

## Exposé Radolfzell, Mettnau - VILLA in direkter SEE-LAGE im ERBBAURECHT

### VERGABE FREIBLEIBEND GEGEN HÖCHSTGEBOT:

Die Stadt Radolfzell vergibt das ERBBAURECHT an einer Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 735 Gemarkung Radolfzell freibleibend gegen Höchstgebot des jährlichen Erbbauzinses. Das darauf befindliche Gebäude Mettnaustraße 10, "Villa Sernatinger" wird zum Festpreis an den zukünftigen Erbbaurechtsnehmer verkauft.

**DIE BEWERBUNGSFRIST ENDET MIT ABLAUF DES 23.03.2025! Die Vergabe erfolgt vorbehaltlich der erforderlichen Gremienzustimmung.**

### Grundstücksfläche des Erbbaurechts:

Gegenstand der Ausschreibung ist das Erbbaurecht an einer Fläche des Grundstücks Flst. Nr. 735 der Gemarkung Radolfzell mit **ca. 984 Quadratmetern**. Die Grundstücksfläche des Erbbaurechts wird vor Vertragsabschluss amtlich vermessen – sie beträgt ca. 984 m². Der geplante Grenzverlauf basiert auf der aktuellen Bebauung und tatsächlichen Grundstücksnutzung - er orientiert sich an der vorhandenen Einfriedung durch die bestehende Mauer im Süden sowie den Zaunverlauf im Westen. Die zu vermessende Erbbaurechtsfläche umfasst demnach die im Bebauungsplan als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesene Fläche mit ca. 911 m² sowie im westlichen Bereich einen Teil der angrenzend ausgewiesenen „Park“-Fläche mit ca. 73 m². Der auf der Erbbaurechtsfläche vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen.

**Der Uferstreifen sowie die westliche Zuwegung zum See sind nicht Bestandteil des Erbbaurechts** und verbleiben in städtischem Besitz – diese Bereiche sind weiterhin öffentlich zugänglich. Ein Lageplan ist abrufbar unter „Dokumente“. **Laufzeit des Erbbaurechts:**

Der Erbbaurechtsvertrag wird über eine Laufzeit von 30 Jahren abgeschlossen. Sollte zwischenzeitlich ein Verkauf stattfinden, steht der Stadt Radolfzell ein vertraglich vereinbartes Vorkaufsrecht zum jeweiligen Kaufpreis zu, bzw. ein Ankaufsrecht zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert. **Erbbauzins:**

Der Erbbaurechtsnehmer hat der Stadt Radolfzell für das Erbbaurecht an der vorgenannten Grundstücksfläche einen jährlichen Erbbauzins zu entrichten. Dessen Betrag wird definiert durch das höchste eingehende Gebot im Rahmen dieser Ausschreibung – vorbehaltlich der Zustimmung der für die Vergabe zuständigen Gremien.

Die Ausschreibung erfolgt freibleibend zum Höchstgebot. Ein Mindestgebot ist nicht festgelegt. Der aktuelle Bodenrichtwert in diesem Gebiet liegt für Wohnbauflächen bei 2.700 €/m² brutto (d.h. inkl. Vermessungskosten, Erschließungs- und Abwasserbeiträgen). Der übliche Erbbauzins für Wohngebäude beläuft sich auf ca. 4 - 5 % des Grundstückswertes jährlich.

Es wird vertraglich vereinbart, dass der Erbbauzins alle 5 Jahre dem Verbraucherpreisindex angepasst werden kann.

