

Ausschreibung und Vergaberichtlinien

Erbbaurecht

Poststraße 15 und Seestraße 46 in Radolfzell

Vergabe eines Erbbaurechts für die Grundstücke Flst. Nrn. 59/2 (Poststraße 15) und 59/1 (Seestraße 46) der Gemarkung Radolfzell mit der Verpflichtung zur Schaffung eines Wohnraumangebots nach den Maßgaben der Stadt Radolfzell am Bodensee

Fristablauf für die Einreichung der Bewerbungsunterlagen einschließlich aller zugehörigen Unterlagen, Erklärungen und Nachweise:

**28.09.2025
(Ausschlussfrist)**

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.

INHALTSVERZEICHNIS

A: Anlass und Ziel der Ausschreibung	1
B: Gesamtliegenschaft Poststraße 15 / Seestraße 46	1
I) Lage und Beschreibung der Grundstücke	1
II) Gebäudebeschreibung	1
C: Rahmenbedingungen	2
I) Wesen des Erbbaurechts	2
II) Nutzungs- und Betriebskonzept	2
III) Nachweis Umsetzungsfähigkeit	3
IV) Nachweis Finanzierung	4
V) Sonstige Nutzungsbedingungen.....	4
VI) Eckpunkte des Erbbaurechts.....	5
VII) Heimfall	7
D: Bewerbung	7
I) Auswahlkriterien	7
II) Bewerbung und einzureichende Unterlagen	8
III) Vergabe und Vertragsabschluss	10
IV) Ansprechpartner	11
V) Haftungsausschluss.....	11

A: Anlass und Ziel der Ausschreibung

Die Stadt Radolfzell am Bodensee ist Grundstückseigentümerin des Flurstücks 59/2 der Gemarkung Radolfzell mit einer Fläche von 966 qm. Das Grundstück ist mit dem Gebäude Poststraße 15 (ehem. Pflegeheim) bebaut.

Der Spitalfonds Radolfzell am Bodensee ist Grundstückseigentümer des südlich angrenzenden Flurstücks 59/1 der Gemarkung Radolfzell mit einer Fläche von 1.660 qm. Das Grundstück ist mit dem Gebäude Seestraße 46 bebaut.

Für beide Grundstücke zusammen wird ein Erbbaurechtsnehmer zur Schaffung eines Wohnraumangebots nach den definierten Maßgaben der Stadt Radolfzell gesucht. Im Rahmen dieser Ausschreibung haben Sie die Möglichkeit sich als Erbbaurechtsnehmer zu bewerben. Bewerbungsschluss ist der 28.09.2025 (Ausschlussfrist).

B: Gesamtliegenschaft Poststraße 15 / Seestraße 46

I) Lage und Beschreibung der Grundstücke

Die Grundstücke Flst. Nr. 59/2 mit 966 qm (Poststr. 15) und Nr. 59/1 mit 1.660 qm (Seestraße 46) befinden sich direkt angrenzend aneinander in der historischen Altstadt zwischen Post- und Seestraße in 78315 Radolfzell am Bodensee. Ein Lageplan ist der Ausschreibung beigelegt.

Die Erschließung erfolgt über die Post- bzw. Seestraße. Zwischen den Gebäuden befindet sich ein schön gestalteter Innenhof. Wenige Parkplätze sind im Innenhof vorhanden. Haltestellen des ÖPNV sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Flächen sind voll erschlossen. Wasser-, Strom- und Telefonanschlüsse an die örtlichen und überörtlichen Netze sind vorhanden. Auf dem Grundstück der Poststraße 15 befindet sich ein Blockheizkraftwerk (BHKW), welches beide Gebäude mit Wärme versorgt. Die Grundstücke sind an das Abwassersystem (Schmutz- und Regenwasserkanal) angeschlossen.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht. Es liegt eine Gestaltungssatzung vor.

II) Gebäudebeschreibung

Eine detaillierte Gebäudebeschreibung sowie Fotos können den Gebäudewertgutachten entnommen werden, die mit dieser Ausschreibung auszugsweise veröffentlicht sind. Darin wurden irrelevante und veraltete Angaben entfernt. Zudem beruhen die Angaben zur Einrichtung/Nutzung auf dem Stand zum jeweiligen Stichtag des Gutachtens.

