



**Vergaberichtlinien vom 26.11.2024 für die Ausschreibung des Erbbaurechts an
einer Teilfläche des Flst. Nr. 735 Radolfzell, Mettnaustraße 10
(„Villa Sernatinger“)
durch die Stadt Radolfzell am Bodensee**

In seiner Sitzung am 04.06.2024 hat der Gemeinderat der Stadt Radolfzell beschlossen, das Gebäude „Villa Sernatinger“, Mettnaustraße 10 in Radolfzell, mit entsprechender Grundstücksfläche im Erbbaurecht zur Wohnnutzung zu vergeben.

Die Verwaltung wurde mit der Vorbereitung einer entsprechenden Ausschreibung beauftragt. Die Ausschreibung sowie diese Vergaberichtlinien wurden dem Gemeinderat vor ihrer Veröffentlichung zur Freigabe vorgelegt.

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.

Bitte lesen Sie sämtliche Ausschreibungsunterlagen und veröffentlichten Dokumente aufmerksam durch – dort finden sich umfassende Informationen, insbesondere zum Bewerbungs- und Vergabeverfahren.

I. AUSSCHREIBUNGSGEGENSTAND:

„Erbbaurecht“ ist das Recht, eine Immobilie auf einem fremden Grundstück zu haben. Der Grundstückseigentümer räumt dabei dem Erbbaurechtsnehmer ein Nutzungsrecht für das Grundstück ein. Der Erbbaurechtsnehmer kann die Erbbau-Fläche neu bebauen (im vorliegenden Fall jedoch nicht möglich) oder ein vorhandenes Gebäude erwerben und nutzen. Der Erbbaurechtsnehmer wird somit -zeitlich begrenzt- Eigentümer des Gebäudes, das zugehörige Grundstück pachtet er.

Ziel dieser Ausschreibung ist die Vergabe des Erbbaurechts an einer Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 735 Gemarkung Radolfzell freibleibend gegen Höchstgebot sowie der damit verbundene Verkauf des darauf befindlichen, denkmalgeschützten Gebäudes Mettnaustraße 10 („Villa Sernatinger“) zum Festpreis an den Erbbaurechtsnehmer.

A: Grundstücksfläche & Kosten:

1. Gegenstand der Ausschreibung und des zu bestellenden Erbbaurechts ist eine Fläche des Grundstücks **Flst. Nr. 735 der Gemarkung Radolfzell** mit **ca. 984 Quadratmetern**. Das Objekt befindet sich in unvergleichlicher Lage auf der Mettnau, eingebettet zwischen Grünanlagen und mit direktem Zugang zum Ufer des Bodensees.

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 mit der geplanten Erbbaurechtsfläche ist diesen Richtlinien als **Anlage 1** beigelegt und wird im Rahmen der Ausschreibung mit veröffentlicht.

2. 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.
3. Zum jährlichen Erbbauzins kommen einmalig Vermessungskosten sowie alle mit der Erbbaurechtsbestellung zusammenhängenden, einmaligen 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..

B: Bestehendes Gebäude:

1. Die vorgenannte Fläche ist mit dem Wohnhaus „Villa Sernatinger“, Mettnaustraße 10, bebaut. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein zweieinhalbgeschossiges Villengebäude 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 m². Das Gebäude war zuletzt zur Wohnnutzung vermietet. Aktuell steht das Gebäude leer.

Das Gebäude ist voll erschlossen. Strom-, Gas- und Frischwasserzuleitungen sowie Entwässerungsleitungen sind vorhanden.

Eine detaillierte Gebäudebeschreibung sowie Fotos und das Gebäudewertgutachten des zuständigen Gutachterausschusses werden im Rahmen der Ausschreibung mit veröffentlicht.

2. Die Villa Sernatinger steht aktuell leer und soll nun einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Im Sinne einer langfristigen und umsichtigen Nutzung wird das bedeutsame Gebäude inkl. Grundstücksfläche im Erbbaurecht zur Wohnnutzung vergeben.

Für das Gebäude gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Mettnau, 2. Änderung im Bereich Flst. Nr. 735“ vom 16.10.2003. Gemäß den dortigen Festsetzungen ist der überwiegende Flächenanteil der unter vorstehend A beschriebenen, geplanten Erbbaurechtsfläche als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen.

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.

Das Gebäude ist umfassend, insbesondere energetisch, zu sanieren – bitte beachten Sie hierzu unbedingt Abschnitt II.