Zum jährlichen Erbbauzins kommen einmalig Vermessungskosten sowie alle mit Erbbaurechtsbestellung zusammenhängenden Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer etc.) hinzu. Des Weiteren hat der Erbbaurechtsnehmer sämtliche laufende Kosten, Gebühren und Steuern zu tragen, die ein Gebäudeeigentümer zu übernehmen hat wie z.B. Grundsteuer, Versicherungen, Müllgebühren etc.. **Gebäude "Villa Sernatinger", Mettnaustraße 10:**

Die vorgenannte Fläche ist mit dem Wohnhaus Mettnaustraße 10 („Villa Sernatinger“) bebaut. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zweieinhalbgeschossiges Villengebäude



**Objekt-Nr.: GR11859**

**Grundstücksgröße: 984 qm  
Laufzeit Erbbaurecht: 30 Jahre**

Flurstücksnummer: 735 Teil

**Adresse:**  
Mettnaustraße 10  
Radolfzell, Halbinsel Mettnau  
78315 Radolfzell



### **Ansprechpartner**

**Frau Laura Wollenhaupt**  
Fachbereich  
Wirtschaftsförderung &  
Liegenschaften  
Stadtverwaltung Radolfzell

Telefon: 07732 81 222  
E-Mail:  
liegenschaften@radolfzell.de

### **Ansprechpartner für baurechtliche Fragen**

**Frau Laura Wollenhaupt**  
Fachbereich  
Wirtschaftsförderung &  
Liegenschaften  
Stadtverwaltung Radolfzell

Telefon: 07732 81 222  
E-Mail:  
liegenschaften@radolfzell.de

### **Anbieter**

Stadt Radolfzell am Bodensee

inklusive Terrasse. Das Gebäude ist teilweise unterkellert, teilweise Hanggeschoss. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut. Das Gebäude hat einen dem Alter und den seither durchgeführten Renovierungsmaßnahmen entsprechenden Zustand. Es besteht jedoch – insbesondere beim Dach – ein nicht unerheblicher Sanierungsrückstau. Im Untergeschoss in den Räumlichkeiten unter der Terrasse sind Wasserschäden sichtbar, des Weiteren sind teilweise Risse in den Außenwänden erkennbar. Das Gebäude hat eine Wohn-/Nutzfläche von insgesamt ca. 261 m<sup>2</sup>. Das Gebäude war zuletzt zur Wohnnutzung vermietet. Das Gebäude ist voll erschlossen. Die Strom-, Gas- und Frischwasserzuleitungen sowie Entwässerungsleitungen sind vorhanden. Eine detaillierte Gebäudebeschreibung sowie Fotos und der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelte Gebäudewert sind abrufbar unter „Dokumente“. Das Wohnhaus steht aktuell leer. Im Sinne einer langfristigen und umsichtigen Nutzung wird das bedeutsame Gebäude inkl. Grundstücksfläche im Erbbaurecht zur Wohnnutzung vergeben. Zulässige Nutzung:



Für das Gebäude gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Mettnau, 2. Änderung im Bereich Flst. Nr. 735“ vom 16.10.2003. Gemäß den dortigen Festsetzungen ist die Erbbaurechtsfläche als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist abrufbar unter „Dokumente“. Die Vergabe an den Erbbaurechtsnehmer erfolgt vor diesem Hintergrund **ausschließlich zu Wohnzwecken**. Eine Nutzungsänderung für medizinische oder therapeutische Praxisräume, Räumlichkeiten für Kultur/Kunst, Beherbergungszwecke (Hotel o.ä.), Büroräumlichkeiten (Anwaltskanzlei, Makler o.ä.) ist nicht zulässig und wird von der Stadt im Rahmen der Vergabe vertraglich ausgeschlossen.

**Eigennutzung:** Der Erbbaurechtsnehmer ist grundsätzlich gehalten, das Gebäude ab Bezug während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts selbst zu bewohnen (Haupt- oder Nebenwohnsitz). Die Eigennutzung gilt auch als erfüllt, wenn Angehörige, d.h. Verwandte ersten Grades und Ehegatten, Partner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes sowie Verwandte im 2. Grad der Seitenlinie des Erbbauberechtigten das Objekt bewohnen. **Vermietung:** Alternativ zur Eigennutzung ist eine ganzheitliche oder teilweise Vermietung des Gebäudes zulässig. Voraussetzung hierfür ist, dass der vorgesehene Mieter seinen Hauptwohnsitz bereits in Radolfzell bzw. einem Ortsteil hat oder zukünftig die „Villa Sernatinger“ durch deren ganz- oder teilweise Anmietung mit Hauptwohnsitz bewohnen wird. Eine Vermietung ist der Stadt Radolfzell unverzüglich anzuzeigen und der Mietvertrag offenzulegen. **Eine Vermietung als Nebenwohnsitz oder Ferienwohnung/-haus ist nicht zulässig.** Energetische Sanierung:

