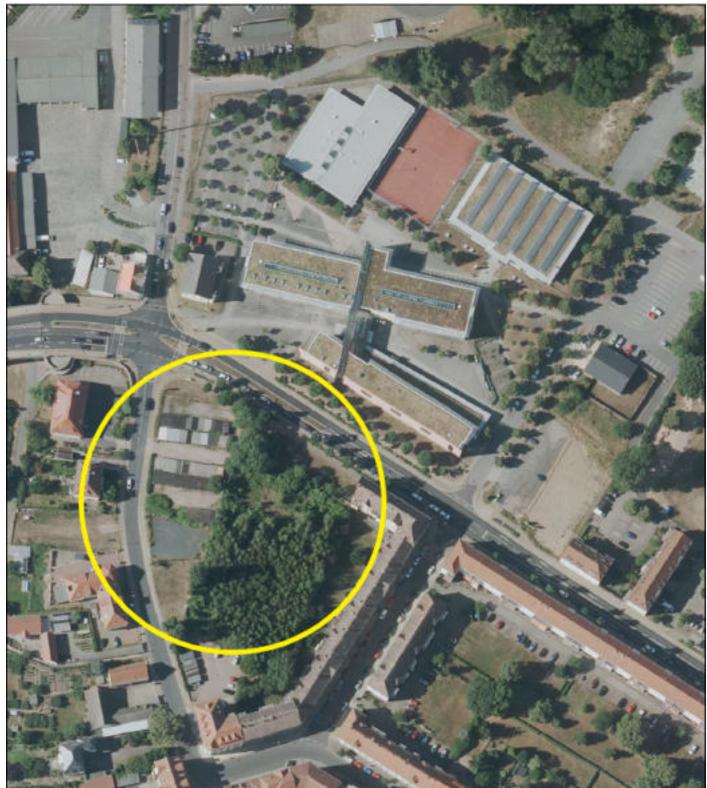




Stadt  
Meißen

Baudezernat



## Exposé

Alte Konsumbäckerei  
Hafenstraße 36-38, 01662 Meißen

Stand: 09/2022

# Investorenwettbewerb Alte Konsumbäckerei Meißen

Hafenstraße 36-38- 01662 Meißen

- I. Präambel
- II. Plangebiet
  - 1. Planungsbereich
    - 1.1 Planungsprogramm + Bewertungskriterien
    - 2. Vergabevorgaben
- III. Vergabevorgaben
  - 3. Planungsaufgabe
    - 3.1 Anlass und Zweck des Bewerbungsverfahrens
    - 3.2 Art des Verfahrens
    - 3.3 Verfahrensunterlagen
    - 3.4 Zu erbringende Verfahrensleistung
    - 3.5 Rückfragen und Kolloquium
    - 3.6 Kennzeichnung und Abgabe der Wettbewerbsarbeiten
    - 3.7 Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten
    - 3.8 Rahmenbedingungen
    - 3.9 Qualitätskriterien
  - 4. Kaufpreis
  - 5. Verfahrenstermine

# Investorenwettbewerb Alte Konsumbäckerei Meißen

## Hafenstraße 36-38- 01662 Meißen

Investorenwettbewerb für den Bau eines Hotels, eines Bürogebäudes mit Nahversorger und Wohnen

### I. Präambel

Die Stadt Meißen ist eine Große Kreisstadt und Mittelzentrum im gleichnamigen Landkreis des Freistaates Sachsen. Etwa 22 km südöstlich von Meißen befindet sich das Oberzentrum Dresden.

Aktuell leben 28.044 Einwohner auf einer Fläche von 30,92 km<sup>2</sup> (31.12.2018). Meißen liegt am Ausgang des Elbtalkessels an der Elbe und deren Nebenfluss Triebisch.

