



**Vergaberichtlinien für die Ausschreibung des Bauplatzes Nr. 9, Flst. Nr. 3898
des Spitalfonds Radolfzell am Bodensee im Baugebiet „Stürzkreut Süd“ in
Radolfzell vom 01.12.2023**

In seiner Sitzung am 09.02.2021 hatte der Stiftungsrat des Spitalfonds Radolfzell beschlossen, dass das Baugrundstücke Nr. 9 mit 2.669 qm im Baugebiet „Stürzkreut Süd“ in Radolfzell, das sich im Eigentum des Spitalfonds Radolfzell befindet, in einem Höchstgebotsverfahren zu einem Mindestkaufpreis von 750 €/m² netto veräußert werden soll. Das damit verbundene Vergabeverfahren wurde durch Beschluss des Stiftungsrats vom 28.11.2023 formal aufgehoben, da kein Verkauf des Bauplatzes an die damaligen Bewerber erfolgen konnte.

Der Bauplatz Nr. 9 im Baugebiet „Stürzkreut Süd“ in Radolfzell (Flst. Nr. 3898) soll aufgrund des Beschlusses des Stiftungsrates vom 28.11.2023 nunmehr freibleibend gegen Höchstgebot ohne vorherige Festlegung eines Mindestkaufpreises erfolgen. Für das 2. Vergabeverfahren werden folgende Vergaberichtlinien festgelegt – die Vergaberichtlinien aus der 1. Ausschreibung vom 18.03.2022 finden für die 2. Ausschreibung keine Anwendung.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter

Auswahlkriterien / Beschreibung des Verfahrens:

1. Jedem Bauplatzinteressenten steht die Teilnahme am Bewerbungs- und Vergabeverfahren frei. Bewerben können sich sowohl volljährige natürliche Personen als auch juristische Personen, Bauträger, Firmen und andere juristische oder natürliche Personen, die Gebäude für Dritte errichten.
2. Das Bewerbungs- und Vergabeverfahren kann seitens der Verwaltung unter Anwendung eines geeigneten Programms eines externen, privaten Dienstleistungsunternehmens (z.B. Baupilot) durchgeführt werden. Die Bewerbung des Bauplatzinteressenten erfolgt grundsätzlich elektronisch innerhalb der in der Ausschreibung genannten Bewerbungsfrist (= Ausschlussfrist!).

Um die Zugänglichkeit zum Vergabeverfahren für alle Interessenten zu gewährleisten, kann der vollständig ausgefüllte Bewerberfragebogen inklusive Kaufpreisgebot 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 bauplatz@radolfzell.de oder Tel. 07732 81 222 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. **Bitte beachten Sie hierzu insbesondere die nachfolgenden Hinweise!** Alternativ kann die Bewerbung inkl. aller erforderlichen Dokumente in den Briefkasten am Rathaus, Marktplatz 2, 78315 Radolfzell, geworfen 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!

Für eine vollständige Bewerbung sind alle in der Ausschreibung bzw. im Bewerberfragebogen genannten, erforderlichen Dokumente mit der Bewerbung einzureichen. **Bei Nichteinreichung aller erforderlichen Unterlagen oder bei unvollständigen oder fehlerhaften Angaben wird die Bewerbung beim Vergabeverfahren nicht berücksichtigt.**

3. **Wichtiger Hinweis für Bewerbungen in Papierform:**

Fügen Sie dem ausgefüllten Bewerbungsbogen bitte einen **separaten, verschlossenen Umschlag** („Umschlag im Umschlag“) bei, in welchem Sie auf dem Vordruck „2. Vergabeverfahren „Stürzkreut Süd, Radolfzell – Bauplatz 9, Flst. Nr. 3898“ - Kaufpreisgebot“ Ihr Kaufpreisgebot für den Bauplatz notieren. Dieser Umschlag muss zwingend mit der **Aufschrift „Nicht öffnen – Submissionsunterlagen“** versehen werden. Den Bewerberfragebogen sowie den Vordruck für das Kaufpreisgebot erhalten Sie auf Anfrage bei der Stadt Radolfzell – sehen Sie hierzu bitte vorstehend Ziffer 2. Der Umschlag mit dem Kaufpreisgebot wird von der Verwaltung erst nach Ablauf der Bewerbungsfrist geöffnet und in das laufende Bewerbungs- und Vergabeverfahren übertragen. Wird das Kaufpreisgebot nicht in einem separaten, verschlossenen bzw. entsprechend gekennzeichneten Umschlag eingereicht oder kann das abgegebene Kaufpreisgebot nicht eindeutig zugeordnet werden, führt dies automatisch zum Ausschluss der Bewerbung vom weiteren Vergabeverfahren.

