



**Vergaberichtlinien vom 23.07.2026 für die Ausschreibung
einer Teilfläche mit ca. 583 m² (künftiges Flst. Nr. 266/13)
einschließlich des darauf befindlichen Gebäudes Güttinger Straße 13
durch die Stadt Radolfzell am Bodensee**

In seiner Sitzung am 30.06.2026 hat der Gemeinderat der Stadt Radolfzell beschlossen, das städtische Gebäude Güttinger Straße 13 in Radolfzell, mit arrondierender Grundstücksfläche zum Verkauf auszuschreiben. Die Verwaltung wurde mit der Vorbereitung einer entsprechenden Ausschreibung beauftragt.

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:

Ziel dieser Ausschreibung ist der Verkauf einer Teilfläche mit insgesamt ca. 583 m² der Grundstücke Flst. Nr. 266 und Nr. 296/7 Gemarkung Radolfzell einschließlich des darauf befindlichen Gebäudes Güttinger Straße 13 freibleibend gegen Höchstgebot.

A: Lage, Grundstückszuschnitt & Kaufpreis:

1. Lage:

Gegenstand der Ausschreibung ist eine Teilfläche der Grundstücke **Flst. Nr. 266 und Nr. 296/7 der Gemarkung Radolfzell** mit insgesamt **ca. 583 Quadratmetern** (künftiges Flst. Nr. 266/13). Das Objekt befindet sich in attraktiver, zentraler Lage in der Kernstadt – die Innenstadt ist fußläufig erreichbar. 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, Stockach 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.

2. Grundstückszuschnitt:

Gegenwärtig ist das Gebäude Güttinger Straße 13 Teil des Gesamtgrundstücks Flst. Nr. 266, auf dem sich unter das Kultur- und Tagungszentrum „Milchwerk“ befindet. Für den Verkauf der Güttinger Straße 13 ist die geplante Verkaufsfläche mit ca. 583 m² vorab zu vermessen.

Ein Lageplan mit der geplanten Verkaufsfläche ist diesen Richtlinien als **Anlage 1** beigefügt und wird im Rahmen der Ausschreibung mit veröffentlicht.

Die westliche Grenze orientiert sich am Ende der bestehenden Hecke im Norden (zwischen Gebäude und angrenzendem öffentlichen Parkplatz). Sie soll in einer Geraden nach Süden verlaufen, sodass ausreichend Raum zu dem auf Flst. Nr. 266/5 befindlichen Baum besteht. Zudem kann so eine gewisse Flexibilität im Hinblick auf eine künftige Bebauung des Flst. Nr. 266/5 gewahrt werden.

Die nördliche Grenze verläuft auf Höhe der Stützmauer des Eingangsbereichs der Güttinger Straße 13 nach Westen, zwischen Hecke und öffentlichem Parkplatz. Die Hecke wird somit mit veräußert. Die in der Hecke befindlichen Straßenschilder werden von der Stadt aus der Hecke entfernt und nach Norden versetzt.

Der östlich geplante Grenzverlauf orientiert sich grundsätzlich am tatsächlichen Ausbauzustand des Gehwegs (Hinterkante Bordstein).

Die schwarz dargestellte Fläche mit ca. 43 qm wird ebenfalls mit veräußert und ist Teil der vermessenen Verkaufsfläche mit insgesamt ca. 583 qm. Der Käufer hat die Möglichkeit, dort die für das Gebäude gegebenenfalls nachzuweisenden Stellplätze unterzubringen. Aktuell handelt es sich um drei öffentliche Parkplätze (Parkdauer 30 Min.), die durch den Verkauf entfallen. Die Fläche wird durch entsprechende Entwidmung der öffentlichen Nutzung entzogen.

Der auf der Verkaufsfläche vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen.

3. Kaufpreis:

Der Käufer hat der Stadt Radolfzell für den Erwerb der vorgenannten Grundstücksfläche inklusive des Gebäudes Güttinger Straße 13 einen **einmaligen Kaufpreis** 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. Nach Ausschreibungsende entscheidet das Gremium, ob eine Vergabe zu dem von dem Höchstbietenden genannten Kaufpreis erfolgen soll. Ein Anspruch des Höchstbietenden auf Abschluss eines Kaufvertrages besteht somit nicht.

