

Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität

Wohnbaugrundstück Werner-Nagel-Ring 8-16, Mannheim-Sandhofen

Bekanntmachung

1 Anlass

Am nördlichen Rand des Mannheimer Stadtteils Sandhofen befindet sich das bisher unbebaute Wohnbaugrundstück Werner-Nagel-Ring 8-16 (Flst. Nr. 39136) mit einer Größe von 4.207 m². Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum. Nachdem es in den vergangenen Jahren für verschiedene Nutzungen freigehalten wurde, soll es jetzt einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.



Abbildung 1: Lage des Planungsgrundstücks (genordet, ohne Maßstab)

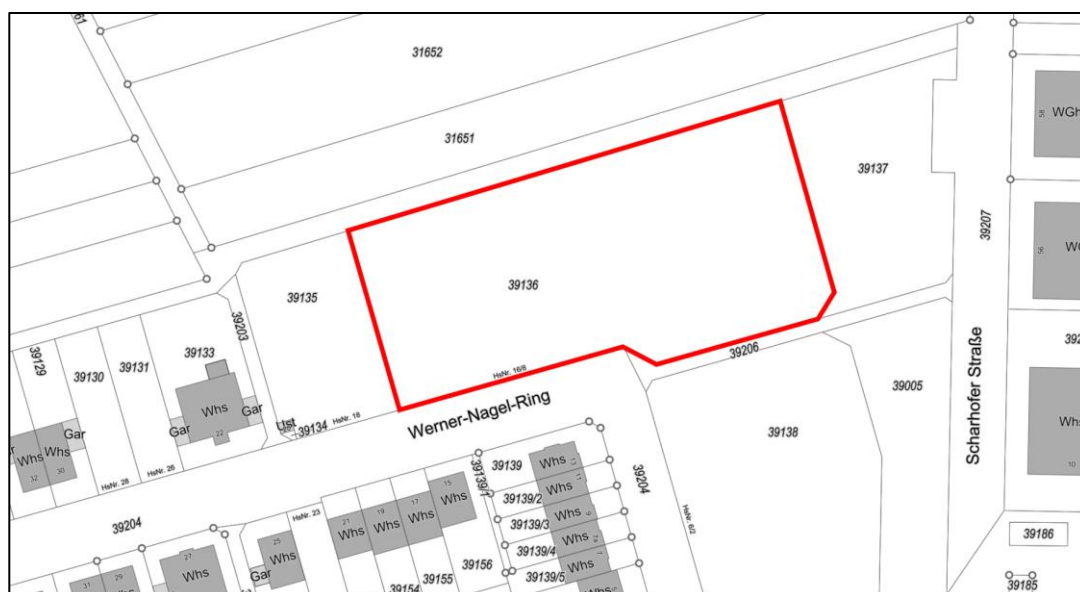


Abbildung 2: Lageplan mit Lage des Planungsgrundstücks (genordet, ohne Maßstab)

Die Bebauung soll durch einen Investor realisiert werden. Als solche sind insbesondere gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften sowie sozial orientierte Körperschaften zu nennen, aber auch sonstige private Investoren (z.B. Bauträger, Wohnungsbauunternehmen, gemeinschaftliche Wohnprojekte). Die Auswahl des Investors erfolgt im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens anhand der Konzeptqualität der Planung. Ein solches Vorgehen basiert auf dem Beschluss des Gemeinderats der Stadt Mannheim vom 27.06.2017 (V009/2017) zur Vergabe von städtischen Grundstücken nach Konzeptqualität („Konzeptvergabe“). Danach werden städtische Grundstücke nicht zum Höchstpreis, sondern zum jeweiligen Bodenrichtwert bzw. Bodenwert/Verkehrswert abgegeben. In einem Wettbewerbsverfahren fällt die Vergabeentscheidung dann nach der Qualität des Konzeptes unter Berücksichtigung der Themenschwerpunkte „Nutzungskonzept“, „Städtebau/Architektur“ und „Ökologie/Freiraum“.

Teilnehmer des Verfahrens sind interdisziplinäre Teams, bestehend aus einem als Kaufinteressenten auftretenden Investor zusammen mit Architekten und ggf. Landschaftsarchitekten.

2 Verfahrensart

Die Vergabe des Grundstücks erfolgt über ein einstufiges, nicht anonymes Konzeptvergabeverfahren. Ausloberin und Organisatorin des Verfahrens ist die Stadt Mannheim, vertreten durch das Dezernat IV (Bauen, Planung, Verkehr, Sport), vertreten durch den Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement sowie den Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung.

Abgabe und Auswahl

Nach Eingang der Konzepte werden diese zunächst intern von der Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung, auf ihre Vollständigkeit und in Bezug auf die in der Auslobung festgelegten Bewertungskriterien geprüft.

Vollständig eingereichte Konzepte werden durch das Auswahlgremium bewertet. Dieses spricht dann eine Vergabeempfehlung aus.