Der Bebauungsplan wird im Rahmen der Ausschreibung mit veröffentlicht.

3. Das Gebäude wird zu einem **Festpreis in Höhe von 260.000,00 EUR** an den Erbbaurechtsnehmer übertragen. Dies entspricht einem Anteil von 50 % des durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten, aktuellen Gebäudewertes. Das entsprechende Gutachten wird im Rahmen der Ausschreibung mit veröffentlicht und somit allen Interessenten zur Verfügung gestellt.

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 laufenden, jährlichen Erbbauzins auf Basis seines Gebotes zu entrichten.

Sämtliche Vertragsnebenkosten für den Gebäudeerwerb sind vom Erbbaurechtsnehmer zu tragen.

4. 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

Bitte beachten Sie, dass die Koordination einer Besichtigung einige Tage in Anspruch nimmt – wir bitten somit um rechtzeitige Kontaktaufnahme vor Ende der Ausschreibungsfrist.

II. KONDITIONEN / VERTRAGLICHE REGELUNGEN:

1. 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.

2. Erbbauzins:

Der jährliche **Erbbauzins basiert auf dem Höchstgebot** dieser Ausschreibung – vorbehaltlich der Gremienzustimmung. Die Ausschreibung erfolgt freibleibend zum Höchstgebot. Ein Mindestgebot ist nicht festgelegt. Vergleiche hierzu Abschnitt I A, Ziff. 2.

Zum jährlichen Erbbauzins kommen einmalig Vermessungskosten sowie alle mit der 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..

Der Erbbauzins ist halbjährlich jeweils zum 1.1. und 1.7. eines Jahres kostenfrei auf das Konto der Grundstückseigentümerin zu zahlen.

Für den Erbbauzins wird auf Grundlage der Lebenshaltungskosten eine Wertsicherung vereinbart. Ändert sich künftig der vom statistischen Bundesamt ermittelte Wert des Verbraucherpreisindex, so erhöht oder vermindert sich im gleichen Verhältnis die Höhe des Erbbauzinses. Eine Anpassung kann erstmals zum 01.01.2031 und dann jeweils nach Ablauf von 5 Jahren verlangt werden. Ausgangspunkt für etwaige Veränderungen sind die Verhältnisse des vorangegangenen Änderungszeitpunktes. Sollte der Verbraucherpreisindex nicht mehr ermittelt werden, tritt an seine Stelle der entsprechende Nachfolgeindex. Das gleiche gilt für eine Änderung des Basisjahres. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, diese Regelung im Falle einer Veräußerung des Erbbaurechts dem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und denselben wiederum zu verpflichten.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Erbringung der Leistung um einen nicht der Umsatzsteuer unterliegenden bzw. von der Umsatzsteuer befreiten Umsatz handelt. Sollte die Leistung jedoch umsatzsteuerpflichtig sein, so versteht sich das vereinbarte Entgelt als Netto-Entgelt. Das Entgelt erhöht sich in diesem Fall um die Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe. Der Leistende ist zur Nachforderung der Umsatzsteuer beim Leistungsempfänger gegen Erteilung einer Rechnung nach § 14 UStG mit gesondertem Umsatzsteuerausweis berechtigt.

3. Kaufpreis / Gebäudeentschädigung:

Das Gebäude „Villa Sernatinger“, Mettnaustraße 10, wird zu einem **Festpreis in Höhe von 260.000,00 EUR** an den Erbbaurechtsnehmer übertragen. Dies entspricht einem Anteil von 50 % des durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten, aktuellen Gebäudewertes. Das Gebäudewertgutachten des zuständigen Gutachterausschusses wird im Rahmen der Ausschreibung mit veröffentlicht und somit allen Interessenten zur Verfügung gestellt.

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 Vertragsnebenkosten sind vom Erbbaurechtsnehmer zu tragen.

Läuft der Erbbaupvertrag 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**. Die Kosten des Gutachtens trägt jede Partei zur Hälfte. Gleiches gilt im Fall eines anderweitigen Heimfalls.