Das **Mindestgebot** ist festgelegt auf **650.000 €**.

Zum Kaufpreis hinzu kommen einmalig die Vermessungskosten sowie alle mit dem Erwerb zusammenhängenden, einmaligen Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer etc.).

B: Bestehendes Gebäude:

1. Gebäudesubstanz:

Die vorgenannte Fläche ist mit dem Gebäude Güttinger Straße 13 bebaut.

Das Gebäude wurde 1948/1949 im Auftrag des Milchwerks Radolfzell e.G. zur Wohnnutzung erbaut. Es handelt sich -Stand heute- um kein eingetragenes

Kulturdenkmal. Im Zuge weiterer Prüfungen und im Rahmen künftiger Bauanträge kann sich dieser Status gegebenenfalls ändern.

Das Haus umfasst ein Kellergeschoss, zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss mit Dachschrägen. Die Netto-Raumfläche beträgt im aktuellen Ausbauzustand insgesamt ca. 366 qm. Der aktuelle Grundrissplan mit Außenansichten ist in **Anlage 2** beigelegt.

Im derzeitigen Ausbauzustand verfügt das Gebäude weder über Balkone noch über eine Garage bzw. Stellplätze. Ein Aufzug ist nicht vorhanden – Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Bei allen Wänden handelt es sich um bauzeitliche Substanz. Die Böden sind teils mit Laminat belegt, teilweise noch im ursprünglichen Zustand. Im Jahr 2007 fand die letzte Außensanierung der Liegenschaft statt. Die letzte Sanierung innerhalb des Gebäudes wurde im Jahr 2012 im Dachgeschoss durchgeführt. Aktuell sind im Bereich des Bauunterhalts keine Schäden bzw. kein Handlungsbedarf oder Sanierungsstau bekannt.

Das Gebäude ist an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Radolfzell GmbH angeschlossen. Es besteht ein entsprechender Wärmeliefervertrag mit der Stadtwerke Radolfzell GmbH zur Raumheizung und Trinkwassererwärmung. Dessen Rechte und Pflichten gehen auf den Erwerber über - der Eintritt in das bestehende Vertragsverhältnis wird im Grundstückskaufvertrag geregelt. Aktuelle Vertragslaufzeit ist bis 31.12.2029.

Alle gängigen Anschlüsse (Wasser, Strom, Abwasser, Telefon-/Internet) sind vorhanden. Ein Glasfaseranschluss sowie ein Kabel-TV-Anschluss liegen nicht vor.

2. Aktuelle Nutzung, künftige Nutzungsmöglichkeiten:

Aktuell wird das Gebäude durch den Fachbereich Kultur der Stadtverwaltung genutzt. Die betroffenen MitarbeiterInnen werden künftig in anderen Räumlichkeiten untergebracht. Der Auszug soll im Verlauf des Jahres 2027 erfolgen. Vergleiche hierzu Abschnitt II Ziff. 5.

Im Bereich der Güttinger Straße 13 liegt gegenwärtig kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Gebäude wurde seinerzeit zu Wohnzwecken genehmigt. Aufgrund der bereits genehmigten Wohnnutzung ist eine Prüfung des Lärmschutzes Stand heute nicht erforderlich.

Künftig ist sowohl eine Wohnnutzung als auch eine gewerbliche Nutzung denkbar und zulässig, beispielsweise als Büro- bzw. Verwaltungsräume. Gegebenenfalls wird eine entsprechende Genehmigung der angestrebten Nutzungsänderung erforderlich.

Je nach beabsichtigter Nutzung bzw. etwaigen baulichen Änderungen/Erweiterungen ist gegebenenfalls ein Stellplatznachweis zu erbringen. Eine abschließende Prüfung hierzu ist jedoch erst auf Basis einer aussagekräftigen und belastbaren Planung des Käufers -insbesondere zur künftigen Nutzungsart sowie zu etwaigen baulichen Maßnahmen am Gebäude- möglich.

