

Ausschreibung und Vergaberichtlinien
Erbbaurecht Schießhüttenweg 2
Sportpark Mettnau



© Copyright Sportpark Mettnau

**Vergabe eines Erbbaurechts für das Flurstück 861/4 der Gemarkung Radolfzell
mit der Verpflichtung zum Betrieb des Sportparks nach den Maßgaben der
Stadt Radolfzell am Bodensee**

Fristablauf für die Einreichung der Bewerbungsunterlagen einschließlich aller
zugehörigen Unterlagen, Erklärungen und Nachweise: 28.03.2025

Inhalt

Anlass und Ziel der Ausschreibung	1
Sportpark Mettnau	1
Lage und Beschreibung des Grundstücks	1
Gebäudebeschreibung	1
Vertragliche Rahmenbedingungen	2
Wesen des Erbbaurechts	2
Erbbauzins, Laufzeit und Ablösesumme für die Gebäude	2
Erbbaurechtsvertrag	3
Heimfall	3
Bewerbung	4
Auswahlkriterien	4
Bewerbung und einzureichende Unterlagen	4
Ansprechpartner	6

Anlass und Ziel der Ausschreibung

Die Stadt Radolfzell am Bodensee ist Grundstückseigentümerin des Flurstücks 861/4 der Gemarkung Radolfzell. Das Grundstück ist mit einer Tennis- und Squashhalle bebaut, die auch in Zukunft erhalten werden soll. Da das Erbbaurecht zum 31.12.2023 abgelaufen ist und die Stadt Radolfzell seit dem 01.01.2024 Eigentümerin des Gebäudes geworden ist, sucht die Stadt einen neuen Erbbaurechtsnehmer, der die Tennishalle betreibt.

Hierfür sucht die Stadt Radolfzell einen neuen Erbbaurechtsnehmer, welcher die aktuelle Nutzung als Tennis und Squashhalle weiterführt. Im Rahmen dieser Ausschreibung haben Sie die Möglichkeit sich als neuen Erbbaurechtsnehmer zu bewerben. Einsendeschluss ist der 28.03.2025.

Sportpark Mettnau

Lage und Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück liegt auf der Halbinsel Mettnau in 78315 Radolfzell am Bodensee. Über den Schießhüttenweg ist die Fläche zu erreichen. Parkplätze für Nutzer und Besucher sind vorhanden. Haltestellen des ÖPNV sind in der näheren Umgebung ebenso vorhanden. Die Fläche ist voll erschlossen. Gas-, Wasser-, Strom- und Telefonanschlüsse an die örtlichen und überörtlichen Netze sind vorhanden. Das Grundstück ist an das Abwassersystem (Schmutz- und Regenwasserkanal) angeschlossen. Die gesamte Grundstücksfläche beläuft sich auf 7.292m².

Die Fläche liegt im Bereich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mettnau“, der für das Grundstück unter anderem folgende baurechtliche Vorgaben enthält: Sondergebiet (SO) ; Zulässigkeit von maximal drei Vollgeschossen (III) ; Grundflächenzahl – GRZ- 0,8 ; Geschossflächenzahl –GFZ- 1,8 ; zulässige Firsthöhe (FH) 11,00m ; besondere Bauweise 8b). Ein Auszug aus dem Bebauungsplan kann bei Interesse zur Verfügung gestellt werden.

Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit teils ein- und teils zweistöckigen Gebäuden, nicht unterkellert, bebaut. Genutzt werden die Gebäude als Tennis- und Squashhalle, Fitnessstudio, Gastronomie und abgeschlossene Wohnungen.

Die Tennishalle wurde im Jahr 1983 gebaut. Sie ist eingeschossig und freigespannt mit einem Satteldach und zweigeschossigen Gebäudeteilen mit Neben- und Wohnräumen mit Sattel- und Flachdach. Hierbei sind Stahlträger mit Holzbalkenaufgaben verbaut. Streifenfundamente und tragende Bodenplatten, Wandelemente aus Porenbeton sind charakteristische Merkmale. Die Gebäude sind nicht unterkellert. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen wurden über die Jahre durchgeführt, eine umfassende Sanierung erfolgte nicht, sodass der Dämmstandard nicht den heutigen Anforderungen entspricht. Insbesondere das Dach, welches asbesthaltig ist und die energetisch relevante Gebäudestruktur lassen nicht unwesentlichen Sanierungsbedarf erwarten.

Vertragliche Rahmenbedingungen

Wesen des Erbbaurechts

Die Stadt Radolfzell beabsichtigt nicht, ihr Grundstück zu veräußern, sondern das Grundstück für eine festgelegte Zeitdauer zum Betrieb einer Tennishalle durch Vergabe eines Erbbaurechtes 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 bezahlt. 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 Beurkundung eines notariell abzuschließenden 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 Erbbaurechtes 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.