Sollten sich Änderungen in den Verhältnissen des Bewerbers ergeben oder das Gebot geändert werden, können bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist ein aktualisierter Bewerberfragebogen sowie ein aktualisiertes Kaufpreisgebot eingereicht werden. Auf dem Bewerberfragebogen ist zu vermerken, dass Änderungen vorgenommen wurden und welche Angaben, welcher Fragebogen bzw. welches Kaufpreisgebot aktuell sind.

4. Die Vergabe des Bauplatzes Nr. 9 (Flst. Nr. 3898 Gemarkung Radolfzell) erfolgt **freibleibend gegen Höchstgebot**. Ein Mindestkaufpreis ist nicht festgelegt. Der

aktuelle Bodenrichtwert in diesem Gebiet liegt bei 820 €/m² brutto (d.h. inkl. Vermessungskosten, Erschließungs- und Abwasserbeiträgen).

Zum Kaufpreis kommen jeweils die Erschließungs- und Abwasserbeiträge, anteilige Vermessungskosten sowie alle mit dem Verkauf zusammenhängenden Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer etc.) hinzu.

Nach Bewerbungsfristende erfolgt die Auswertung der eingegangenen Bewerbungen durch die Verwaltung. Der Verkauf erfolgt vorbehaltlich der erforderlichen Zustimmungen grundsätzlich an denjenigen Bewerber, der das höchste Kaufpreisgebot eingereicht hat.

Bei Gebotsgleichheit werden die gebotsgleichen Bewerber zur einmaligen Abgabe eines Nachgebots innerhalb einer Frist von einer Woche aufgefordert - auf dieser Basis wird sodann die Rangfolge für die Bauplatzvergabe ermittelt. Herrscht weiterhin Gebotsgleichheit, wird zur Bestimmung der Rangfolge der gebotsgleichen Bewerbungen ein Losverfahren durchgeführt.

Bei der „freibleibenden“ Ausschreibung besteht keine rechtliche Verpflichtung zu einem tatsächlichen Verkauf – hierüber wird der Stiftungsrat zu gegebener Zeit auf Basis der eingegangenen Kaufpreisgebote beschließen. Zudem kann ein Vergabebeschluss lediglich vorbehaltlich der notwendigen Zustimmung weiterer behördlicher Stellen erfolgen. Ein Rechtsanspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages mit einem der Bewerber wird seitens des Spitalfonds Radolfzell ausgeschlossen.

5. Die Verwaltung teilt den Bauplatz an den Bewerber mit dem höchsten Kaufpreisgebot bzw. mit dem höchsten Rang zu und spricht eine entsprechende Reservierung aus. Die nachrangigen Bewerber werden als potenzielle Nachrücker geführt. Die endgültige Zuteilung des Bauplatzes erfolgt nach Beschluss des für die Bauplatzvergabe zuständigen Gremiums sowie der notwendigen Zustimmung weiterer behördlicher Stellen.
6. Auf dieser Basis erstellt die Verwaltung die Beschlussvorlage für das für die Bauplatzvergabe zuständige Gremium (Stiftungsrat). Der Bewerber muss seine Kaufabsicht für den zugeteilten Bauplatz innerhalb von zwei Wochen nach Reservierungsbenachrichtigung schriftlich gegenüber der Stadtverwaltung Radolfzell, Liegenschaften, bestätigen. In begründeten Einzelfällen kann auf Antrag eine Verlängerung der vorgenannten Frist gewährt werden. Sollte eine Bestätigung innerhalb dieser Frist nicht bei der Liegenschaftsverwaltung eingehen, gilt die Bewerbung als zurückgezogen. Die Verwaltung ist sodann ermächtigt, den Bauplatz dem nachrangigen Bewerber zum Kauf anzubieten. Sollten keine Nachrücker zur Verfügung stehen bzw. der Bauplatz nicht zugeteilt werden können, wird der Spitalfonds Radolfzell über das weitere Vorgehen neu beraten.
7. Zieht ein Bewerber nach Bewerbungsfristende seine Bewerbung zurück, wird das Grundstück dem Bewerber des nachfolgenden Ranges angeboten. Dieser erhält eine Frist von zwei Wochen, um den Bauplatz anzunehmen oder abzulehnen. In begründeten Einzelfällen kann auf Antrag eine Verlängerung der vorgenannten Frist gewährt werden. Im Falle einer Ablehnung oder einer ausgebliebenen schriftlichen Bestätigung des Nachrückers gilt die Bewerbung als zurückgezogen. Das Grundstück wird sodann dem Nachrücker des nächsten Ranges angeboten. Nimmt ein Nachrücker den Bauplatz an, wird ihm dieser mit seiner fristgerechten Zusage zugeteilt – vorbehaltlich des entsprechenden Beschlusses des für die Bauplatzvergabe