4. Heimfall:

Die Stadt kann vom jeweiligen Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts (Heimfallrecht) verlangen, wenn

- die Insolvenz über das Vermögen des Erbbauberechtigten eröffnet wird oder er außergerichtlich die Zahlungen einstellt, die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird,
- der Erbbauzins zwei Jahre lang nicht bezahlt worden ist,
- der Erbbauberechtigte bestimmten vertraglich festgelegten Verpflichtungen zuwiderhandelt
- der Erbbauberechtigte mit der Entrichtung einer planmäßigen Tilgungsrate der Pfandlasten länger als ein Jahr im Rückstand ist,
- der Heimfall zu Zwecken benötigt wird, für die gesetzlich Gelände enteignet werden kann,
- der Erbbauberechtigte die energetische Sanierung gemäß nachfolgender Ziffer 5. nicht innerhalb der vorgegebenen Frist vollumfassend durchführt.

5. (Energetische) Sanierung:

Die „Villa Sernatinger“ ist vom Erbbaurechtsnehmer bzw. neuen Gebäudeeigentümer umfassend, insbesondere energetisch, zu sanieren und auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen. Dabei sind neben den gesetzlichen Bestimmungen insbesondere folgende 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.

- Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Vor Sanierungsmaßnahmen hat der Erbbaurechtsnehmer eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Das Objekt ist innerhalb von drei Jahren ab Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages umfassend energetisch zu sanieren. Es muss dabei mindestens der Standard „Effizienzhaus Denkmal, EE-Klasse“ erreicht werden. Beim Standard Effizienzhaus Denkmal darf der Jahres-Primärenergiebedarf 160 % und der Transmissionswärmeverlust 175 % der Werte betragen, die für ein vergleichbares (Neubau) Referenzgebäude nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) gelten.

- Der Zusatz EE-Klasse schreibt vor, dass erneuerbare Energien einen Anteil von mindestens 55 Prozent erreichen, damit ist in der Regel die Anforderung an den Primärenergiebedarf abgedeckt.
- Derzeit wird das Objekt mit einem Gaskessel beheizt. Die Anforderungen an die geforderte Effizienzhausklasse (und GEG) werden den Einbau einer Wärmepumpe zumindest als Hybridlösung erforderlich machen.
- Es ist ein geringerer Transmissionswärmeverlust mit mindestens folgenden Kennwerten umzusetzen:
 - ein maximaler U-Wert der gemauerten Außenwände von $0,5 \text{ W/m}^2\text{k}$
 - ein maximaler U-Wert der Fenster von $1,3 \text{ W/m}^2\text{k}$
 - ein maximaler U-Wert der Dachflächen von $0,3 \text{ W/m}^2\text{k}$.
- Die Terrasse über dem Untergeschoss ist mit Dämmstoff WLG 023 in der technisch maximal möglichen Stärke zu dämmen.
- Ein zertifizierter Energie-Effizienzexperte für „Denkmal und besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ ist vollumfänglich in die Planung und Bauüberwachung einzubinden.
- Alle planerischen Details und Bauteilaufbauten sowie die Energiebedarfsberechnungen (vor und nach Umbau) müssen dokumentiert und auf Verlangen der Stadtverwaltung Radolfzell zur Prüfung vorgelegt werden.
- Für den Fall, dass der Erbbaurechtsnehmer die vorstehenden Auflagen zur energetischen Sanierung auch nach entsprechender Aufforderung durch die Stadt nicht fristgerecht oder nur unvollständig erfüllt oder die angegebenen Kennwerte nicht erreicht werden, wird im Erbbaurechtsvertrag Folgendes vereinbart: Für jeden vollen Monat, in dem die vertragswidrige Handlung vorliegt, hat der Erbbaurechtsnehmer der Stadt Radolfzell einen Betrag von 10.000 € zu zahlen. Der Betrag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung der Zahlungsaufforderung zur Zahlung fällig.

Die Stadt hat hierbei eine individuelle Prüfung des Einzelfalls unter Heranziehung aller die vertragswidrige Handlung betreffenden Umstände vorzunehmen und ggf. eine Ermessensentscheidung über das Vorliegen einer besonderen Härte zu treffen. Dem Erbbaurechtsnehmer obliegt eine Mitwirkungs- und Auskunftspflicht.

- Neben der vorstehend skizzierten energetischen sowie der gesetzlich vorgeschriebenen Sanierung ist das Gebäude innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages in den Innenräumen sowie von außen fachgerecht in einen ansprechenden Zustand zu versetzen. Insbesondere ist dabei die Fassade fachgerecht zu renovieren.

6. Zulässige Nutzung / Eigennutzung:

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.