Erbbauzins, Laufzeit und Ablösesumme für die Gebäude

Für die ersten sechs Jahre wird der Erbbauzins komplett ausgesetzt. Hierdurch gewährt die Stadt Radolfzell dem neuen Erbbaurechtsnehmer eine finanzielle Entlastung in den ersten Jahren. Der jährliche Erbbauzins ab dem 7. Jahr beträgt 26.000,00 Euro. Im Rahmen der Ausschreibung und den geltenden Bewertungskriterien erhält der Bewerber zusätzliche Punkte, wenn er einen höheren jährlichen Betrag bietet. Der Erbbauzins ist nach sechs Jahren ab dem Tag der Eintragung im Grundbuch das erste Mal fällig und in monatlichen Raten zu entrichten. Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechtes wertgesichert. Der Erbbauzins ändert sich jeweils nach Ablauf von fünf Jahren in demselben prozentualen Verhältnis, wie sich der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Verbraucherpreisindex in diesem Zeitraum in Prozenten nach oben oder unten verändert hat. Die erste Anpassung erfolgt auf Grund der Erbbauzinszahlung ab dem 7. Jahr somit im 13. Jahr. Das Erbbaurecht soll für mindestens 30 Jahre vergeben werden. Eine längere Laufzeit ist möglich und kann vom zukünftigen Erbbaurechtsnehmer mit der Stadt verhandelt werden. Die Stadt Radolfzell ist gegenüber einer längeren Laufzeit offen. Verlängerungsoptionen sind ebenfalls denkbar. Diese müssen jedoch im Zeitpunkt des Vertragsschlusses definiert sein.

Zum jährlichen Erbbauzins kommen 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.

Es wird keine Gebäudewertentschädigung von der Stadt Radolfzell für die Tennishalle und die übrigen Aufbauten verlangt. Im Gegenzug verpflichtet sich der Bewerber:

- a. Zu notwendigen Renovationen zum Erhalt des Spielbetriebs im ersten Sommer nach der Übernahme. Hierzu zählt die Erneuerung des Bodens, der Beleuchtung und die Sanierung der Heizung in den Tennishallen

- b. Zur Komplettsanierung des Dachs innerhalb von 5 Jahren nach Übernahme, inklusive Installation einer Photovoltaikanlage.

Läuft der Erbbaurechtsvertrag 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 2/3 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.

Erbbaurechtsvertrag

Der Bewerber, der im Bewerbungsverfahren die meisten Punkte erreicht, schließt mit der Stadt Radolfzell am Bodensee einen Erbbaurechtsvertrag ab. Es wird erwartet, dass der Bewerber den Betrieb der Tennishalle selbst durchführt. Sollte es dem Bewerber während der Vertragslaufzeit nachweislich nicht mehr möglich sein, die Tennishalle selbst zu betreiben, kann die Aufgabe als Betreiber abgegeben werden. Es ist auch möglich, sich als Betreibergemeinschaft zu bewerben. Eine Betreibergemeinschaft wird unter der Voraussetzung zugelassen, dass alle Beteiligten gemeinsam den Erbbaurechtsvertrag unterzeichnen. Das Grundstück geht nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages wie es steht und liegt zu einem festgelegten Zeitpunkt für eine Laufzeit von mindestens 30 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 Nutzungskonzept wird Bestandteil des Vertrags sein. Somit verpflichtet sich der Bewerber zur Umsetzung seines vorgestellten Konzepts. Auch die in der Ausschreibung genannten Bedingungen der Stadt an den Bewerber werden Teil des Erbbaurechtsvertrages sein – Zuwiderhandlungen werden im Rahmen des Vertrages angemessen sanktioniert (Vertragsstrafen, Heimfallrechte etc.). Der Erbbaurechtsnehmer hat zur Umsetzung seines Gesamtkonzeptes auf eigene Kosten alle notwendigen Gutachten anfertigen zu lassen und alle erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Im Erbbaurechtsvertrag werden weiterhin der Nutzungszweck, die Entschädigung bei Heimfall sowie alle wichtigen Fristen, Verpflichtungen und Auflagen erläutert und festgelegt. Geplante Umbaumaßnahmen können erst ab Besitzübergang erfolgen.

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

Bewerbung

Auswahlkriterien

Bewertungskriterium	Beschreibung	Gewichtung
Nutzungskonzept	Finanzierungskonzept, Gastronomieangebot; Öffnungszeiten; Preisniveau; Nutzung der alten Fitnessräumlichkeiten; zukünftige Nutzung der Wohnungen; Einbindung der Vereine	45
Sanierung / Instandhaltung und Nachhaltigkeit	Energetische Sanierungsarbeiten; Nutzung LED-Beleuchtung; Konzept laufende Instandhaltungen; Erscheinungsbild / Kosmetische Arbeiten	25
Bewerbereignung	Finanzielle Leistungsfähigkeit; Fachliche Eignung	20
Erbbauzins	Punktzuschreibung bei Angebot über Mindestgebot des Erbbauzinses	10

Anhand der Bewertungskriterien (hier vereinfacht dargestellt) wird die Bewerbung jedes Bewerbers 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 behält es sich vor keinen der Bewerber zu berücksichtigen falls die eingereichten Bewerbungen nicht den Erwartungen entsprechen. Die komplette und detailliertere Bewertungsmatrix wird separat vom Liegenschaftsamt herausgegeben.

