frist noch keine Investition erfolgt ist, behält sich die Stadt das Rückkaufsrecht vor.

Das Gebot muss ein Sanierungskonzept beinhalten, welches u. a. folgende Themen behandelt:

- bauliche Grobkonzeption (Grundrisse) mit Benennung der räumlichen Funktionen, Flächenangaben und des inhaltlichen Sanierungsaufwands,
- Terminplanung für die bauliche Umsetzung,
- Grobkostenschätzung der Sanierung/Ertüchtigung des Gebäudes mit Erläuterung.

c) Finanzkonzept

Das Gebot muss eine schlüssige Darstellung der Finanzierung des Grundstückserwerbes und der Kosten der Sanierung/Ertüchtigung (Eigen- und Drittmiteinsatz, Aussagen zur Sicherheit der geplanten Einnahmen) enthalten.

d) Referenzen

Das Gebot soll Referenzen des Bieters auf dem Gebiet der Sanierung von Kulturdenkmälern beinhalten. Dies können sein (Aufzählung nicht abschließend):

- Nachweis der Aktivitäten des Bieters in den vergangenen fünf Jahren auf dem Gebiet der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden,
- im Falle einer Nutzung als Gesundheitsbad Nachweis über Erfahrungen bei der Betreibung entsprechender Einrichtungen,

- Nachweis über erfolgreich durchgeführte Projekte/Tätigkeiten in relevanter wirtschaftlicher Größenordnung, die nicht länger als zehn Jahre zurückliegen.

9. Ablauf des Gebotsverfahrens

Es ist vorgesehen, den Vergabevorschlag für die politischen Gremien im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens zu erarbeiten. In der ersten Stufe werden grundsätzlich geeignete Bieter ausgewählt, die ihre Konzepte im Rahmen einer zweiten Stufe qualifizieren sollen.

Daher sind mit dem Gebot für die erste Stufe vorzulegen:

- Projektbeschreibung/Erläuterungen zum inhaltlichen Konzept,
- Kaufpreisgebot in Höhe des aktuellen Verkehrswertes einschließlich sanierungsbedingtem Ausgleichsbetrag,
- grundsätzliches Finanzierungsmodell für Kaufpreis, Sanierung bzw. Ertüchtigung des Gebäudes und Betreuung (Facility Management),
- Referenzen,
- Guthabennachweis zum Stichtag der Angebotsabgabe.

Im Rahmen der zweiten Stufe sind folgende weitere Unterlagen vorzulegen:

- detailliertes Planungskonzept,
- Konkretisierung der geplanten Finanzierung.

10. Ortstermin

Ortsbesichtigungen finden nach Vereinbarung statt.

11. Hinweise zur Gebotsabgabe

Die Ausschreibung erfolgt gegen Gebot. Die Vergabe erfolgt an den Bieter, dessen Gebot den oben genannten Zweck der Ausschreibung in seiner Gesamtheit am besten erfüllt und plausibel darstellt, wirtschaftlich und inhaltlich zur Realisierung des Konzeptes in der Lage zu sein.

Die genaue Angabe des Käufers und dessen Rechtsform ist im Gebot verbindlich zu benennen.

Gebote sind bis zum 17.01.2019 (Bieterfrist) in einem verschlossenem Umschlag unter Angabe der Objekt-Nr. 42225 an folgende Anschrift zu senden:

- Landeshauptstadt Dresden
Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung
Abteilung Liegenschaftsmanagement (65.7)
Postfach 12 00 20
01001 Dresden

Es ist auch eine persönliche Abgabe zu den üblichen Bürozeiten im Dienstsitz des Amtes für Hochbau und Immobilienverwaltung Ferdinandplatz 2, 01069 Dresden, 5. Etage, Zimmer 523, möglich.

In jedem Fall müssen auf dem Umschlag die Objekt-Nr. 42225 und der Hinweis vermerkt sein:

- Nicht öffnen
Angebot der Grundstückssauschreibung
der Landeshauptstadt Dresden

12. Ansprechpartner

12.1 Verkauf/Erbaurecht:

Landeshauptstadt Dresden
Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung
Abteilung Liegenschaftsmanagement
Frau Ilona Kegel
Ferdinandplatz 2
01069 Dresden

- Telefon: (03 51) 4 88 25 68
- E-Mail: lkegel@dresden.de

Service-Telefon des Amtes für Hochbau und Immobilienverwaltung:

- Telefon: (03 51) 4 88 11 88
- E-Mail: Immobilien@dresden.de



Abb. 2 - Frontansicht



Abb. 3 - Objektansicht von links



Abb. 4 - Wannen



Abb. 5 - Detail



Abb. 6 - Rechte Objektansicht



Abb. 7 - Blick auf den benachbarten Park

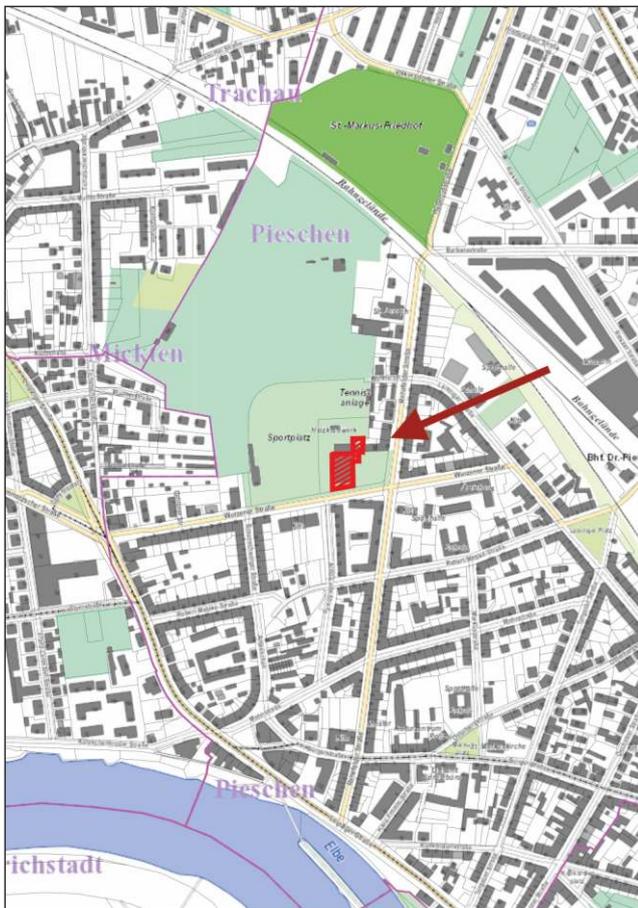


Abb. 8 - Stadtplan



Abb. 9 - Linke Frontansicht



Abb. 7 - Luftbild

12.2 Stadtplanung:

Landeshauptstadt Dresden
Stadtplanungsamt
Abteilung Stadterneuerung
Herr Thomas Pieper
Freiberger Straße 39
01067 Dresden

- Telefon: (03 51) 4 88 36 47
- E-Mail: TPieper@dresden.de

12.3 Stadtplanung:

Landeshauptstadt Dresden
Stadtplanungsamt
Abteilung Stadtplanung Stadtgebiet
Frau Sabine Böcker
Freiberger Straße 39
01067 Dresden

- Telefon: (03 51) 4 88 35 84
- E-Mail: SBoecker@dresden.de

12.4 Denkmalschutz:

Landeshauptstadt Dresden
Amt für Kultur und Denkmalschutz
Abteilung Denkmalschutz/Denkmalpflege
Herr Steffen Kirschner
Königstraße 15
01097 Dresden

- Telefon: (03 51) 4 88 89 56
- E-Mail: SKirschner@dresden.de

12.5 Denkmalschutz ab 01.01.2019:

Landeshauptstadt Dresden
Amt für Kultur und Denkmalschutz
Abteilung Denkmalschutz/Denkmalpflege
Herr Dr. Bernd Sterra
Königstraße 15
01097 Dresden

- Telefon: (03 51) 4 88 89 50
- E-Mail: BSterra@dresden.de

9. Allgemeine Hinweise

Das Exposee wurde im August 2018 erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Alle mit der Angebotsabgabe verbundenen Kosten trägt der Bieter.

Bei dem öffentlichen Anbieten von Grundstücken durch die Landeshauptstadt Dresden handelt es sich um kein Verfahren nach VOB/VOL und somit kein förmliches Ausschreibungsverfahren. Das Grundstücksangebot stellt lediglich eine öffentliche und unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten dar.

Die Entscheidung der Landeshauptstadt Dresden ob, wann, an wen und zu welchen Konditionen vergeben wird, ist frei bleibend. Mit der Versendung des Exposees ist kein Maklerauftrag verbunden.



Abb. 10 - Objektansicht innen

Impressum

Herausgeberin:
Landeshauptstadt Dresden

Amt f. Hochbau u. Immobilienverwaltung
Telefon (03 51) 4 88 25 50
Telefax (03 51) 4 88 25 62
E-Mail immobilien@dresden.de

Amt f. Presse u. Öffentlichkeitsarbeit
Telefon (03 51) 4 88 23 90
Telefax (03 51) 4 88 22 38
E-Mail presse@dresden.de

Postfach 12 00 20
01001 Dresden
www.dresden.de

Zentraler Behördenruf 115 - Wir lieben Fragen

Herstellung: Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung
Fotos: Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung
Karten: Amt für Geodaten und Kataster
Druck: Union Druckerei Dresden GmbH

August 2018

Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular eingereicht werden. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu stehen unter www.dresden.de/kontakt.

Dieses Informationsmaterial ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Landeshauptstadt Dresden. Es darf nicht zur Wahlwerbung benutzt werden. Parteien können es jedoch zur Unterrichtung ihrer Mitglieder verwenden.