Die Gesamtliegenschaft Poststraße 15/Seestraße 46 diente dem Spitalfonds Radolfzell bis 2024 als Alten- und Pflegeheim „Hospital zum Heiligen Geist“. Das Gebäude Poststraße 15 steht aktuell leer. Im Gebäude Seestraße 46 sind zum Ausschreibungszeitraum zwei Wohnungen vermietet. Beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Poststraße 15:

Das Gebäude gliedert sich in einen Neubau (östlicher Gebäudeteil) und einen Altbau (westlicher Gebäudeteil) mit Treppenhaus und Aufzugsanlage, das als Bindeglied zwischen

den einzelnen Baukörpern dient. Die Gebäude sind zwei- bis viergeschossig ausgebildet und verfügen über ausgebauter Dachgeschosse. Das Erdgeschoss im Neubau dient als Eingangshalle mit Wintergarten, Cafeteria, WC-Anlagen und einem Heimleiterbüro. Im Altbau sind 5 Zimmer sowie ein Speise- und Aufenthaltsraum angeordnet. Die Ober- und Dachgeschosse weisen jeweils Zimmer, Flur, Pflegebad, Abstellraum, Dienstzimmer und einen Pflegearbeitsbereich auf. Beide Gebäude sind voll unterkellert.

Seestraße 46:

Der Gebäudekomplex ist L-förmig ausgebildet und besteht entlang der Seestraße aus drei aneinandergebauten Gebäuden (Spitalkapelle, Eingangstrakt und ein weiteres Gebäude mit ehem. Pfründnerzimmern).

Die Gebäude sind bis auf die Kapelle 3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss ausgebildet und verfügen über eine kleine Teilunterkellerung (Flur, Aufzug, Heizung). Ein Fachwerkgelände mit Teilunterkellerung (Treppenanlage, Flur, Lager, zwei Kellerräume und ein Umkleideraum) ist nach Nordwesten angebaut. Es verfügt über ein massives Erdgeschoss, zwei Fachwerkobergeschosse und ein ausgebauter Dachgeschoss.

Über einen Verbindungsgang sowie einen Versorgungsschacht sind die Gebäude Poststraße 15 und Seestraße 46 im Untergeschoss miteinander verbunden. Unterhalb des Gebäudes Poststraße 15 befindet sich ein eigenes BHKW, welches beide Gebäude mit Wärme versorgt.

C: Rahmenbedingungen

I) Wesen des Erbbaurechts

Die Stadt Radolfzell bzw. der Spitalfonds Radolfzell beabsichtigen nicht, ihre Grundstücke zu veräußern, sondern für eine festgelegte Zeitdauer durch Vergabe eines Erbbaurechts zur Verfügung zu stellen. Durch die Trennung der Eigentumsverhältnisse von Boden und Gebäude muss vom Erbbauberechtigten kein Kaufpreis für den Boden bezahlt werden. Für die Nutzung des Bodens wird stattdessen ein jährliches Nutzungsentgelt in Form des Erbbauzinses entrichtet. Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches und zeitlich begrenztes (ausschließliches) Nutzungsrecht an einem Grundstück. Der Grundstückseigentümer als Erbbaurechtsgeber erteilt hierdurch dem zukünftigen Erbbaurechtsnehmer das Recht, auf seinem Grundstück ein Gebäude zu errichten bzw. zu haben. Das Erbbaurecht entsteht erst mit notarieller Beurkundung eines entsprechenden Erbbaurechtsvertrages und Eintragung im Grundbuch. Im Erbbaurechtsvertrag werden der dingliche Inhalt, d.h. der zwingend gesetzliche und der vertraglich vereinbarungsfähige Inhalt, sowie die schuldrechtlich wirkenden Vereinbarungen geregelt. Der Erbbauberechtigte übernimmt für die Dauer des Erbbaurechts alle Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers und hat damit auch alle auf das Grundstück und das Erbbaurecht entfallenden Steuern, Abgaben und Lasten zu tragen. Gleichzeitig stehen ihm alle Nutzungen zu.

II) Nutzungs- und Betriebskonzept

Verfolgt wird eine weiterhin gemeinschaftliche Nutzung der Gesamtliegenschaft Poststraße 15 und Seestraße 46 durch einen Betreiber. Das einzureichende Nutzungs- und Betriebskonzept muss somit beide Gebäude umfassen.