Grundsätzlich bemisst sich die jeweilige Stellplatzpflicht nach der Nutzungsart entsprechend der Landesbauordnung (LBO) und der dazugehörigen Verwaltungsvorschrift Stellplätze (VwV Stellplätze): Bei Wohnnutzung muss mindestens ein PKW-Stellplatz je Wohneinheit nachgewiesen werden. Bei gewerblicher Nutzung bemisst sich die Anzahl einzelfallbezogen nach dem konkret zu

erwartenden Stellplatzbedarf der Nutzung, unter Heranziehung von Richtwerten aus der VwV Stellplätze. Die Ermittlung der konkreten Stellplatzpflicht im Einzelfall obliegt der zuständigen Baurechtsbehörde.

Gegebenenfalls wird auch ein Nachweis von Fahrradstellplätzen gemäß der vorgenannten VwV Stellplätze erforderlich.

3. Alle Interessierten werden gebeten, sich umfassend insbesondere über die rechtlichen Rahmenbedingungen und Möglichkeiten hinsichtlich eines etwaigen Erwerbs, zu angestrebten Umbaumaßnahmen und künftigen Nutzungen sowie die damit verbundenen Kosten zu informieren.

Für nachhaltig Interessierte werden während des Ausschreibungszeitraums ungeführte, offene Sammel-Besichtigungstermine des Gebäudes angeboten:

- Donnerstag, 13.08.2026 von 16:00 – 18:00 Uhr
- Mittwoch, 26.08.2026 von 14:00 – 16:00 Uhr
- Montag, 21.09.2026 von 16:00 – 18:00 Uhr

Zur Anmeldung für einen der vorgenannten Besichtigungstermine wenden Sie sich bitte rechtzeitig im Vorfeld an:

Stadtverwaltung Radolfzell
Dezernatsverwaltung III
Dezernatsverwaltung3@radolfzell.de
Tel.: 07732 81 329.

Eine Teilnahme an einem Besichtigungstermin ohne vorherige Anmeldung kann nicht garantiert werden.

II. KONDITIONEN / VERTRAGLICHE REGELUNGEN:

1. Erwerbsgegenstand:

Erwerbsgegenstand ist eine Teilfläche der Grundstücke Flst. Nr. 266 und Nr. 296/7 der Gemarkung Radolfzell mit ca. 583 m² inklusive des darauf befindlichen Gebäudes Güttinger Straße 13.

Die Teilfläche wurde bereits vermessen und ist als **künftiges Flst. Nr. 266/13** in **Anlage 3** (Entwurf Fortführungsnachweis Nr. 2026/20 für die Gemarkung Radolfzell) ersichtlich. Die finale, amtliche Messurkunde des zuständigen Vermessungsamtes (Fortführungsnachweis) steht zum Zeitpunkt der Ausschreibung noch aus – geringe Messabweichungen im Bereich weniger Quadratmeter gegenüber dem im Entwurf dargestellten Flächenmaß sind möglich.

Im Gebäude Güttinger Straße 13 befindliches Zubehör oder Einrichtungsgegenstände etc. werden nicht mit verkauft und sind somit nicht Bestandteil des Erwerbsgegenstands. Diese werden durch die Stadt nach Beendigung der aktuellen Nutzung entfernt.

2. Grundbuchbestand:

Im Grundbuch des Ausgangsflurstücks Nr. 266, von welchem die Verkaufsfläche weggemessen wird, sind in Abteilung II Dienstbarkeiten bzgl. Leitungsrechten und Geh- und Fahrrechten eingetragen. Die bestehenden Rechte zugunsten der Versorgungsträger bzw. der begünstigten Grundstücke werden beim Abtrennen der geplanten Verkaufsfläche von Amts wegen mit auf das neue Flurstück (d.h. die Verkaufsfläche) übertragen.

Bis zum Verkauf wird sich die Stadt bemühen, alle erforderlichen Unterlagen einzuholen, um die Löschung der bestehenden Rechte an der Verkaufsfläche (künftig Flst. 266/13) beim zuständigen Grundbuchamt zu beantragen. Ziel ist eine lastenfreie Übertragung der Verkaufsfläche auf den Käufer. Hierfür kann jedoch zum Zeitpunkt der Ausschreibung keine Gewähr übernommen werden.