Wichtige Verkehrsachsen sind die Bundesstraßen 6 und 101, die sich im Stadtgebiet kreuzen und über die die nächstgelegenen Autobahnanschlusstellen zur BAB 4 (Wilsdruff, Dresden-Altstadt), BAB 13 (Radeburg), BAB 14 (Nossen-Ost) und BAB 17 in jeweils ca. 15 bis 20 km Entfernung erreichbar sind.

Darüber hinaus besteht eine sehr gute Verbindung in Richtung Dresden durch die S Bahn.

Meißen liegt im sächsischen Elbtal und gehört zu dessen touristischen Highlights. Die historische Altstadt mit der Albrechtsburg- dem ältesten Schloss Deutschlands und dem Dom, die Porzellanmanufaktur, die malerische Kulisse des sächsischen Elblandes, der Meißner Wein sowie die Vielzahl großer und kleiner Kulturveranstaltungen locken von Jahr zu Jahr mehr Gäste in die Stadt. Meißen ist eine wichtige Tourismusregion.



Das hier ausgeschriebene, ca. 8300m<sup>2</sup> große Grundstück ist die Fläche der ehemaligen Konsumbäckerei und gehört der Stadt Meißen. (um 1930 wurden hier 2 mehrgeschossige Gebäude mit Mansarddach für die Produktion von Bäckerei und Konditoreiwaren für die Versorgung der hiesigen Bevölkerung errichtet. In den folgenden Jahren wurde der Betriebskomplex der Konsumgenossenschaft um kleinere Gebäude und einem Schornstein ergänzt. Außerdem wurde auf der Fläche wurde bis ca.1990 /91 eine Tankstelle betrieben. Der Abbruch der Gebäude erfolgte 1995. Heute existiert auf der Fläche noch ein Garagenkomplex aus ca. 40 Garagen.

# Investorenwettbewerb Alte Konsumbäckerei Meißen

## Hafenstraße 36-38- 01662 Meißen

Ansonsten ist die Freifläche stark begrünt. Diese Fläche soll einer baulichen Nachnutzung, Neubebauung zugeführt werden.

In den letzten Jahren ist der Bedarf an Hotelbetten in der Stadt Meißen gestiegen. Der zusätzliche Bedarf besteht hauptsächlich im mittleren, für Busreiseveranstalter geeigneten 3 Sterne-Segment. Vor allem bei den zahlreichen, über das Jahr verteilten Großveranstaltungen wie dem Weinfest, der Meißner Weihnacht, den neuen Burgfestspielen, dem Literaturfest etc. herrscht eine große Nachfrage nach Betten in Hotels, die ganze Busreisegruppen beherbergen können. Auf Grund des Mangels an dieser Art von Hotelbetten in Meißen sind Reiseveranstalter oft gezwungen in Großhotels der Landeshauptstadt auszuweichen.

Die Lage des Grundstückes, nah Elbradweg und Winterhafen passt ideal in die touristische Auslegung der Stadt. Durch die unmittelbare Nähe zur Altstadt sind Gastronomiebetriebe, touristische Einrichtungen, kleine Geschäfte sowie Kultureinrichtungen in nur fünf Minuten fußläufig erreichbar. Auch der Blick vom Grundstück auf das Burgberg-Ensemble mit Albrechtsburg und Dom machen dieses für einen Hotelneubau einmal mehr interessant.

Auf der zu erwerbenden Fläche soll das Hotel mit hochwertigen Büroflächen und einem Nahversorger und einer Einzelwohnbebauung mit je 10 Wohnungen ergänzt werden. Auf den Grundstücken sollen moderne Baukörper errichtet werden, die ein abschließendes Staffelgeschoss haben.

Die zu veräußernde Fläche hat eine Größe von ca.8300m<sup>2</sup>. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Meißen.