**Das Gebäude ist innerhalb von drei Jahren ab Vertragsabschluss umfassend, insbesondere energetisch, zu sanieren.** Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Vor Sanierungsmaßnahmen hat der Erbbaurechtsnehmer eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Bei der Sanierung sind neben den gesetzlichen Bestimmungen insbesondere die in den Vergaberichtlinien (eingestellt unter „Dokumente“) erläuterten Auflagen verbindlich umzusetzen. Die für die Sanierung erforderliche zeitliche sowie fachliche Planung der einzelnen Maßnahmenpunkte inklusive deren Kostenrahmen muss vom Erbbaurechtsnehmer eigenverantwortlich und auf eigene Kosten veranlasst werden. Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen sind vollumfänglich vom Erbbaurechtsnehmer zu tragen. Kaufpreis Gebäude:

Das Gebäude "Villa Sernatinger" wird zu einem **Festpreis in Höhe von 260.000 EUR** an den Erbbaurechtsnehmer übertragen. Dies entspricht einem Anteil von 50 % des durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten, aktuellen Gebäudewertes. Das entsprechende Gutachten ist abrufbar unter „Dokumente“. Der Kaufpreis des Gebäudes wurde unabhängig vom Erbbauzins im Vorfeld der Ausschreibung ermittelt. Er ist nicht relevant für die Vergabeentscheidung – diese basiert ausschließlich auf der Gebotshöhe für den jährlichen Erbbauzins! Der Erbbaurechtsnehmer hat einmalig den vorstehenden Gebäude-Kaufpreis als Festpreis sowie daneben den jährlichen Erbbauzins auf Basis seines Gebotes zu entrichten. Sämtliche mit dem Erwerb zusammenhängende Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer etc.) sind vom Erwerber zu tragen.

Läuft der Erbbauvertrag aus und wird nicht weiter verlängert, geht das Gebäude in das Eigentum der Stadt Radolfzell über. Die Stadt leistet dem Erbbaurechtsnehmer hierfür eine einmalige Gebäudewertentschädigung in Höhe von ebenfalls 50 % des dann aktuell durch Gutachten des für die Stadt Radolfzell zuständigen Gutachterausschusses ermittelten Gebäudewertes.

#### **VERMARKTUNG:**

Die Vermarktung erfolgt ausschließlich über BAUPILOT.

Das Grundstück sowie das Gebäude befinden sich im Eigentum der Stadt

Radolfzell. Über die Vergabe beschließt abschließend der Gemeinderat der Stadt Radolfzell. Die Vergabe erfolgt freibleibend gegen Höchstgebot des jährlichen Erbbauzinses. Jeder Bewerber hat mit seiner Bewerbung ein Gebot für den jährlichen Erbbauzins abzugeben. Ein Mindestgebot ist nicht festgelegt. Der aktuelle Bodenrichtwert in diesem Gebiet liegt für Wohnbauflächen bei 2.700 €/m<sup>2</sup> brutto (d.h. inkl. Vermessungskosten, Erschließungs- und Abwasserbeiträgen). Der übliche Erbbauzins für Wohngebäude beläuft sich auf ca. 4 - 5 % des Grundstückswertes jährlich.

Bei der „freibleibenden“ Ausschreibung besteht keine rechtliche Verpflichtung zu einer tatsächlichen Vergabe – hierüber wird der Gemeinderat zu gegebener Zeit auf Basis der eingegangenen Erbbauzinsgebote beschließen. Zudem kann ein Vergabebeschluss lediglich vorbehaltlich der notwendigen Zustimmung weiterer behördlicher Stellen erfolgen. Ein Rechtsanspruch auf Abschluss eines Vertrages mit einem der Bewerber wird seitens der Stadt Radolfzell ausgeschlossen.