Das einzureichende Nutzungs- und Betriebskonzept muss folgende Punkte beinhalten:

1. Wohnwirtschaftlicher Charakter, städtebauliche Entwicklung:
In Ergänzung zum bereits bestehenden Wohnraummarkt in Radolfzell ist ein Konzept für ein kleinteiliges Wohnraumangebot mit dauerhafter Mietstruktur und sozialer Durchmischung vorzulegen (kein Boarding, kein Hotelmodell). Angestrebt wird ein „New-Living“- oder „Co-Living“-Konzept, das Privatsphäre und Gemeinschaft kombiniert sowie den Austausch und die Vernetzung fördert. Die beiden Objekte werden aufgrund ihrer Struktur hierfür als geeignet angesehen.
Ziel ist die Schaffung von Wohnraum für reale Zielgruppen: Young Professionals, Auszubildende, Fachkräfte, wissenschaftliches Personal, sowie eine soziale Durchmischung.
2. Aufwertung im Bestand:
Es muss eine Renovierung/Sanierung und Aufwertung der Einheiten durch seriell hochwertige, wirtschaftlich tragfähige Ausstattung (z.B. Pantryküchen, Einbauten, wohnliche Oberflächen) erfolgen. Zudem soll eine Renovierung der Zimmer, der Gemeinschaftsflächen, die Sanierung der Bäder sowie die Ertüchtigung der Elektro- und Sanitärinstallationen vorgenommen werden. Dabei soll eine barrierefreie Bauweise auch Menschen mit eingeschränkter Mobilität den Zugang zu der modernen Wohnform ermöglichen.
Die Erneuerung der Fenster wird dem künftigen Erbbaurechtsnehmer vertraglich vorgegeben. Die Sanierung von Dach und Fassade soll zunächst nicht verbindlich aufgenommen werden, eine vertragliche Regelung bleibt jedoch vorbehalten.
3. Zugangsoffener, öffentlicher Innenhof:
Die Zugänglichkeit und öffentliche Nutzung des Innenhofs ist zwingender Bestandteil eines tragfähigen Konzepts.
Darüber hinaus positiv gewertet wird ein Entwurf zur aktiven Gestaltung des Hofbereichs mit öffentlich zugänglicher Nutzung, z.B. als Treffpunkt für Stadtgesellschaft, in Kooperation mit dem Stadtmarketing oder lokalen Gruppen (z.B. Märkte, Events, Kulturformate). Der Innenhof soll lebendiger Ort für Begegnungen, Mieterbindung und mögliche Kooperationen werden.
4. Soziale Entwicklung:
Eine Kombination mit gemeinschaftsorientierten Flächen für soziale, kulturelle oder übergreifende Nutzung (z. B. Kulturraum, Vereinsflächen, Nachbarschaftstreff) bzw. Nutzungen mit inklusivem Ansatz, ggf. mit Anmietung der Räumlichkeiten durch die Stadt zum eigenen Betrieb, sind wünschenswert und werden positiv bewertet.
5. Integration digitaler und moderner Betriebsprozesse:
Eine effiziente Verwaltung, Zugangssteuerung und Kommunikation (z.B. digitale Türsysteme, Mietverwaltung, Energieverbrauchs-Monitoring) sind wünschenswert und werden positiv gewertet.
6. Ebenso gewünscht ist die Einbindung lokaler Akteure:
Positiv bewertet wird die Einbindung regionaler Planungs- und Ausführungspartner, eine Kooperation mit dem Stadtmarketing / Kulturinitiativen und die Verankerung des Projekts im lokalen Kontext.

III) Nachweis Umsetzungsfähigkeit

Im Rahmen des einzureichenden Nutzungs- und Betriebskonzepts wird die Vorlage eines marktfähigen, umsetzungsreifen Konzepts gefordert. Dieses beinhaltet eine belastbare Wirtschaftlichkeitskalkulation, einen Grobzeitplan mit Bau- und Einrichtungsphasen sowie Referenzen der Partner (Architektur, Innenarchitektur, Möblierung etc.). Ebenso nachzuweisen ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit auf Basis eines Mid Case als

konservative Annahme, eines Szenarien-Vergleichs (Low/Mid/Best Case) bzw. Kennzahlen wie DSCR, Rückfluss und Break-even.