Bei der zu veräußernden Fläche handelt es sich um einen interessante Entwicklungsfläche in der Nähe des Winterhafens an der Elbe. Ziel ist die Ansiedlung eines Gewerbes und Tourismusprojekts, welches der Wirtschafts- und Tourismusentwicklung Meißen einen Schub verleiht. Zentraler Baustein soll ein hochwertiges Hotel in der 3\*Sterne Kategorie mit öffentlich zugänglichen Bade- und Wellnessbereich sein. (Eine eventuelle Anordnung ist noch zu prüfen.) Die Nähe zum Winterhafen ist in die Überlegung zum touristischen Angebot mitaufzunehmen.

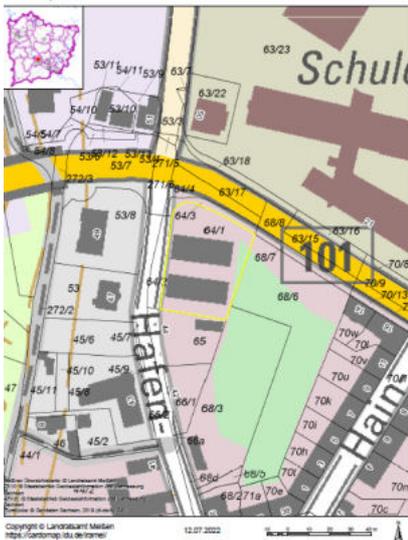
Als ergänzende Nutzungsbausteine sind Büro-, Gastronomie und Handel möglich.

Auf der Basis eines attraktiven Nutzungskonzeptes wird eine hohe architektonische Qualität erwartet. Gestalterisch sollen der Quartiersrand zur Goethestraße durch eine Neubebauung geschlossen werden. Das Hotel soll über die Ecke Goethestraße Hafenstraße erschlossen werden. Dabei soll eine einladende Eingangssituation entstehen. Die angedachte Wohnbebauung soll in 3 bis 4 Einzelhäusern mit Ausrichtung Elb-/ und Burgblick aufgelockert im Quartier angeordnet werden.

# Investorenwettbewerb Alte Konsumbäckerei Meißen

## Hafenstraße 36-38- 01662 Meißen

### II. Plangebiet



Übersichtsplan



FNP

#### 1. Planungsbereich

Für den Planungsbereich ist der Geltungsbereich im Lageplan maßgebend. Er erstreckt sich über die Fläche für ein Hotel, für ein Bürogebäude mit erdgeschossigen Nahversorger und für 3 bis 4 dreigeschossige Einzelhausbebauungen.

##### 1.1 Planungsprogramm und Bewertungskriterien

Projektziel des Vorhabens ist es, qualitativ hochwertigen, zeitgemäßen, energiesparenden und kostengünstigen Wohnraum in Form von Eigentum- oder Mietobjekten entsprechend der örtlichen Nachfrage zu schaffen. Bewertungskriterien für das konkrete Bauvorhaben sind die Architektur des Gebäudes mit den vorgesehenen Wohneinheiten, die Gestaltung der Freiflächen und Parkmöglichkeiten sowie die energetischen Standards. Die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen wird begrüßt.

#### 2. Vergabevorgaben

Gegenstand der Bearbeitung ist die Ausarbeitung eines Vorentwurfes mit den erforderlichen Plandarstellungen zur Beurteilung der städtebaulichen Qualität und der realisierbaren Wohnungsanzahl und -größen. Zudem ist eine Baubeschreibung mit stichpunktartiger Erläuterung der städtebaulichen,

# Investorenwettbewerb Alte Konsumbäckerei Meißen

## Hafenstraße 36-38- 01662 Meißen

konstruktiven und energetischen Konzeption sowie der Wohnungsschlüssel und der Stellplatznachweis beizufügen.

Es ist anzugeben, ob die Wohneinheiten als Mietobjekte/-flächen oder Eigentumsobjekte/-flächen vorgesehen sind oder die Mischung aus beiden.

Der Kaufpreis für die Bauflächen beträgt jeweils 250,00 Euro/qm abwasserseitig erschlossen.