Für den Fall, dass der Erbbaurechtsnehmer die vorstehenden Auflagen zur Eigennutzung bzw. Vermietung auch nach entsprechender Aufforderung durch die Stadt nicht erfüllt oder ihnen zuwider handelt, wird im Erbbaurechtsvertrag Folgendes vereinbart: Für jeden vollen Monat, in dem die vertragswidrige Handlung vorliegt, hat der Erbbaurechtsnehmer der Stadt Radolfzell einen Betrag von 10.000 € zu zahlen. Der Betrag ist innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung der Zahlungsaufforderung zur Zahlung fällig.

Die Stadt hat hierbei eine individuelle Prüfung des Einzelfalls unter Heranziehung aller die vertragswidrige Handlung betreffenden Umstände vorzunehmen und ggf. eine Ermessensentscheidung über das Vorliegen einer besonderen Härte zu treffen. Dem Erbbaurechtsnehmer obliegt eine Mitwirkungs- und Auskunftspflicht.

7. Sonstiges:

- Sämtliche einmalige Nebenkosten für die notarielle Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages, des Vollzugs im Grundbuch sowie die Grunderwerbsteuer sind vom Erbbaurechtsnehmer zu zahlen.
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..
- Im Erbbaugrundbuch wird zu Gunsten der Grundstückseigentümerin ein Vorkaufsrecht sowie ein Ankaufsrecht für jeden Verkaufsfall eingetragen. Im Falle der Ausübung des Ankaufsrechts für die Stadt erhält der Erbbaurechtsnehmer eine Entschädigung für das Gebäude in Höhe von 50 % des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes.
- Die Bauwerke dürfen nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin zu anderen als vertraglich vereinbarten Zwecken genutzt werden, soweit baurechtlich zulässig. Die Herstellung von Nebengebäuden, Schuppen und dergleichen ist nur nach schriftlicher Zustimmung der Grundstückseigentümerin sowie im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben zulässig. Des Weiteren sind sämtliche Umbauten vorab mit der Grundstückseigentümerin abzustimmen.
- Durch Brand oder sonst zerstörte oder unbenutzbar gewordene Bauteile hat der Erbbauberechtigte wiederherzustellen. Die Grundstückseigentümerin kann dem Erbbauberechtigten dazu eine angemessene Frist bestimmen und bei Säumnis die nötigen Arbeiten auf Kosten des Erbbauberechtigten selbst vornehmen lassen.
- Der Erbbauberechtigte kann das Erbbaurecht rechtswirksam nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin veräußern oder mit Reallasten, Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden belasten. Die Zustimmung kann nur aus wichtigen Gründen versagt und im Streitfall durch das Amtsgericht ersetzt werden. Den Erwerbern sind sämtliche Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrag aufzuerlegen.

- Die Grundstückseigentümerin darf das Erbbaurechtsgelände und die Bauwerke zu jeder angemessenen Tageszeit und nach vorheriger Abstimmung mit dem Erbbauberechtigten besichtigen und untersuchen lassen. Sie darf auch ohne Entgelt Wasser, Gas und elektrischen Strom durch oder über das Grundstück leiten.
- Erbbaugelände, das zur Anlage oder Verbreiterung von Straßen, Wegen und Gehwegen oder zu einem anderen öffentlichen Zweck benötigt wird, hat der Erbbauberechtigte ohne Entschädigung aus dem Erbbaurecht freizugeben.
- Der Erbbauberechtigte hat sich gegen alle Gefahren (Personen- und Sachschäden) selbst ausreichend zu versichern.
- Auf der Erbbaurechtsfläche bestehen vier Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Radolfzell geschützt sind (zwei Platanen, eine Eiche und eine Hybrid-Pappel). Der Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen. Der Unterhalt, die Baumkontrolle und Baumpflege zur Sicherung der Verkehrssicherheit obliegen dem Erbbaurechtsnehmer.

Sämtliche vorgenannte Konditionen sind verbindliche Auflagen für den Erbbaurechtsnehmer. Sie werden vertraglich festgeschrieben und Rechtsfolgen für den Fall der Nichteinhaltung definiert.

III. AUSWAHLKRITERIEN / VERGABEVERFAHREN:

1. Jedem Interessenten steht die Teilnahme am Bewerbungs- und Vergabeverfahren frei. Bewerben können sich sowohl volljährige natürliche Personen als auch juristische Personen, welche die unter vorstehend Abschnitt II Ziff. 6. genannten Voraussetzungen zur Eigennutzung oder Vermietung erfüllen.
2. Pro Haushalt bzw. pro juristischer Person darf nur eine Bewerbung abgegeben werden.
Die Bewerbungsfrist endet mit Ablauf des 23.03.2025.