Das Grundbuch des Ausgangsflurstücks Nr. 296/7 ist lastenfrei – die hiervon abgehende Teilfläche als Teil des künftigen Flst. Nr. 266/13 ist somit ebenfalls lastenfrei.

3. Kaufpreis:

Der einmalige **Kaufpreis** für die vorstehend bezeichnete Grundstücksfläche mit ca. 583 m² inklusive des Gebäudes Güttinger Straße 13 basiert auf **dem Höchstgebot für das Gebäude Güttinger Straße 13 inklusive der in dieser Ausschreibung benannten Grundstücksfläche** – vorbehaltlich der Gremienzustimmung. Die Ausschreibung erfolgt freibleibend zum Höchstgebot.

Das Mindestgebot wird auf 650.000 € festgesetzt.

Zum Kaufpreis hinzu kommen einmalig Vermessungskosten sowie alle mit dem Erwerb zusammenhängenden Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer etc.). Sämtliche Rechte und Pflichten (Steuern, Gebühren etc.) aus dem Grundstückseigentum gehen mit Besitzübergabe auf den Käufer über.

4. Beurkundungstermin / Kaufpreisfälligkeit:

Der Grundstückskaufvertrag soll noch im Jahr 2026 beurkundet werden. Für den **09.12.2026** um 09:00 Uhr wurde deshalb -vorbehaltlich der Gremienzustimmung- ein entsprechender Notartermin reserviert. Der Kaufpreis wird 7 Tage vor Beurkundung zur Zahlung an die Stadt Radolfzell fällig. Mit seiner Bewerbung erklärt sich der Bewerber -für den Fall des Zuschlags an ihn- mit dem avisierten Beurkundungstermin sowie der rechtzeitigen Kaufpreiszahlung einverstanden.

5. Besitzübergang / weitere Nutzung durch die Stadt:

Aktuell wird das Gebäude durch den Fachbereich Kultur der Stadtverwaltung genutzt. Die betroffenen MitarbeiterInnen werden künftig in anderen Räumlichkeiten untergebracht. Der Auszug soll im Verlauf des Jahres 2027 erfolgen.

Die Besitzübergabe an den Erwerber erfolgt am Tag der Beurkundung des Grundstückskaufvertrags nach vorheriger Kaufpreiszahlung. Ab diesem Zeitpunkt gehen alle Rechte und Pflichten am Grundstück und Gebäude auf den Erwerber über.

Die Nutzung der gesamten Räumlichkeiten des Gebäudes Güttinger Straße 13 durch die Stadt Radolfzell, Fachbereich Kultur, soll über den Besitzübergang hinaus bis zum endgültigen "Auszug" des Fachbereichs im Laufe des Jahres 2027 fortgeführt werden.

Über diesen befristeten Zeitraum ist zu gegebener Zeit ein entsprechender Mietvertrag zwischen der Stadt Radolfzell und dem Erwerber / künftigen Eigentümer des Gebäudes abzuschließen. Die Eckpunkte der Anmietung werden bereits heute definiert – sie sind diesen Richtlinien als **Anlage 4** beigelegt. Sie sind für die Stadt als auch den künftigen Käufer verbindlich.

Der Bewerber / potenzielle Erwerber erklärt sich mit seiner Bewerbung ausdrücklich mit einer Vermietung an die Stadt Radolfzell zu den genannten Konditionen einverstanden.

6. Abbruchverbot / Bronze Relief:

Bei der Güttinger Straße 13 handelt es sich -Stand heute- um kein eingetragenes Kulturdenkmal. Im Zuge weiterer Prüfungen und im Rahmen künftiger Bauanträge kann sich dieser Status gegebenenfalls ändern.

Unabhängig davon verpflichtet sich der Erwerber dazu, das Gebäude dauerhaft und in seinem aktuellen Stil zu erhalten. Ein Abbruch des Gebäudes oder Teilen hiervon ist nicht zulässig.