Es ist auf eine direkte Anbindung des **Schmutzwassers am Anschlusspunkt Hafenstraße** zu orientieren und die vorherige Vermischung mit Regen- bzw. Mischwasser ist zu vermeiden.

Grundsätzlich ist das Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Alle dazu notwendigen Bausteine, wie Dachbegrünung und Bildung von multifunktionaler Retentionsflächen sind zu nutzen.

### III. Vorgaben

#### 3. Planungsaufgabe

##### 3.1 Anlass und Zweck des Bewerbungsverfahrens

Die Stadt Meißen beabsichtigt, das städtische Grundstück zu entwickeln und über einen privaten Investor ein Hotel sowie ein Bürogebäude mit Nahversorger und einzelne Wohngebäude errichten zu lassen.

Zweck der Planungsaufgabe ist es alternative Lösungsvorschläge zu erhalten und das Grundstück an einen geeigneten Investor zu veräußern, damit dieser das Vorhaben realisiert.

##### 3.2 Art des Verfahrens

Die Investorenausschreibung richtet sich an private und institutionelle Investoren. Die im Rahmen des Bewerbungsverfahrens bei der Stadt Meißen eingesandten Vorentwürfe werden vom Entscheidungsgremium anonymisiert beraten und entsprechend der Kriterien bewertet.

Einen Rechtsanspruch auf den Erwerb der zu überplanenden Grundstücke bzw. eine Beauftragung besteht auf Grund der Teilnahme am Bewerbungsverfahren nicht.

Die Teilnahme am Bewerbungsverfahren ist freiwillig und wird den Teilnehmern nicht vergütet.

Der Investorenwettbewerb wird als einstufiger offener Wettbewerb ausgelobt.

##### 3.3 Verfahrensunterlagen

Folgende Unterlagen werden zur Verfügung gestellt:

- Auslobungstext mit Vorgaben

# Investorenwettbewerb Alte Konsumbäckerei Meißen

## Hafenstraße 36-38- 01662 Meißen

- Lageplan mit Geltungsbereich
- Funktionsplan (pdf- und dxf- Datei)

Die Unterlagen werden in digitaler Form an die Teilnehmer versandt.

### 3.4 Zu erbringende Verfahrensleistungen

Von den Teilnehmern werden folgende Verfahrensleistungen verlangt:

- Lageplan im Maßstab M 1:500 mit Eintragung der Baukörper, Dachformen, Geschosshöhen, Geschosshöhen,
- Trauf- und Firsthöhen, Lage der Garagen bzw. Parkmöglichkeiten sowie der Grünflächen
- Schematische Grundrisse im Maßstab M 1:200
- Schnitte und Ansichten im Maßstab M 1:200 mit Darstellung der Umgebungsbebauung
- Baubeschreibung
- Stellplatznachweis
- Tabellarische Übersicht über die Anzahl und Größe der Wohnungen mit Benennung der resultierenden Miet- und Eigentumsanteile

Die Vorentwürfe sind in digitaler Form bei der Stadt Meißen einzureichen.  
Per Mail: oder per Drop Box und per WeTransfer.

### 3.5 Rückfragen und Kolloquium

Schriftliche Rückfragen zur Auslobung können bis zum 27.09.2022 an die Stadt Meißen gestellt werden. Zur Beantwortung von Rückfragen und zusätzlicher Information über die Auslobung wird am 28.09.2022 ein Kolloquium vor Ort unter Beteiligung der Wettbewerbsteilnehmer und Mitgliedern des Preisgerichts durchgeführt.

Das Protokoll über das Kolloquium wird allen Verfahrensbeteiligten innerhalb von 14 Tagen zugesandt; es wird Bestandteil der Auslobung.