IV) Nachweis Finanzierung

Mit der Bewerbung fristgerecht einzureichen ist eine Finanzierungsbestätigung in Höhe von mindestens 3 Millionen Euro. Sie dient als Nachweis der strukturellen Eignung zur langfristigen Erbbauzins-Finanzierung. Ein entsprechender Vordruck für die Finanzierungsbestätigung wird im Rahmen der Ausschreibung mit veröffentlicht.

Alternativ kann eine Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts eingereicht werden, aus der die geforderte Summe, 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.**

Nachzuweisen ist zudem eine tragfähige Kapitaldienststruktur über mindestens 20 Jahre. Eine Modellierung über kurzfristige Rückflusserwartung oder Exit ist ausgeschlossen.

V) Sonstige Nutzungsbedingungen

Neben einem tragfähigen Nutzungs- und Betriebskonzept mit Abbildung der vorgenannten Punkte sind die nachfolgenden Bedingungen von jedem Bewerber bzw. künftigen Erbbaurechtsnehmer zu beachten. Ihre Akzeptanz bzw. Einhaltung stellt eine unabdingbare Voraussetzung zur Teilnahme am Vergabeverfahren bzw. für die Vergabe des Erbbaurechts dar. Die nachfolgenden Konditionen werden im Rahmen des Erbbaurechtsvertrags verbindlich vorgegeben und mit geeigneten Sicherungsmitteln belegt. Mit der Einreichung seiner Bewerbung erteilt der Bewerber für den Fall einer Vergabe an ihn seine Zustimmung zur Einhaltung der nachfolgenden Kriterien:

1. Langfristige Ausrichtung und Bestandshaltung:
Der Projektträger muss eine dauerhafte Betreiber- und Bestandsperspektive mit Fokus auf nachhaltigem Betrieb im Rahmen eines Erbbaurechtsmodells verfolgen. Eine kurzfristige Projektentwicklung mit sofortigem Verkaufsinteresse ist ausdrücklich nicht Gegenstand des Konzepts.
2. Betreiber mit aktiver Einbindung:
Das Betriebskonzept ist durch den Projektträger selbst umzusetzen (kein externer Betreiber oder Franchise). Eine Änderung der Gesellschafter-Struktur wird über die Regelungen des Erbbaurechtsvertrags mit geeigneten Sicherungsmitteln belegt. Es ist eine ortsspezifische und gestalterisch individuelle Planung zu entwickeln, die auf Eigenverantwortung und Weiterentwicklung ausgelegt ist.
3. Kapelle:
Im Gebäude Seestraße 46 befindet sich eine Kapelle. Die Nutzung zu liturgischen Zwecken soll in diesem bisherigen Umfang weiter möglich sein. Neue/weitere Nutzungen sind zwischen dem künftigen Erbbauberechtigten der Seestraße 46 und dem Grundstückseigentümer abzustimmen. Es ist ein entsprechender Nutzungsvertrag, ggf. auch mit einem Dritten, abzuschließen.

Die Nutzung der Kapelle ist zudem bezüglich denkmalschutzrechtlicher Aspekte abzustimmen.

4. Stellplätze:

Im Innenhof der beiden Gebäude befinden sich wenige Stellplätze. Der künftige Erbbaurechtsnehmer hat im weiteren Verfahren umfassende Unterlagen und weitergehende Informationen vorzulegen, um die Wertigkeit des Wohnraums, die Einstufung hinsichtlich gewerblicher Tätigkeit sowie den Brandschutz rechtlich einschätzen zu können.

Basierend auf der Nutzung und dem entsprechenden spezifizierten Stellplatzschlüssel mit etwaigen Reduzierungsmöglichkeiten ist im weiteren Verfahren zu prüfen, wie viele Stellplätze benötigt und wo diese untergebracht oder gegebenenfalls abgelöst werden.

5. Photovoltaikanlage:

Auf dem Gebäude Poststraße 15 ist eine Photovoltaikanlage installiert, die im Eigentum der Stadtwerke Radolfzell GmbH steht. Hierzu besteht ein Dachnutzungsvertrag. Dieser ist vom Erbbauberechtigten zu übernehmen.

6. Ausschluss von Ferienwohnungen:

Die Vermietung als Ferienwohnungen ist ausgeschlossen. Dies umfasst die zeitlich befristete Vermietung an wechselnde Gäste zu Erholungs- oder touristischen Aufenthaltszwecken.