Bewerbung und einzureichende Unterlagen

Interessenten werden aufgefordert sich mit einem schlüssigen Konzept zu bewerben. Jedem Interessenten steht die Teilnahme am Bewerbungs- und Vergabeverfahren frei. Bewerben können sich sowohl volljährige natürliche Personen als auch juristische Personen. Aus dem Konzept muss hervorgehen, dass der zukünftige Erbbaurechtsnehmer die Nutzung als Tennishalle sicherstellt. Das Nutzungskonzept soll auch zwingend auf die zukünftige Nutzung der Gastronomieräume, der ehemaligen Fitnessräume und der zwei Wohnungen eingehen. Wünschenswert aber nicht zwingend verpflichtend ist die Nutzung des Gastronomiebereichs.

Diese Veröffentlichung ist eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten. Die Stadt Radolfzell entscheidet später, ob bzw. welches Angebot sie annimmt. Sie erhalten noch keinen Auftrag, wenn Sie sich bewerben. Wichtig sind für die Auswahl:

Die Stadt Radolfzell setzt voraus, dass Sie das Interesse und den Willen haben, aktiv mit der Stadt zusammen zu arbeiten. Die Stadt Radolfzell übernimmt nach dem Abschluss eines Erbbaurechts keine Kosten für die Instandhaltung der Gebäude und der Außenfläche.

Gesucht wird ein fachkundiger, leistungsfähiger und zuverlässiger neuer Erbbaurechtsnehmer. Bitte machen Sie uns verlässliche Angaben darüber, wie Sie Ihr Tennis und Gastronomiekonzept verwirklichen möchten und welche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen dafür nötig sind. Bitte zeigen Sie uns dazu auf:

- Ein überzeugendes, in sich geschlossenes Nutzungskonzept mit Angaben zu folgenden Punkten: Finanzierung, Nutzung der Gastronomie, Öffnungszeiten, Preise, Nutzung der alten Fitnessräumlichkeiten, Nutzung der zwei Wohnungen und Einbindung der Vereine
- Darstellung aller sofort auszuführenden sowie zukünftig geplanten Sanierungsmaß- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Nachweis der Finanzierung. Bitte gehen Sie dabei auch konkret auf folgende Punkte ein: Energetische Sanierungsarbeiten; Nutzungs LED-Beleuchtung; Konzept laufende Instandhaltungen; Erscheinungsbild / Kosmetische Arbeiten
- Darstellung des Unternehmens / der Person mit Benennung von Ansprechpartner/Ansprechpartnerinnen und detaillierter Selbstauskunft
- Auszug aus dem Gewerbezentralregister und Schufa-Auskunft
- Wirtschaftliche Stellung der letzten 3 Jahre - Angaben zu Geschäftserfolg oder Insolvenzen
- Finanzplan mit Darstellung der Kosten und den erwarteten Umsätzen
- Führungszeugnis aller beteiligten Personen
- Qualifikationen und mögliche Referenzobjekte mit Angabe der Ansprechpartner/Ansprechpartnerinnen und Einverständnis zur Kontaktaufnahme
- Angebot eines Erbbauzinses ab dem 7. Jahr (mindestens 26.000,00€)

Bitte reichen Sie das Nutzungskonzept und alle erforderlichen Unterlagen bis spätestens 28.03.2025 entweder schriftlich bei der Stadt Radolfzell am Bodensee, Abteilung Liegenschaften, Marktplatz 2 in 78315 Radolfzell ein oder per E-Mail mit allen erforderlichen Unterlagen an liegenschaften@radolfzell.de. Alle Unterlagen und eventuelle mündliche Abstimmungen, die im Interessensbekundungsverfahren ausgetauscht werden, sind für beide Seiten unverbindlich. Die Stadt Radolfzell am Bodensee kann die Kosten, die Ihnen durch die Bearbeitung entstehen, nicht ersetzen.

Ansprechpartner

Weitere Auskünfte zur Ausschreibung erhalten Sie von der Abteilung Liegenschaften der Stadt Radolfzell, Tel. 07732 81 260 – E-Mail: pascal.loechle@radolfzell.de

Sie können das Objekt gerne nach Absprache mit der Stadt Radolfzell besichtigen. Bitte vereinbaren Sie dazu vorab einen Termin mit der Abteilung Liegenschaften.