Mit seiner Bewerbung verpflichtet sich jeder Bewerber verbindlich, im Falle einer Vergabe an ihn sämtliche unter vorstehend II. ausgeführte Konditionen umzusetzen. Deren Einhaltung wird im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages geregelt und angemessen sanktioniert (Vertragsstrafen, Heimfallrechte etc.).

3. Jeder Bewerbung ist eine **Finanzierungsbestätigung** in Höhe von **2.800.000 EUR** beizufügen. Ein entsprechender Vordruck für die Finanzierungsbestätigung wird im Rahmen der Ausschreibung mit den Bewerbungsunterlagen veröffentlicht.

Alternativ kann eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts eingereicht werden, aus der die entsprechende Finanzierungshöhe, das Datum der Ausstellung sowie die Unterschrift durch das Kreditinstitut hervorgehen. Sofern der Bewerber eine Finanzierung aus Eigenkapital beabsichtigt, ist eine entsprechende Bestätigung des Kreditinstituts vorzulegen, aus der hervorgeht, dass der Bewerber über die geforderte Summe in Form von Eigenkapital verfügt.

Die vorgelegte Finanzierungsbestätigung darf zum Zeitpunkt der Bewerbung **nicht älter als 3 Monate** und muss von der finanzierenden Bank **unterschrieben** sein.

Formwidrige Finanzierungsbestätigungen führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.

Finanzierungsbestätigungen von reinen Finanzberatern sind nicht ausreichend.

4. Die Ausschreibung sowie das Bewerbungs- und Vergabeverfahren können seitens der Verwaltung unter Anwendung eines geeigneten Programms eines externen, privaten Dienstleistungsunternehmens (z.B. Baupilot) durchgeführt werden. Die Bewerbung des Interessenten erfolgt grundsätzlich elektronisch innerhalb der in der Ausschreibung genannten Bewerbungsfrist (= Ausschlussfrist). 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 des jährlichen Erbbauzinses wird für die Verwaltung erst nach Ablauf der festgelegten Bewerbungsfrist sichtbar.

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 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. **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, 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.

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.**

5. 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

„Vergabeverfahren Erbbaurecht Teilfläche Flst. 735 Rad., „Villa Sernatinger“ - Erbbauzinsgebot“ Ihr Gebot für den jährlichen Erbbauzins für das Gebäude notieren. Dieser Umschlag muss zwingend mit der **Aufschrift „Nicht öffnen – Submissionsunterlagen“** versehen werden. Den Bewerberfragebogen sowie den Vordruck für das Erbbauzinsgebot erhalten Sie auf Anfrage bei der Stadt Radolfzell – sehen Sie hierzu bitte vorstehend Ziffer 4. Der Umschlag mit dem Erbbauzinsgebot wird von der Verwaltung erst nach Ablauf der Bewerbungsfrist geöffnet und in das laufende Bewerbungs- und Vergabeverfahren übertragen. Wird das Erbbauzinsgebot nicht in einem separaten, verschlossenen bzw. entsprechend gekennzeichneten Umschlag eingereicht oder kann das abgegebene Gebot 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 Erbbauzinsgebot eingereicht werden. Auf dem Bewerberfragebogen ist zu vermerken, dass Änderungen vorgenommen wurden und welche Angaben, welcher Fragebogen bzw. welches Gebot aktuell sind.

6. Die Vergabe des Erbbaurechts an der Teilfläche des Flst. Nr. 735, „Villa Sernatinger“, erfolgt **freibleibend gegen Höchstgebot des jährlichen Erbbauzinses für die Laufzeit des Erbbaurechts. Das Gebot des jährlichen Erbbauzinses ist dabei als absoluter Betrag in vollen Euro (Erbbauzins in EUR/Jahr) anzugeben.** Die Nennung unterschiedlich hoher Beträge oder einer Staffelung oder Ähnlichem ist ausgeschlossen und führt zum Ausschluss vom weiteren Vergabeverfahren.

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.

Zum jährlichen Erbbauzins kommen einmalig Vermessungskosten sowie alle mit der 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..

Der Kaufpreis der Villa Sernatinger (siehe hierzu Abschnitt I B Ziff. 3.) 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.