#### **BESICHTIGUNG:**

Bitte informieren Sie sich insbesondere über die bau- und denkmalschutzrechtlichen Anforderungen/Möglichkeiten, speziell hinsichtlich der obligatorischen Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes. **Für nachhaltig Interessierte** bietet die Verwaltung während des Ausschreibungszeitraums ungeführte Besichtigungstermine des Gebäudes an. Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte während des Bewerbungszeitraums an: Stadtverwaltung Radolfzell, Stabsstelle Bauverwaltung: [Gebaedemanagement@Radolfzell.de](mailto:Gebaedemanagement@Radolfzell.de). Bitte beachten Sie, dass die Koordination einer Besichtigung einige Tage in Anspruch nimmt – wir bitten somit um **rechtzeitige Kontaktaufnahme** vor Ende der Ausschreibungsfrist. **BEWERBUNG:**

Jedem Interessenten steht die Teilnahme am Bewerbungs- und Vergabeverfahren frei. Bewerben können sich sowohl volljährige natürliche Personen als auch juristische Personen, welche die vorstehend genannten Voraussetzungen zur Eigennutzung oder Vermietung erfüllen. Pro Haushalt bzw. pro juristischer Person darf nur eine Bewerbung abgegeben werden. Mit seiner Bewerbung verpflichtet sich jeder Bewerber verbindlich, im Falle einer Vergabe an ihn sämtliche in den Vergaberichtlinien ausgeführte Konditionen umzusetzen. Deren Einhaltung wird im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages geregelt und Rechtsfolgen für den Fall der Nichteinhaltung definiert. Das Bewerbungs- und Vergabeverfahren wird grundsätzlich über das Programm BAUPILOT abgewickelt. Sofern Sie Interesse an dem Erbbaurecht haben, **geben Sie Ihre Bewerbung inklusive der erforderlichen Unterlagen bitte digital über BAUPILOT ab. Einzureichen sind:- Bewerberfragebogen inklusive Gebot des jährlichen Erbbauzinses (blauer Button rechts)- Finanzierungsbestätigung (Erläuterung siehe unten).**

**Im Bewerberfragebogen hat jeder Bewerber verbindlich sein Gebot für den jährlichen Erbbauzins anzugeben. Das Gebot des jährlichen Erbbauzinses ist dabei als ein absoluter Betrag in vollen Euro pro Jahr anzugeben. Eventuell durch den Bewerber angegebene Nachkommastellen beim Erbbauzinsgebot finden keine Berücksichtigung. Die Nennung unterschiedlich hoher Beträge oder einer Staffelung oder Ähnlichem ist ausgeschlossen bzw. führt zum Ausschluss vom weiteren Vergabeverfahren.**

**Das eingegebene Gebot des jährlichen Erbbauzinses kann vom jeweiligen Bewerber während der Bewerbungsfrist jederzeit nochmals abgeändert werden. Eine Änderung des Gebots nach Bewerbungsfristende ist nicht mehr möglich.** Das vom jeweiligen Bewerber eingereichte Gebot wird für die Stadtverwaltung Radolfzell erst nach Ablauf der festgelegten Bewerbungsfrist sichtbar.

Der Kaufpreis des Gebäudes "Villa Sernatinger", Mettnaustraße 10, wurde unabhängig vom Erbbauzins im Vorfeld der Ausschreibung ermittelt. Er ist nicht relevant für die Vergabeentscheidung – diese basiert ausschließlich auf der Gebotshöhe für den jährlichen Erbbauzins! Der Gebäudekaufpreis ist zusätzlich vor Erbbaurechtsnehmer zu entrichten. Sämtliche mit dem Erwerb zusammenhängende Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer etc.) sind vom Erwerber zu tragen.