### 3.6 Kennzeichnung und Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

Die Wettbewerbsarbeiten sind bis spätestens 01.11.2022 einzureichen. Die Arbeiten gelten als rechtzeitig eingereicht, wenn die Einlieferung unter o.g. Tagesstempel, unabhängig von der Uhrzeit erfolgt. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden. Die Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen in der rechten oberen Ecke mit einer sechsstelligen Kennzahl von 1 cm Höhe und 6 cm Breite aus arabischen Ziffern zu versehen.

Die Verfassererklärung ist in einem mit gleicher Kennzahl versehenen, verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag einzureichen. Die unter Verwendung des beigegefügtten Formblattes abzugebende Erklärung hat insbesondere folgende Angaben zu umfassen:

# Investorenwettbewerb Alte Konsumbäckerei Meißen

## Hafenstraße 36-38- 01662 Meißen

- Anschrift des teilnehmenden Investors, Name des bevollmächtigten Vertreters der Bergergemeinschaft
- Versicherung des Investors, die für Erwerb und Bebauung erforderliche Leistungskraft zu besitzen und das Wettbewerbsergebnis im Falle eines Zuschlags *mindestens in seinen Grundzügen* umzusetzen

### 3.7 Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

Die Wettbewerbsarbeiten werden durch ein Preisgericht beurteilt, dem Mitglieder des KAS angehören:

Preisrichter:

- (1) Frau Beatrice Soltys (Baubürgermeisterin Stadt Fellbach) (Mitglied KAS)
- (2) Frau Prof. Ana Viader Soler (Professur Landschaftsarchitektur TU Dresden)
- (3) Frau Prof. Dr. Stefanie Bremer (Professur integrierte Verkehrsplanung Universität Kassel)
- (4) Frau Christine Schimpfermann (Planungs- und Baureferentin Stadt Regensburg)
- (5) Herr Prof. Dr. Ralf-Rüdiger Sommer (Geschäftsführer und Professur BTU Cottbus)

Stellvertretende Preisrichter

- (1) Herr Johannes Schmidt-Ramos (Vertreter der Fraktion U.L.M./FDP/FB/CDU)
- (2) Frau Antje Hainz (Vertreterin der Fraktion Bürger für Meißen/SPD)
- (3) Herr Dieter Vogt (Vertreter der Fraktion AfD)
- (4) Herr Tilo Hellmann (Vertreter der Fraktion Die Linke)

*Sachverständige Berater*

- (1) Herr Olaf Raschke, Oberbürgermeister Stadt Meißen
- (2) Herr Albrecht Herrmann, Baudezernent Stadt Meißen
- (3) Frau Carola Berger, Amtsleiterin Untere Bauaufsicht Stadt Meißen

Vorprüfung

- (1) Frau Katja Lamnek, Architektin Stadt Meißen
- (2) Frau Marina Jach, Architektin Stadt Meißen
- (3) Frau Bianca Schöne, Landschaftsarchitektin Stadt Meißen

### 3.8 Rahmenbedingungen

Insgesamt gelten die folgenden Grundvoraussetzungen für das Projekt:

- Erwerb des Grundstücks

# Investorenwettbewerb Alte Konsumbäckerei Meißen

## Hafenstraße 36-38- 01662 Meißen

- Erstellung vorhabensbezogenen Bebauungsplan
- Baureifmachung des Grundstücks (Abriss Garagen, Entfernung Bewuchs, Altlastenbeseitigung)
- Errichtung der Hochbauten, Außenanlagen und Stellplätze nach Maßgabe des Gewinnerkonzeptes
- Fertigstellung der Hochbauten innerhalb von 5 Jahren durch den Käufer ab Beurkundung des Kaufvertrages. Um diese Voraussetzung zu sichern, soll im Notarvertrag eine Bauverpflichtung
- Eine dem Gewinnerkonzept entsprechende Nutzung der Hochbauten für die Dauer von mindestens zehn Jahren nach bezugsfertiger Erstellung.