VI) Eckpunkte des Erbbaurechts

1. Laufzeit:

Das Erbbaurecht wird mit einer Laufzeit von mindestens 50 Jahren abgeschlossen. Für Erbbaurechtsnehmer und Erbbaurechtsgeber besteht jeweils die Option, das Erbbaurecht zwei Mal um jeweils 20 Jahre zu verlängern.

2. Erbbauzins:

Der Erbbauzins wurde im Vorfeld der Ausschreibung vom Gemeinderat bzw. Stiftungsrat festgelegt.

Bis zum Abschluss der notwendigen bzw. vertraglich vorgegebenen Renovierungs-/Sanierungsmaßnahmen zur bezugsfertigen Herstellung wird der jährliche Erbbauzins auf 0 € gesetzt. Die Frist zum Abschluss der Renovierungs-/Sanierungsmaßnahmen und somit bis zum Beginn der Erbbauzins-Zahlungen beträgt maximal 24 Monate ab Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags.

Für die Zeit ab dem Abschluss der Renovierungs-/Sanierungsmaßnahmen bis einschließlich des 5. Jahres des Erbbaurechts soll der Zinssatz bei 2% des Bodenrichtwertes liegen. Ab dem 6. Jahr wird der Zins um 0,2 % pro Jahr erhöht bis der endgültige Zinssatz von 3 % erreicht ist.

Die Grundstücksfläche der Poststraße 15 (Flst. Nr. 59/2) beträgt 966 m², der Bodenrichtwert beträgt 1.000 €/m². Demgemäß ergeben sich folgende Erbbauzinsen:

- 2 %: 966 m² x 1.000 €/m² x 2 % = 19.320 € p.a. (pro Jahr)
- 3 %: 966 m² x 1.000 €/m² x 3 % = 28.980 € p.a.

Die Grundstücksfläche der Seestraße 46 (Flst. Nr. 59/1) beträgt 1.660 m², der Bodenrichtwert beträgt 1.000 €/m². Demgemäß ergeben sich folgende Erbbauzinsen:

- 2 %: $1.660 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €/m}^2 \times 2 \% = 33.200 \text{ € p.a.}$
- 3 %: $1.660 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ €/m}^2 \times 3 \% = 49.800 \text{ € p.a.}$

3. Gebäudewertentschädigung:

Die Gebäudewerte der beiden Erbbaurechtsobjekte Poststraße 15 und Seestraße 46 sollen jeweils zu Beginn sowie bei Beendigung des Erbbaurechts gutachterlich festgestellt werden. Bei Übergabe der Gebäude zu Beginn des Erbbaurechts sowie bei Rücknahme der Gebäude zum vertraglichen Laufzeitende oder beim sog. "Heimfall" (vorzeitige Beendigung des Erbbaurechts) wird jeweils auf die Zahlung einer Gebäudewertentschädigung verzichtet.

Vertraglich wird festgelegt, dass der Gebäudewert der beiden Objekte zum Zeitpunkt des vertraglichen Laufzeitendes bzw. des vorzeitigen Heimfalls jeweils mindestens dem Gebäudewert zu Beginn des Erbbaurechts entsprechen muss. Sollte der jeweils ermittelte Gebäudewert zum Zeitpunkt des vertraglichen Laufzeitendes bzw. des vorzeitigen Heimfalls geringer sein als der Gebäudewert zu Beginn des Erbbaurechts, hat der Erbbauberechtigte dem jeweiligen Grundstückseigentümer (Stadt bzw. Spitalfonds) den jeweiligen Wertverlust des betroffenen Gebäudes zu erstatten. Liegt der ermittelte Wert des Gebäudes bei vertraglichem Laufzeitende bzw. dem vorzeitigen Heimfall über dem Wert zu Beginn des Erbbaurechts, beträgt die Entschädigung zwei Drittel der Differenz zwischen ermitteltem Anfangs- und Endwert.

Bei der Berechnung ist gegebenenfalls eine geeignete Indexierung bzw. Verzinsung der Gebäudewerte bzw. der etwaigen Wertdifferenz zwischen Beginn und Ende des Erbbaurechts zu berücksichtigen (Art des Index/der Verzinsung noch zu definieren).