**Die vollständige Bewerbung mit dem Erbbauzinsgebot inklusive der geforderten Nachweise ist bis zum 23.03.2025 einzureichen (Ausschlussfrist!).**

Unvollständige oder nicht fristgerecht eingereichte Bewerbungsunterlagen schließen eine mögliche Vergabe aus! Die mit der Bewerbung einzureichenden Unterlagen sind vorstehend aufgeführt sowie dem Bewerberfragebogen (blauer Button) zu entnehmen. Bitte informieren Sie sich vor einer Bewerbung oder individuellen Anfrage zunächst hier umfassend über das Objekt und die aktuellen sowie geplanten Gegebenheiten.

Um die Zugänglichkeit zum Vergabeverfahren für alle Interessenten zu gewährleisten, kann der vollständig ausgefüllte Bewerberfragebogen inklusive Erbbauzinsgebot und aller erforderlichen Nachweise innerhalb der Bewerbungsfrist (=Ausschlussfrist) alternativ in Papierform bei der Stadt Radolfzell, Fachbereich Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, Marktplatz 2, 78315 Radolfzell eingereicht werden. Hierfür stellt die Verwaltung die erforderlichen Dokumente in Papierform zur Verfügung. Die Unterlagen erhalten Interessenten auf Anfrage nach vorheriger Terminvereinbarung unter [liegenschaften@radolfzell.de](mailto:liegenschaften@radolfzell.de) oder Tel. 07732 81 226 innerhalb der Bewerbungsfrist bei der Stadt Radolfzell, Liegenschaften, Schützenstraße 16/2, 78315 Radolfzell. Die ausgefüllten Bewerbungsunterlagen inklusive der erforderlichen Dokumente müssen innerhalb der Bewerbungsfrist (=Ausschlussfrist) bei der Stadt Radolfzell, Liegenschaften, Marktplatz 2, 78315 Radolfzell auf dem Postweg eingehen. Alternativ kann die Bewerbung inkl. aller erforderlichen Dokumente in den Briefkasten am Rathaus, Marktplatz 2, 78315 Radolfzell, eingeworfen oder nach vorheriger Terminvereinbarung bei der Stadt Radolfzell, Liegenschaften, Schützenstr. 16/2, 78315 Radolfzell abgegeben werden. Maßgeblich für die Beurteilung der fristgerechten Einreichung der Bewerbung ist das Datum des Posteingangsstempels der Stadt Radolfzell. Die Verwaltung hat die auf diesem Wege eingereichten Bewerbungen in das jeweilige Bewerbungsverfahren mit aufzunehmen und beim Vergabeprozess analog der elektronisch eingereichten Bewerbungen zu berücksichtigen. **Eine Bewerbung bzw. die Einreichung der Bewerbungsunterlagen per Email ist nicht möglich!**

#### FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG:

Für das Erbbaurecht samt Gebäude muss eine **Finanzierungssumme in Höhe von mindestens 2.800.000 EUR nachgewiesen** werden. Die Finanzierungsbestätigung ist Voraussetzung für die Teilnahme am Bewerbungsverfahren.

Bitte verwenden Sie den unter "Dokumente" bereitgestellten Vordruck. Alternativ können Sie eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts einreichen, aus der die **Bestätigung der geforderten Summe, das Datum der Ausstellung sowie die Unterschrift durch das Kreditinstitut** hervorgehen. Der geforderte Mindestbetrag ist zwingend einzuhalten. Unterschreitungen führen zum Ausschluss vom Verfahren. Der Erbbaurechtszins während der Laufzeit des Erbbaurechts inkl. der geforderten Gebäudesanierung kann den genannten Mindestbetrag deutlich übersteigen.

Sofern eine (teilweise) Finanzierung aus Eigenkapital beabsichtigt ist, ist eine entsprechende Bestätigung der Bank vorzulegen aus der hervorgeht, dass der Bewerber über die geforderte Summe in Form liquider Eigenmittel verfügt. Eine kombinierte Bestätigung über liquide Eigenmittel und eine gesicherte Finanzierung durch ein Kreditinstitut ist möglich.