### 3.9 Qualitätskriterien

Erwartet werden insbesondere Angebote, bei denen die Entwicklungsbausteine

- Nachhaltige Energieversorgung (insbesondere im Hinblick auf die Klimaveränderungen)
- Beherbergung (moderne effiziente Konzepte)
- Bürogebäude (hochwertiger Büroraum mit Nahversorger im Erdgeschossbereich)
- Wohnen aufgelockerte Gebäudestruktur mit ansprechender Architektur
- Grün (hohe Durchgrünung) auch im Dachflächenanteil

wichtig sind.

Auch an die Punkte

- Städtebauliches Konzept:  
Optisches Einfügen der Neubebauung in die bestehende Bebauungsstruktur mit hoher architektonischer Qualität  
Stärkung der Wohn- und Gewerbefunktion  
Schaffung eines hochwertigen Quartiers  
Revitalisierung einer Brachfläche im Innenbereich
- Ökologie  
Einbeziehung energetischer Standards  
Verwendung nachwachsender Rohstoffe  
Minimale Versiegelung, hohe Durchgrünung auch im Dach und Fassade  
Freiflächenmanagement  
Regenwassermanagement  
Lärmimmissionsschutz sind in der Planung zu beachten.

# Investorenwettbewerb Alte Konsumbäckerei Meißen

## Hafenstraße 36-38- 01662 Meißen

### 4. Kaufpreis

Seitens des Bewerbers ist ein Preisangebot vorzulegen. Der Preis ist nicht Hauptkriterium für die Verkaufsentscheidung, sondern macht einen Anteil von 40% an der Gesamtbewertung des Angebotes aus. Zur Bewertung des Kaufangebotes ist ein Mindestkaufpreis von 250€/m<sup>2</sup> vorgegeben. Gebote unterhalb des Mindestkaufpreises finden keine Berücksichtigung im Verfahren.

### 5. Verfahrenstermine

Die Verfahrensunterlagen können bei der Stadt Meißen, Frau Lamnek, [katja.lamnek@stadt-meissen.de](mailto:katja.lamnek@stadt-meissen.de), Tl 03521/467179 angefordert werden.

Ausgabe der Unterlagen ab dem 22.09.2022  
Abgabe der Unterlagen bis zum 01.11.2022

Stadt Meißen, den 22.09.2022

- Anlagen:
- (1) Lage im Stadtgebiet 1:10000
  - (2) Luftbild 2018 mit Standort 1:1500
  - (3) Flächennutzungsplan 1:1500
  - (4) Topographie 1:1000
  - (5) Drohnenbilder

# Quartier "Konsumbäckerei"

KAS (Kommission Architektur/Stadtgestaltung)

## Anlage 1

### Lage im Stadtgebiet

mit Stadtplan

 Vorhaben

 Standort



Maßstab 1:10000 (A3)