4. Sonstige Rahmenbedingungen:

- 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 des Grundstückseigentümers ein Vorkaufsrecht sowie ein Ankaufsrecht für jeden Verkaufsfall eingetragen. Im Falle der Ausübung des Ankaufsrechts für die Stadt erhält der Erbbaurechtsnehmer keine Entschädigung für das Gebäude.
- Die Bauwerke dürfen nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers zu anderen als den vertraglich vereinbarten Zwecken genutzt werden, soweit baurechtlich zulässig. Die Herstellung von Nebengebäuden, Schuppen und dergleichen ist nur nach schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers sowie im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben zulässig. Des Weiteren sind sämtliche Umbauten vorab mit dem Grundstückseigentümer abzustimmen.
- Durch Brand oder sonst zerstörte oder unbenutzbar gewordene Bauteile hat der Erbbauberechtigte wiederherzustellen. Der Grundstückseigentümer 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 des Grundstückseigentümers 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.
- Der Grundstückseigentümer darf das Erbbaurechtsgelände und die Bauwerke zu jeder angemessenen Tageszeit nach vorheriger Abstimmung mit dem Erbbauberechtigten besichtigen und untersuchen lassen. Er 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.

VII) Heimfall

Die Stadt kann vom jeweiligen Erbbauberechtigten die Übertragung des Erbbaurechts vor Ende der vertraglichen Laufzeit (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 den 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.

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

D: Bewerbung

I) Auswahlkriterien

Bewertungskriterium	Beschreibung	Gewichtung
Nutzungs- und Betriebskonzept	- Wohnwirtschaftlicher Charakter, städtebauliche Entwicklung - Aufwertung im Bestand - Zugänglichkeit Innenhof, öffentliche Nutzung - Soziale Entwicklung - Integration digitaler und moderner Betriebsprozesse - Einbindung lokaler Akteure	70

Entwurf Gestaltung Innenhofnutzung	Entwurf zur aktiven Gestaltung des Innenhofbereichs mit öffentlich zugänglicher Nutzung, z.B. als Treffpunkt für Stadtgesellschaft, in Kooperation mit dem Stadtmarketing oder lokalen Gruppen (z.B. Märkte, Events, Kulturformate)	15
Soziale Entwicklung	Kombination mit gemeinschaftsorientierten Flächen für soziale, kulturelle oder übergreifende Nutzung bzw. Nutzungen mit inklusivem Ansatz, ggf. mit Anmietung der Räumlichkeiten durch die Stadt zum eigenen Betrieb	10
Einbindung lokaler Akteure	Positiv bewertet wird die Einbindung regionaler Planungs- und Ausführungspartner, eine Kooperation mit dem Stadtmarketing / Kulturinitiativen und die Verankerung des Projekts im lokalen Kontext.	5

Die komplette und detailliertere Bewertungsmatrix wird mit dieser Ausschreibung veröffentlicht.

Anhand der Bewertungskriterien (hier vereinfacht dargestellt) wird die Bewerbung jedes Bewerbers von der Verwaltung bewertet. Dabei werden für unterschiedlich gewichtete Kriterien Punkte vergeben. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl erhält die Möglichkeit einen Erbbaurechtsvertrag mit der Stadt Radolfzell zu schließen. **Die Stadt Radolfzell bzw. der Spitalfonds Radolfzell behalten es sich vor keinen der Bewerber zu berücksichtigen, falls die eingereichten Bewerbungen nicht den Erwartungen entsprechen.**

II) Bewerbung und einzureichende Unterlagen

Interessenten werden aufgefordert, sich mit einem schlüssigen Nutzungs- und Betriebskonzept zu bewerben, welches den vorgenannten Punkten entspricht. Jedem Interessenten steht die Teilnahme am Bewerbungs- und Vergabeverfahren frei. Bewerben können sich sowohl volljährige natürliche Personen als auch juristische Personen.

Diese Veröffentlichung ist eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten. Die Stadt Radolfzell bzw. der Spitalfonds Radolfzell entscheidet zu einem späteren Zeitpunkt, ob bzw. welches Angebot sie annehmen.

Gesucht wird ein fachkundiger, leistungsfähiger und zuverlässiger neuer Erbbaurechtsnehmer. Bitte machen Sie verlässliche Angaben darüber, wie Sie Ihr Nutzungs- und Betriebskonzept verwirklichen möchten.