Zum Ende der Bewerbungsfrist darf die Bestätigung **nicht älter als 3 Monate** und muss **vom Kreditinstitut unterschrieben** sein! Formwidrige Finanzierungsbestätigungen führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren! **Finanzierungsbestätigungen von reinen Finanzberatern/-vermittlern oder Online-„Finanzierungszertifikate“ sind nicht ausreichend.**

**Sämtliche Informationen zum Ausschreibungsgegenstand sowie zum Vergabeverfahren entnehmen Sie bitte den unter "Dokumente" eingestellten Unterlagen. Insbesondere wird auf die gültigen VERGABERICHTLINIEN INKL. DER VERTRAGLICHEN AUFLAGEN verwiesen.**

## Fakten

Nutzung	Reines Wohngebiet
Angebotstyp	Erbbaurecht
Fläche	984 qm
Laufzeit Erbbaurecht	30
Bebauungsplan rechtskräftig seit	keine Angabe
Erschließung	bereits erschlossen
Bauzwang	ja , Verpflichtung zur umfassenden Gebäudesanierung inkl. energetischer Sanierung.

Lage	<p><b>Wohnen, wo Andere Urlaub machen!</b></p> <p>Radolfzell liegt am westlichsten Punkt des Bodensees. Als die drittgrößte Stadt am Bodensee verfügt sie über einen reizvolle Altstadt mit einer großen Fußgängerzone. Eingebettet ist der Ort in zahlreiche Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete. Natur pur erlebt man auf den zahlreichen Spazier- und Wanderwegen - mit herrlichen Ausblicken auf Bodensee und Alpen! Die ausgeschriebene Grundstücksfläche befindet sich in einmaliger, direkter Seelage in Radolfzell, auf der wunderschönen Halbinsel "Mettnau". Es hat direkten Zugang zum Ufer des Bodensees und ist eingebettet in wunderschöne Grünanlagen. Das Grundstück ist bebaut mit der historischen Villa des früheren Pfarrers Hermann Sernatinger (Gebäude Mettnaustraße 10). Alle üblichen Infrastruktureinrichtungen - wie Kindertagesstätten, Schulen, Angebote der Nahversorgung und der Anschluss an den ÖPNV - sind in der näheren Umgebung vorhanden. Mit dem ÖPNV ist ebenfalls eine sehr gute Verbindung Richtung Konstanz bzw. Singen gegeben, mit dem PKW zudem eine sehr gute Anbindung an die nahe B 33 in Richtung Konstanz bzw. Singen sowie im Weiteren an die Autobahn A 81.</p>
Baugrund	Es liegen keine Baugrunduntersuchungen oder diesbezügliche Erkenntnisse vor.
Altlasten	Es ist ein Altlastenvorfall im Bereich des Gebäudes bekannt (Erhebung lfd. Nr. 361). Der Bericht ist unter "Dokumente" eingestellt.
Einschränkungen	<p>Sämtliche Informationen zum Ausschreibungsgegenstand sowie zum Vergabeverfahren entnehmen Sie bitte den unter "Dokumente" eingestellten Unterlagen. <b><u>Inbesondere wird auf die gültigen VERGABERICHTLINIEN INKL. DER VERTRAGLICHEN AUFLAGEN verwiesen.</u></b></p>

## Infrastruktur

---

- ✓ Gas
- ✓ Wasserversorgung

## Umgebung

---

- ✓ Schwimmbäder / Badeseen
- ✓ Öffentlicher Personennahverkehr
- ✓ Sporteinrichtungen
- ✓ Alten- und Pflegeheime
- ✓ Spielplätze
- ✓ Ärzte
- ✓ Mobiler Pflegedienst
- ✓ Krankenhäuser / Kliniken
- ✓ Kindergarten
- ✓ Kinderkrippe
- ✓ Sozialstationen
- ✓ Kitas
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten
- ✓ Schulen