In der nördlichen Gebäudefassade befindet sich ein Bronze Relief. Dieses ist dauerhaft und sichtbar zu erhalten. Sollte der Erwerber das Bronze Relief entfernen wollen verpflichtet er sich, das Relief nach vorheriger Ankündigung bei der Stadt Radolfzell, Liegenschaften, auf eigene Kosten zu entfernen und unentgeltlich der Stadt Radolfzell dauerhaft als Eigentum zu überlassen.

Das Abbruchverbot sowie der Erhalt bzw. die Überlassung des Bronze Reliefs werden im Rahmen des Grundstückskaufvertrags geregelt und ein etwaiger Verstoß angemessen (z.B. Vertragsstrafe) sanktioniert. Das Abbruchverbot wird zudem dinglich gesichert.

7. Zulässige Nutzung – vgl. Abschnitt I B Ziff. 2.:

Im Bereich der Güttinger Straße 13 liegt gegenwärtig kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Gebäude wurde seinerzeit zu Wohnzwecken genehmigt.

Künftig ist sowohl eine Wohnnutzung als auch eine gewerbliche Nutzung denkbar und zulässig, beispielsweise als Büro- bzw. Verwaltungsräume. Gegebenenfalls wird eine entsprechende Genehmigung der angestrebten Nutzungsänderung erforderlich.

Je nach beabsichtigter Nutzung bzw. etwaigen baulichen Änderungen/Erweiterungen ist gegebenenfalls ein Stellplatznachweis zu erbringen.

8. Baumbestand / Duldung Überwuchs:

Auf der Verkaufsfläche befindet sich ein gewachsener Baumbestand. Bis auf die Großsträucher/Kleinbäume (Hartriegel mit Wildaufwuchs Ahorn und Efeu bzw. Perückenstrauch) an der südöstlichen Ecke des Gebäudes unterliegen sämtliche Bäume der Baumschutzsatzung und sind vom Erwerber zu erhalten. Der Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und regelmäßig fachgerecht zu pflegen. Der Unterhalt, die Baumkontrolle und Baumpflege zur Sicherung der Verkehrssicherheit obliegen dem Erwerber / künftigen Grundstückseigentümer.

Im Kaufvertrag wird eine entsprechende Verpflichtung mit angemessener Sanktionierung bei Verstoß aufgenommen.

Die nördlich an die Verkaufsfläche angrenzenden Platanen auf der öffentlichen Parkplatzfläche ragen in Richtung des Gebäudes Güttinger Str. 13 hinüber. Es ist zu erwarten, dass die Bäume weiter an Höhe und Breite zunehmen und bis zur Fassade bzw. zum Dach der Güttinger Straße 13 hinüber und über das Gebäude hinweg reichen werden. Ein Rückschnitt durch die Stadt ist nur unregelmäßig und im Abstand von einigen Jahren möglich.

Westlich an die Verkaufsfläche angrenzend befindet sich ein Walnussbaum – dieser verbleibt auf städtischer Grundstücksfläche. Die Äste und Krone des Baumes ragen über die Grenze des städtischen Grundstücks hinweg auf die Verkaufsfläche.

Im Rahmen des Grundstückskaufvertrags wird deshalb zulasten der Verkaufsfläche eine Dienstbarkeit zur dauerhaften Duldung des Überwuchses durch die vorgenannten Bäume vereinbart.

9. Entfernung Beschilderung:

Im Bereich des geplanten, nördlichen Grenzverlaufs der Verkaufsfläche befinden sich zum Ausschreibungszeitraum diverse Beschilderungen der Stadt Radolfzell (z.B. bzgl. der öffentlichen Parkraumnutzung).

Die Stadt Radolfzell wird die Beschilderungen bei Besitzübergabe der Verkaufsfläche an den Erwerber entfernen und auf die städtische Grundstücksfläche versetzen. Die Kosten hierfür trägt die Stadt Radolfzell.

10. Leitungsrechte / Kanäle:

In der Verkaufsfläche verlaufen – neben den eigenen Hausanschlüssen der Güttinger Straße 13 – diverse Leitungen der Stadt bzw. der Stadtwerke Radolfzell GmbH.