Ihre Bewerbung muss dafür zwingend enthalten:

- Ein überzeugendes, in sich geschlossenes und stimmiges Nutzungs- und Betriebskonzept mit Angaben zu folgenden Punkten:
 - Wohnwirtschaftlicher Charakter, städtebauliche Entwicklung
 - Aufwertung im Bestand
 - Zugangsoffener, öffentlicher Innenhof
 - Soziale Entwicklung
 - Integration digitaler und moderner Betriebsprozesse
 - Einbindung lokaler Akteure.

- Langfristige Ausrichtung und Bestandshaltung (unabdingbare Voraussetzung, vgl. Abschnitt C V) Ziff. 1. + 2.)
- Betreiber mit aktiver Einbindung, eigener Umsetzung (unabdingbare Voraussetzung, vgl. Abschnitt C V) Ziff. 1. + 2.).
- Ein schlüssiger Nachweis über die Umsetzungsfähigkeit:
 - Belastbare Wirtschaftlichkeitskalkulation
 - Grobzeitplan mit Bau- und Einrichtungsphasen
 - Referenzen der Partner
 - Wirtschaftliche Tragfähigkeit (Cases, Kennzahlen).
- Ein Finanzierungsnachweis:
 - Finanzierungsbestätigung (mind. 3 Mio. Euro, nicht älter als 3 Monate)
 - Nachweis über tragfähige Kapitaldienststruktur.
- Darstellung des Unternehmens/der Person mit Benennung von Ansprechpartner/Ansprechpartnerinnen und detaillierter Selbstauskunft
- Soweit einschlägig: Auszug aus dem Gewerbezentralregister
- Wirtschaftliche Stellung der letzten 5 Jahre - Angaben zu Geschäftserfolg oder Insolvenzen
- Qualifikationen und mögliche Referenzobjekte mit Angabe der Ansprechpartner/Ansprechpartnerinnen und Einverständnis zur Kontaktaufnahme.

Bitte reichen Sie Ihre Bewerbung mit Nutzungs- und Betriebskonzept und alle erforderlichen Unterlagen bis spätestens **28.09.2025** entweder **schriftlich** bei der Stadt Radolfzell am Bodensee, Fachbereich Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, Abteilung Liegenschaften, Marktplatz 2 in 78315 Radolfzell ein **oder digital per E-Mail** mit allen erforderlichen Unterlagen an liegenschaften@radolfzell.de .

Für die Bewerbung in Papierform: Die Bewerbungsunterlagen inklusive der erforderlichen Dokumente müssen innerhalb der Bewerbungsfrist (=Ausschlussfrist) bei der Stadt Radolfzell, Fachbereich Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, Abteilung 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, Fachbereich Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, Abteilung 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 bzw. das Datum des Email-Eingangs.

Für eine vollständige Bewerbung sind alle in der Ausschreibung genannten, erforderlichen Dokumente mit der Bewerbung einzureichen. **Bei Nichteinreichung aller erforderlichen Unterlagen oder bei unvollständigen oder fehlerhaften Angaben kann die Bewerbung vom weiteren Vergabeverfahren ausgeschlossen werden.**

Alle Unterlagen und eventuelle mündliche Abstimmungen, die im Interessensbekundungsverfahren ausgetauscht werden, sind für beide Seiten unverbindlich.

Die Stadt Radolfzell am Bodensee bzw. der Spitalfonds Radolfzell am Bodensee kann die Kosten, die Ihnen durch die Bearbeitung entstehen, nicht ersetzen.

III) Vergabe und Vertragsabschluss

1. Die Verwaltung teilt das Erbbaurecht an den Bewerber mit der höchsten Punktzahl aus der Bewertungsmatrix und somit dem höchsten Rang zu und spricht eine entsprechende Reservierung aus. Die nachrangigen Bewerber werden entsprechend ihrer Punktzahl/ihrer Rangs 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.
2. 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 sechs Wochen nach Reservierungsbenachrichtigung schriftlich gegenüber der Stadtverwaltung Radolfzell, Fachbereich Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, Abteilung Liegenschaften, bestätigen. In begründeten Einzelfällen kann auf Antrag eine Verlängerung der vorgenannten Frist gewährt werden. Sollte eine Bestätigung innerhalb dieser Frist nicht beim Fachbereich Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, Abteilung Liegenschaften 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.
3. Zieht ein Bewerber nach Bewerbungsfristende seine Bewerbung zurück, wird das Erbbaurecht/Gebäude dem Bewerber des nachfolgenden Ranges angeboten. Dieser erhält eine Frist von sechs 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.
4. Die „Baulandpolitischen Grundsätze“ der Stadt Radolfzell vom 30.10.2018 finden bei dieser Vergabe keine Anwendung.
5. Nach Vorliegen des Vergabebeschlusses schließen Stadt bzw. Spitalfonds Radolfzell mit dem künftigen Erbbaurechtsnehmer einen Erbbaurechtsvertrag ab.