Große Kreisstadt Meißen



## Quartier "Konsumbäckerei"

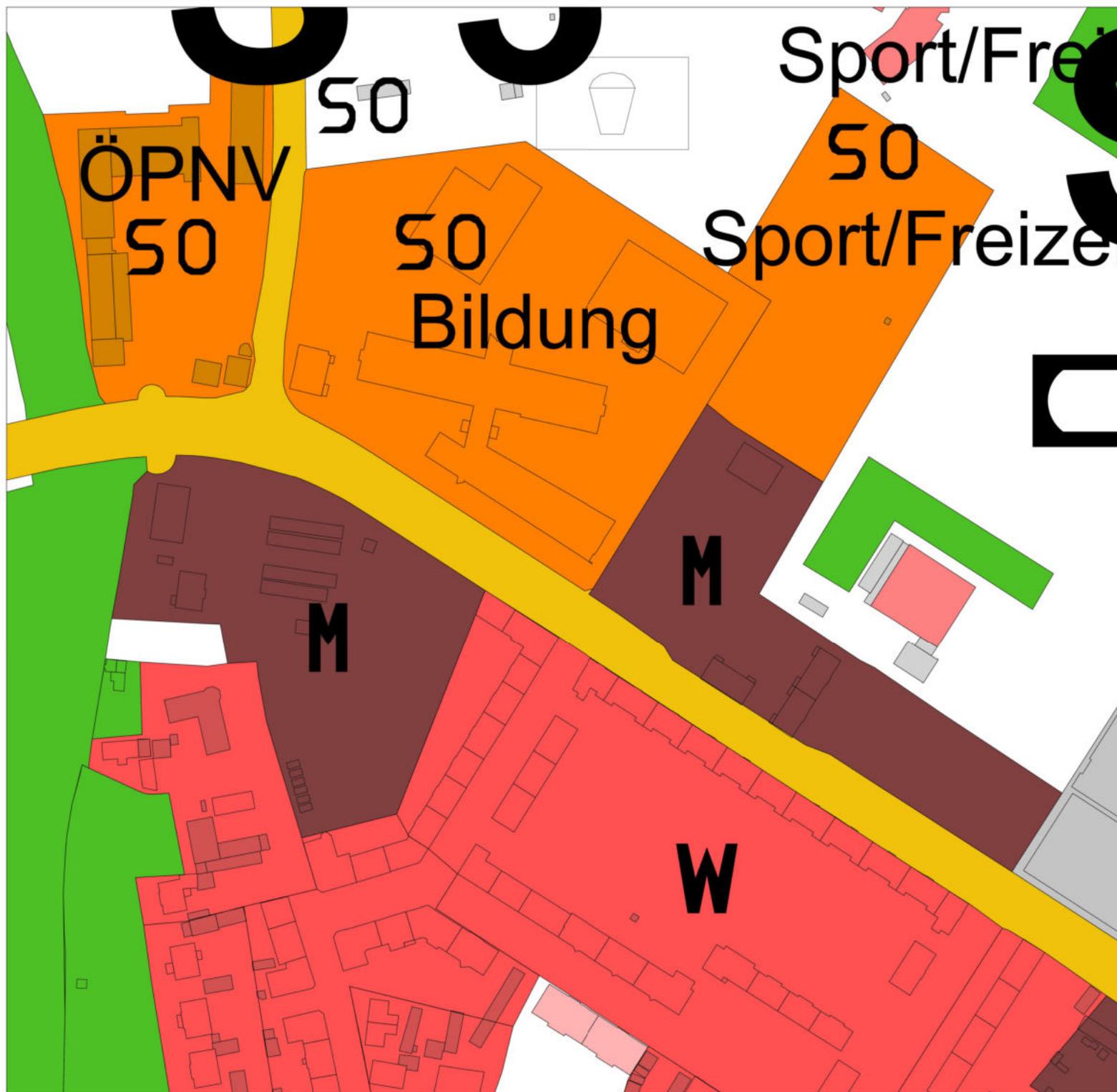
KAS (Kommission Architektur/Stadtgestaltung)