- Im südlichen Randbereich der Verkaufsfläche befindet sich ein Lichtmast (LM) mit zugehörigen Leitungen der Stadt. Zudem verlaufen dort Stromleitungen der Stadtwerke Radolfzell GmbH.
- Östlich des Gebäudes verläuft ein öffentlicher Regenwasserkanal der Stadt.
- In der schwarz dargestellten Parkplatzfläche verlaufen ein öffentlicher Regenwasserkanal sowie eine Rinne zur Ableitung des Niederschlagswassers der gesamten Parkplatz-/Hofffläche.

Zudem verläuft dort der Hausanschluss (Schmutzwasserkanal mit Kontrollschacht) des Gebäudes Güttinger Straße 13. Je nach Qualität und Zustand des Kanals ergeben sich gegebenenfalls Einschränkungen für die Bebaubarkeit/Nutzbarkeit der Fläche.

Die Leitungen sind im Lageplan **Anlage 1** ersichtlich. Sämtliche einliegende Leitungen werden im Rahmen des Grundstückskaufvertrags durch entsprechende Dienstbarkeiten dinglich im Grundbuch gesichert.

11. Randstein Gehweg:

An der südöstlichen Ecke der Verkaufsfläche kommt es aufgrund des bestehenden Ausbaustands des Gehwegs und der bestehenden Grenzpunkte zu geringfügigen Abweichungen (im Bereich weniger cm) zwischen dem exakten Verlauf der Grundstücksgrenze und dem Verlauf der Randstein-Hinterkante des Gehwegs. Der Bewerber bzw. potenzielle Erwerber verpflichtet sich deshalb im Rahmen des Grundstückskaufvertrags, im Randbereich der Verkaufsfläche das Einlegen der Straßenrandsteine angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen (inklusive Fundamente) zu dulden bzw. verpflichtet sich zur Duldung bereits eingelegter Randsteine inkl. Fundamente.

12. Entwidmung:

Bei Teilen der geplanten Verkaufsfläche handelt es sich um öffentlich gewidmete Verkehrsflächen.

Vor Besitzübergang der Verkaufsfläche an den Erwerber wird die Stadt Radolfzell ein förmliches Entwidmungsverfahren für diese Teilflächen durchführen, sodass die Verkaufsfläche frei von öffentlichen Widmungszwecken sein wird.

13. Baulasten:

Bei dem Ausgangsflurstück Nr. 266 ist eine Vereinigungsbaulast, Baulasten Blatt Nr. 63 vom 04.08.1983 (**Anlage 5**) eingetragen: „Die Flurstücke Nrn. 266 und 266/1 werden bauordnungsrechtlich so behandelt, wie wenn sie ein Grundstück bilden würden.“

Bei Abtrennung der geplanten Verkaufsfläche geht die Baulast von Amts wegen mit auf das neu gebildete Flurstück 266/13 (d.h. die Verkaufsfläche) über. Die Möglichkeit einer etwaigen Löschung kann vom Erwerber im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde geprüft werden.

Das Vordach des Eingangsbereichs im Norden des Gebäudes Güttinger Straße 13 wirft eine Abstandsfläche nach Norden. Hiervon kann ein Teil auf der eigenen Grundstücksfläche (Verkaufsfläche) abgebildet werden. Für die darüberhinausgehende Teilfläche wird möglicherweise eine Abstandsflächen-Baulast auf der nördlich angrenzenden Grundstücksfläche, die in städtischem Eigentum verbleibt, notwendig.

Die Baulast wird bei Bedarf nach Vorliegen des amtlichen Messergebnisses der Verkaufsfläche (Fortführungsnachweis des Vermessungsamtes) durch Erklärung der Stadt Radolfzell als Eigentümerin der belasteten Fläche bestellt werden.

14. Altlasten:

Das Objekt Güttinger Straße 13 ist Teil des Altstandortes „Milchwerk Radolfzell“, welcher im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt wird.

In diesem Zusammenhang überlässt die Stadt dem Bewerber die ihr hierzu vorliegenden Unterlagen (**Anlage 6**):

- Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster vom 13.07.2026;

- Altlast Objekt Nr. 457, laufende Nummer der Erhebung: 211 a.