Das Grundstück geht nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages wie es steht und liegt zu einem festgelegten Zeitpunkt für eine Laufzeit von mindestens 50 Jahren in den Besitz des Erbbaurechtsnehmers über. Der Erbbaurechtsnehmer ist verpflichtet, sich selbst ein Bild von dem Zustand und der Beschaffenheit des Grundstückes und der

Gebäude zu machen und ggf. bestehende Risiken im Rahmen der Kalkulation zu berücksichtigen. Sofern dafür weitere Informationen benötigt werden, wird um entsprechenden Hinweis gebeten.

Das mit der Bewerbung eingereichte Nutzungs- und Betriebskonzept wird verbindlicher Bestandteil des Vertrags sein. Somit verpflichtet sich der Bewerber zur Umsetzung seines vorgestellten Konzepts einschließlich des dauerhaften Betriebs. Auch die in der Ausschreibung genannten Bedingungen der Stadt bzw. des Spitalfonds an den Bewerber werden Teil des Erbbaurechtsvertrages sein – Zuwiderhandlungen werden im Rahmen des Vertrages angemessen abgesichert (Vertragsstrafen, Heimfallrechte etc.).

6. Der Erbbaurechtsnehmer hat zur Umsetzung seines Gesamtkonzeptes auf eigene Kosten und eigenes Risiko alle notwendigen Gutachten anfertigen zu lassen und alle erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Im Erbbaurechtsvertrag werden weiterhin der Nutzungszweck, die Entschädigung beim vertraglichen Laufzeitende bzw. beim Heimfall sowie alle wichtigen Fristen, Verpflichtungen und Auflagen erläutert und festgelegt. Geplante Umbaumaßnahmen können erst ab Besitzübergang erfolgen.

IV) Ansprechpartner

Weitere Auskünfte zur Ausschreibung erhalten Sie von der Abteilung Liegenschaften der Stadt Radolfzell, Tel. 07732 81 222, E-Mail: liegenschaften@radolfzell.de .

Eine Besichtigung der Objekte ist nach Absprache mit der Stadtverwaltung Radolfzell möglich. Bitte vereinbaren Sie dazu vorab einen Termin mit der Abteilung Liegenschaften unter den vorstehenden Kontaktdaten.

V) Haftungsausschluss

Alle Angaben und Darstellungen in diesen Vergaberichtlinien bzw. in der Ausschreibung wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Sie stellen lediglich Auszüge und einen Überblick mit dem Stand Juni 2025 dar. Sie beruhen zu einem erheblichen Teil auf Angaben und Darstellungen Dritter. Insoweit besteht keinerlei Haftung der Stadt bzw. des Spitalfonds Radolfzell für Irrtümer oder Fehler Dritter. Sämtliche Angaben und Darstellungen in diesen Vergaberichtlinien bzw. in der Ausschreibung sind unverbindlich. Rechtlich relevante Erwartungen über die Beschaffenheit bzw. den Zustand des jeweiligen Grundstücks und Gebäudes können hieraus nicht hergeleitet werden.

Die Haftung der Stadt bzw. des Spitalfonds für Mängel ergibt sich ausschließlich aus den späteren vertraglichen Vereinbarungen und nicht aus den Angaben in diesen Vergaberichtlinien bzw. in der Ausschreibung. Die Stadt bzw. der Spitalfonds behalten sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben in diesen Vergaberichtlinien bzw. in der Ausschreibung ausdrücklich vor. Aus diesen Vergaberichtlinien bzw. der Ausschreibung kann keinerlei Anspruch auf Abschluss eines Erbbauvertrages mit den dort genannten Merkmalen und Angaben abgeleitet werden.