Nach Bewerbungsfristende erfolgt die Auswertung der eingegangenen Bewerbungen durch die Verwaltung. Die Vergabe erfolgt vorbehaltlich der erforderlichen Zustimmungen an denjenigen Bewerber, der das höchste Gebot für den jährlichen Erbbauzins 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 Vergabe ermittelt. Herrscht weiterhin Gebotsgleichheit, wird zur Bestimmung der Rangfolge der gebotsgleichen Bewerbungen ein Losverfahren durchgeführt.

7. Die Verwaltung teilt das Erbbaurecht und das Gebäude an den Bewerber mit dem höchsten jährlichen Erbbauzinsgebot und somit dem höchsten Rang zu und spricht eine entsprechende Reservierung aus. Die nachrangigen Bewerber werden als potenzielle Nachrücker geführt. Die endgültige Zuteilung des Erbbaurechts/Gebäudes erfolgt nach Beschluss des für die Vergabe zuständigen Gremiums sowie der notwendigen Zustimmung weiterer behördlicher Stellen.

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.

8. Auf Basis der erfolgten Zuteilung erstellt die Verwaltung die Beschlussvorlage für das für die Vergabe zuständige Gremium. Der Bewerber muss seine Absicht für den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages innerhalb von drei 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, das Erbbaurecht dem nachrangigen Bewerber anzubieten. Sollten keine Nachrücker zur Verfügung stehen bzw. das Erbbaurecht nicht zugeteilt werden können, wird das für die Vergabe zuständige Gremium über das weitere Vorgehen neu beraten.
9. Zieht ein Bewerber nach Bewerbungsfristende seine Bewerbung zurück, wird das Erbbaurecht/Gebäude dem Bewerber des nachfolgenden Ranges angeboten. Dieser erhält eine Frist von drei Wochen, um das Angebot 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 Erbbaurecht/Gebäude wird sodann dem Nachrücker des nächsten Ranges angeboten. Nimmt ein Nachrücker das Erbbaurecht/Gebäude an, wird ihm dieses mit seiner fristgerechten Zusage zugeteilt – vorbehaltlich des entsprechenden Beschlusses des für die Vergabe zuständigen Gremiums sowie der notwendigen Zustimmung weiterer behördlicher Stellen.
10. Die „Baulandpolitischen Grundsätze“ der Stadt Radolfzell vom 30.10.2018 finden bei dieser Vergabe keine Anwendung.
11. Ein Sanierungs- und Nutzungs- bzw. Gestaltungskonzept ist der Bewerbung nicht zwingend beizufügen, jedoch wünschenswert. Ein etwaig eingereichtes Konzept des Bewerbers findet bei der freibleibenden Vergabe nach Höchstgebot keine Berücksichtigung.

Alle Angaben und Darstellungen in diesen Vergaberichtlinien bzw. in der Ausschreibung auf www.baupilot.com wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Sie stellen lediglich Auszüge und einen Überblick mit dem Stand Oktober 2024 dar. Sie beruhen zu einem erheblichen Teil auf Angaben und Darstellungen Dritter. Insoweit besteht keinerlei Haftung der Stadt für Irrtümer oder Fehler Dritter. Sämtliche Angaben und Darstellungen in diesen Vergaberichtlinien bzw. in der Ausschreibung auf www.baupilot.com sind unverbindlich.

Rechtlich relevante Erwartungen über die Beschaffenheit bzw. den Zustand des Grundstücks und des Gebäudes können hieraus nicht hergeleitet werden. Die Haftung der Stadt für Mängel ergibt sich ausschließlich aus den späteren vertraglichen Vereinbarungen und nicht aus den Angaben in diesen Vergaberichtlinien bzw. in der Ausschreibung auf www.baupilot.com. Die Stadt behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben in diesen Vergaberichtlinien bzw. in der Ausschreibung auf www.baupilot.com ausdrücklich vor. Aus diesen Vergaberichtlinien bzw. der Ausschreibung auf www.baupilot.com kann keinerlei Anspruch auf Abschluss eines Erbbauvertrages mit den dort genannten Merkmalen und Angaben abgeleitet werden.

Stadtverwaltung Radolfzell
Fachbereich Wirtschaftsförderung & Liegenschaften
Abteilung Liegenschaften
Schützenstraße 16/2
Tel. 07732/81 -226 oder -222
liegenschaften@radolfzell.de