zuständigen Gremiums sowie der notwendigen Zustimmung weiterer behördlicher Stellen.

8. Gemäß dem Beschluss des Stiftungsrates vom 28.11.2023 finden die „Baulandpolitischen Grundsätze“ der Stadt Radolfzell vom 30.10.2018 bei der Vermarktung des Bauplatzes Nr. 9, Flst. Nr. 3898, keine Anwendung. Die Erstellung von öffentlich gefördertem bzw. förderbarem Wohnraum wird somit nicht vertraglich vorgeschrieben. Dennoch ist die Schaffung von preisgedämpftem Wohnraum grundsätzlich wünschenswert.
9. Jeder Bewerbung ist eine **Finanzierungsbestätigung** mit der in der Ausschreibung geforderten Höhe beizufügen. Die Finanzierungsbestätigung darf zum Ende der Bewerbungsfrist **nicht älter als 3 Monate** sein! Finanzierungsbestätigungen von reinen Finanzberatern sind nicht ausreichend! Einen entsprechenden Vordruck für die Finanzierungsbestätigung finden Sie auf www.baupilot.com in der Baugebietsübersicht / Baugebietsbeschreibung unter „Dokumente“.
10. Ein Planungs- und Gestaltungskonzept ist der Bewerbung nicht zwingend beizufügen, jedoch wünschenswert. Ein etwaig eingereichtes Planungskonzept des Bewerbers findet bei der freibleibenden Vergabe nach Höchstgebot keine Berücksichtigung.
11. Gemäß Beschluss des Stiftungsrates vom 28.11.2023 wird der Bauplatzkäufer kaufvertraglich zur Durchführung einer adaptierten „Mehrfachbeauftragung“ verpflichtet, um eine ansprechende Qualität der Bebauung zu erreichen. Diese ist in folgender Form durchzuführen: Der Käufer hat vor Einleitung eines förmlichen Baugenehmigungsverfahrens für das Baugrundstück mindestens drei gestalterische Varianten einer Fassadenstudie im Maßstab 1:100 mit Ansichten aus allen Himmelsrichtungen bei der Stadtverwaltung Radolfzell einzureichen. Die Beauftragung unterschiedlicher Architekturbüros zur Erstellung der Gestaltungsvarianten ist dabei nichts zwingend erforderlich. Darüber hinaus einzureichen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200.

Die Verwaltung wird die eingereichten Gestaltungsvarianten sowie den qualifizierten Freiflächengestaltungsplan vor dem Hintergrund städtebaulicher Gesichtspunkte und einer ansprechenden Gestaltung des Quartiers bewerten und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Radolfzell vorlegen. Die vom Gestaltungsbeirat favorisierte Gestaltungsvariante ist für den Bauplatzkäufer bindend und von ihm im Rahmen der weiteren Planung und Bebauung weiterzuverfolgen. Die vorstehende Verpflichtung wird im Rahmen des Grundstückskaufvertrags schuldrechtlich vereinbart und deren Nichteinhaltung angemessen sanktioniert.

Die Kosten der oben beschriebenen Planungsleistungen trägt der Bauplatzkäufer.