Anlage 2

Luftbild 2018  
mit Standort

 Abgrenzung

Maßstab 1:1500



Anlage 3

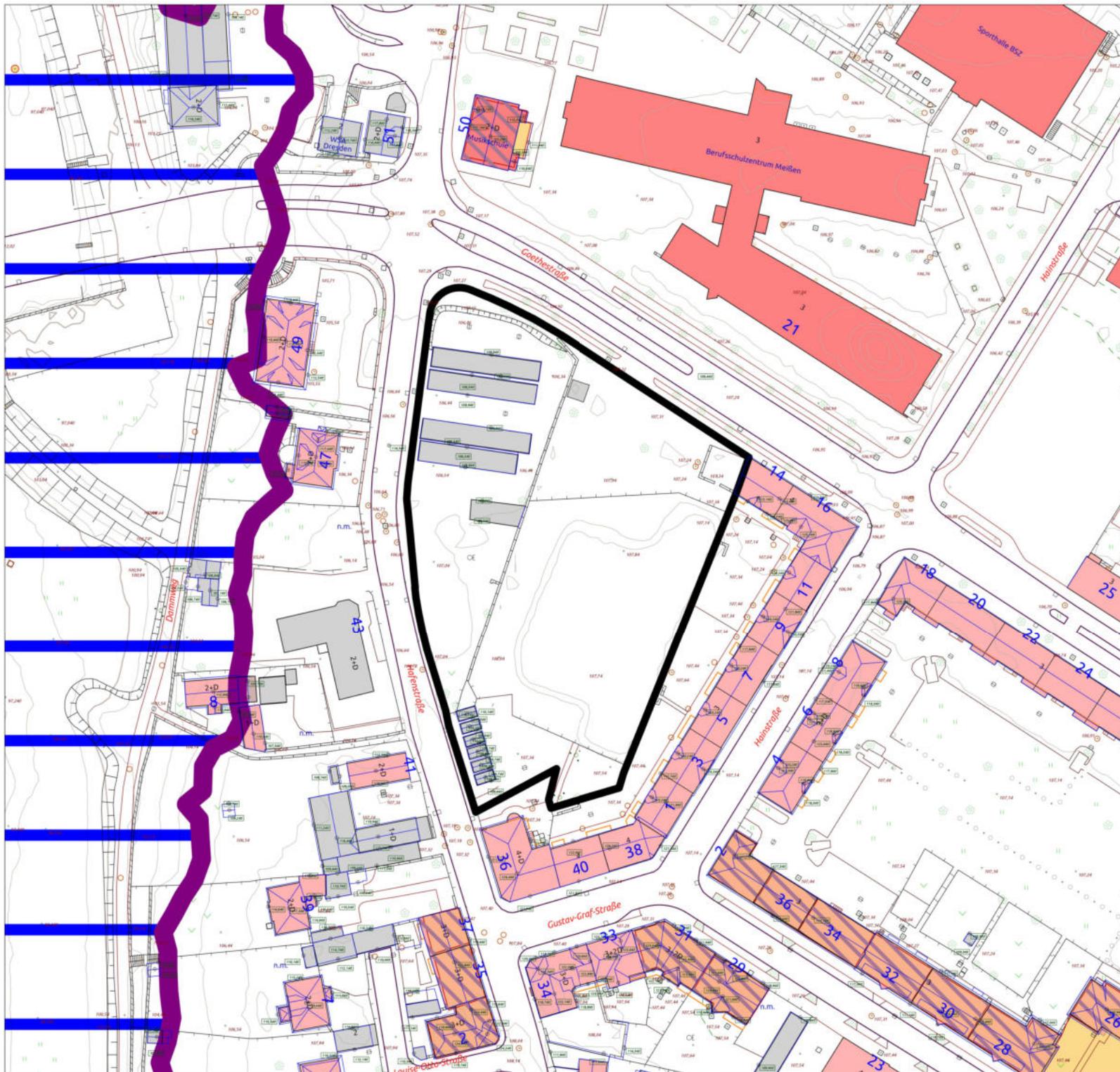
Flächennutzungsplan

rechtskräftig seit 23.06.2006

 Abgrenzung

-  Wohnbauflächen
-  Mischbauflächen
-  Gewerbebauflächen
-  Sonderbauflächen
-  Gemeinbedarf
-  Verkehrsflächen
-  Wasser
-  Freiflächen
-  Landwirtschaft
-  Weinbau
-  Forstwirtschaft
-  Landschaftsschutz
-  Landschaftspfl. Maßnahmen, geplant
-  Sonstige Biotope
-  Bictop 26

Maßstab 1:1500



Anlage 4

Topographie  
und nachrichtl. Übernahme

 Abgrenzung

Hochwasser

 HQ 100

 HQ100 Linie

Denkmal/ Archäologie

 Denkmale

 Denkmale Schraffur (bis 2019)

 Flächendenkmal

Maßstab 1:1000