Die Stadt haftet nicht für die Vollständigkeit und Richtigkeit der obigen Unterlagen.

Der Verkauf der geplanten Teilfläche, künftiges Flst. Nr. 266/13, erfolgt unter Ausschluss von Mängelansprüchen des Käufers für Sach- und Rechtsmängel, ebenso wie für alle Folgeschäden, wie beispielhaft verzögerte Nutzung.

15. Duldung Lärmbeeinträchtigung:

Das Verkaufsobjekt befindet sich in sehr zentraler Lage, in unmittelbarer Nachbarschaft des Kultur- und Tagungszentrums „Milchwerk“ auf Flst. Nr. 266.

Der Käufer verpflichtet sich, Lärmbeeinträchtigungen aufgrund des benachbarten Kultur- und Tagungszentrums zu dulden. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit wird im Rahmen des Grundstückskaufvertrags auf der Verkaufsfläche zu Gunsten des verbleibenden Grundstückes Flst. Nr. 266 Gemarkung Radolfzell eingetragen.

16. Eintritt Wärmeliefervertrag:

Für das Gebäude Güttinger Straße 13 besteht ein Wärmeliefervertrag mit der Stadtwerke Radolfzell GmbH zur Raumheizung und Trinkwassererwärmung. Dessen Rechte und Pflichten gehen mit auf den Erwerber über - der Eintritt in das bestehende Vertragsverhältnis wird im Grundstückskaufvertrag geregelt. Aktuelle Vertragslaufzeit ist bis 31.12.2029.

17. Baulandpolitische Grundsätze:

Bei Verkauf städtischer Grundstücke finden grundsätzlich die „Baulandpolitischen Grundsätze“ der Stadt Radolfzell vom 30.10.2018 Anwendung. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung hat sich der Bewerber bzw. potenzielle Erwerber umfassend über etwaige Auflagen zu informieren:

<https://www.radolfzell.de/Wirtschaft-und-Bauen/Bauen-und-Wohnen/Baulandpolitische-Grundsätze>

Sämtliche vorgenannte Konditionen sind verbindliche Auflagen für den Käufer. Sie werden vertraglich festgeschrieben und Rechtsfolgen für den Fall der Nichteinhaltung definiert. Mit seiner Bewerbung erklärt sich der Bewerber –für den Fall des Zuschlags an ihn- mit sämtlichen vorgenannten Konditionen einverstanden.

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.
2. Pro Haushalt bzw. pro juristischer Person darf nur eine Bewerbung abgegeben werden.
Die Bewerbungsfrist endet mit Ablauf des 27.09.2026.

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 Grundstückskaufvertrags geregelt und angemessen sanktioniert.

3. Jeder Bewerbung ist eine **Finanzierungsbestätigung mindestens in Höhe des individuell vom jeweiligen Bewerber abgegebenen Kaufpreisgebotes** beizufügen. Die Finanzierungsbestätigung ist Voraussetzung für die Teilnahme am Bewerbungsverfahren. Ein entsprechender Vordruck für die Finanzierungsbestätigung wird im Rahmen der Ausschreibung mit den Bewerbungsunterlagen veröffentlicht.

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.

Sofern der Bewerber eine (teilweise) 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. Eine kombinierte Bestätigung über liquide Eigenmittel und eine gesicherte Finanzierung durch ein Kreditinstitut ist möglich.

Die vorgelegte Finanzierungsbestätigung darf zum Zeitpunkt der Bewerbung **nicht älter als 3 Monate** und muss vom Kreditinstitut **unterschrieben** sein. Formwidrige Finanzierungsbestätigungen können zum Ausschluss vom Vergabeverfahren führen. **Finanzierungsbestätigungen von reinen Finanzberatern/-vermittlern oder Online-„Finanzierungszertifikate“ 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 Kaufpreisgebot 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 Kaufpreisgebot 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 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 liegenschaften@radolfzell.de oder Tel. 07732 81 221 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 Güttinger Straße 13 - Kaufpreisgebot“ Ihr Kaufpreisgebot für das Gebäude inklusive der in dieser Ausschreibung benannten Grundstücksfläche 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 4. 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 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 Kaufpreisgebot 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 zum Verkauf des Gebäudes Güttinger Straße 13 inklusive der in dieser Ausschreibung benannten Grundstücksfläche erfolgt **freibleibend gegen Höchstgebot des Kaufpreises.**

Das individuelle Kaufpreisgebot des Bewerbers ist als absoluter Betrag in vollen Euro anzugeben. Das Gebot ist als Gesamtbetrag für das Gebäude inklusive der in der Ausschreibung benannten Grundstücksfläche anzugeben.

Die Nennung eines Betrags unterhalb des aufgeführten Mindestgebotes, die Nennung unterschiedlich hoher Beträge oder einer Staffelung oder Ähnlichem sind ausgeschlossen und führen zum Ausschluss vom weiteren Vergabeverfahren. Eventuell durch den Bewerber angegebene Nachkommastellen beim Kaufpreisgebot finden keine Berücksichtigung.

Das Mindestgebot für das Gebäude Güttinger Straße 13 inklusive der in dieser Ausschreibung benannten Grundstücksfläche wird auf 650.000 € festgesetzt.

Zum Kaufpreis hinzu kommen einmalig Vermessungskosten sowie alle mit dem Erwerb zusammenhängenden Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer etc.). Sämtliche Rechte und Pflichten (Steuern, Gebühren etc.) aus dem Grundstückseigentum gehen mit Besitzübergabe auf den Käufer über.

Nach Bewerbungsfristende erfolgt die Auswertung der eingegangenen Bewerbungen durch die Verwaltung. Die Vergabe erfolgt vorbehaltlich der erforderlichen Zustimmungen 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 Vergabe ermittelt. Herrscht weiterhin Gebotsgleichheit, wird zur Bestimmung der Rangfolge der gebotsgleichen Bewerbungen ein Losverfahren durchgeführt.

7. Die Verwaltung teilt die Vergabe des Gebäudes an den Bewerber mit dem höchsten Kaufpreisgebot entsprechend vorstehend Ziff. 6. und somit dem höchsten Rang zu und spricht eine entsprechende Reservierung aus. Die nachrangigen Bewerber werden als potenzielle Nachrücker geführt. Die endgültige Zuteilung erfolgt nach Beschluss des für die Vergabe zuständigen Gremiums sowie der etwaig notwendigen Zustimmung weiterer behördlicher Stellen.

Bei der „freibleibenden“ Ausschreibung besteht keine rechtliche Verpflichtung zu einer tatsächlichen Vergabe oder einem tatsächlichen Verkauf – hierüber wird der Gemeinderat 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 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 entsprechenden Grundstückskaufvertrags 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 Stadt Radolfzell, Liegenschaften, eingehen, gilt die Bewerbung als zurückgezogen. Die Verwaltung ist sodann ermächtigt, das Gebäude inkl. Grundstücksfläche dem nachrangigen Bewerber anzubieten. Sollten keine Nachrücker zur Verfügung stehen bzw. keine Zuteilung erfolgen können, wird das für die Vergabe zuständige Gremium über das weitere Vorgehen neu beraten.
9. Zieht ein Bewerber nach Bewerbungsfristende seine Bewerbung zurück, wird der Erwerb 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 Nachrücker gilt die Bewerbung als zurückgezogen. Der Erwerb wird sodann dem Nachrücker des nächsten Ranges angeboten. Nimmt ein Nachrücker das Angebot 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 "Vergabekriterien und Vergaberichtlinien der Stadt Radolfzell für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken nach örtlichen und sozialen Kriterien (einzelne Baugrundstücke und Baugruppenfelder) durch Beschluss des Gemeinderats der Stadt Radolfzell in öffentlicher Sitzung vom 06.07.2021" finden für dieses Vergabeverfahren 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 Juli 2026 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 Grundstückskaufvertrages mit den dort genannten Merkmalen und Angaben abgeleitet werden.

Stadtverwaltung Radolfzell
Fachbereich Wirtschaftsförderung & Liegenschaften
Abteilung Liegenschaften
Schützenstraße 16/2
Tel. 07732/81 -222 oder -221
liegenschaften@radolfzell.de