Auswahlgremium

- N.N., externer Architekt
- N.N., externer Architekt
- Silke Ruppenthal, Stadt Mannheim, Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement
- N.N., Stadt Mannheim, Fachbereich Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz
- Dr. Hanno Ehrbeck, Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung
- N.N., Stadt Mannheim, Fachbereich Klima, Natur, Umwelt

Durchführung des Verfahrens

- Johanna Doepner, Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung
- Jochen Tölk, Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung

3 Bewertung der Konzepte

Die Bewertung der Planungskonzepte erfolgt anhand der drei Themenschwerpunkte Nutzungskonzept, Städtebau/Architektur und Ökologie/Freiraum. Die Bewertungen der Themenschwerpunkte werden rechnerisch zusammengeführt und dabei gleich gewichtet, d.h. zu je einem Drittel. Für die Bewertung der einzelnen Themenschwerpunkte sind insbesondere die nachfolgend genannten Kriterien relevant.

Nutzungskonzept (1/3)

- Mischung unterschiedlicher Eigentumsformen
- Mischung unterschiedlicher Wohnformen und Wohnqualitäten
- Berücksichtigung von besonderen Zielgruppen

Städtebau/Architektur (1/3)

- städtebaulich-räumliche Qualität der Bebauung
- Architektur und Gestaltungsqualität

Ökologie/Freiraum (1/3)

- Begrünungskonzept
- Klimaanpassungskonzept
- Energetisches Konzept
- Nachhaltigkeit

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Das Auswahlgremium behält sich eine nachträgliche Bildung von Unterkategorien bzw. Konkretisierungen vor, die von den vorgenannten Kriterien allerdings gedeckt sein müssen.

Bei vergleichbarer Konzeptqualität werden gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften, die eine langfristige Bestandshaltung ihrer Wohnungen anstreben und die bereits mehrere

Wohnungen im Bestand haben, gegenüber anderen Investoren bevorzugt. Dies gilt auch für sozial orientierte Körperschaften wie Stiftungen, Vereine, kommunale Unternehmen und Unternehmen der Sozialwirtschaft, die die Kriterien der neuen Wohngemeinnützigkeit (§ 52 (2) des Gemeinnützigkeitsrechts) erfüllen.

4 Einzureichende Unterlagen

- Lageplandarstellung, Maßstab 1:500
- Vorentwurfsskizzen, Maßstab 1:200
- maximal 2 Visualisierungen
- Erläuterungen in schriftlicher Form und ggf. in Form von Piktogrammen
- Benennung Investor und Architekt
- Steckbrief zum Konzept
- objektbezogene Bonitätsauskunft
- Fassadendarstellungen (optional)
- Systemschnitt(e), Maßstab 1:200 (optional)

5 Weitere Grundstücksveräußerung

Im Anschluss an das Verfahren soll das Grundstück unter Würdigung der Empfehlungen des Auswahlgremiums sowie unter Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen städtischen Gremien an den Investor des Teams veräußert werden, dessen Konzept vom Auswahlgremium ausgewählt wurde. Alternativ ist auch die Bestellung eines Erbbaurechts möglich.

Für den Fall, dass der Verkauf bzw. die Bestellung des Erbbaurechts aus sachlichen oder wichtigen Gründen nicht zu Stande kommt, behält sich die Stadt Mannheim Verhandlungen mit nachrangigen Preisträgern bzw. Teams vor. Für den Fall, dass auch diese Verhandlungen aus sachlichen oder wichtigen Gründen scheitern, behält sich die Stadt Mannheim eine Aufhebung des Verfahrens vor.

Kaufvertragsbedingungen

Die Eckpunkte des künftigen Kaufvertrags (siehe Anlage) sind Grundlage für die angestrebte Grundstücksveräußerung. Sie sind Teil der Auslobung und werden von den Bewerbern durch die Teilnahme am Verfahren als verbindlich anerkannt.

Verpflichtung der Teilnehmer an der Konzeptvergabe

Der Investor verpflichtet sich, im Falle der Überlassung des Grundstücks die Verfasser des ausgewählten Konzepts (Architekten und ggf. Landschaftsarchitekten) bis mindestens zur Leistungsphase 4 sowie die Leistungsphase 5 zu mindestens 60% zu beauftragen. Sofern eine weitere Beauftragung der kompletten Ausführungsplanung nicht erfolgt, wird der Investor durch angemessene weitere Beauftragung des Verfassers sicherstellen, dass die Qualität des ausgewählten Konzepts realisiert wird. Dies erfolgt z.B. durch Regeldetails, Planfreigabe, Leistungsbeschreibung, Angebotsbewertung und Qualitätskontrolle.

Die Fortführung der Planung ist gemäß den Kaufvertragsbedingungen (siehe Anlage) bis zur Baueingabeplanung mit der Stadt abzustimmen. Das Gleiche gilt für spätere Tekturen.

Grundstücksreservierung

Der Investor derjenigen Bewerbergemeinschaft, dem das Grundstück veräußert werden soll, erhält zunächst eine formlose Grundstücksreservierung, an die sich die Stadt Mannheim für eine angemessene Frist von mindestens sechs Monaten hält.

Ausscheiden des Investors

Wenn der Investor nicht innerhalb der vorgenannten Frist den Grundstückskaufvertrag unterschrieben hat und dieser notariell beurkundet wurde, so ist zunächst der Architekt aus dieser Bewerbergemeinschaft berechtigt, einen anderen Investor zu benennen, der das ausgewählte Konzept umsetzt und die Verpflichtungen des ausgeschiedenen Investors übernimmt. Macht der Architekt von diesem Recht nicht innerhalb von 3 Monaten nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadt Gebrauch, so kann die Stadt Mannheim mit dem jeweils nächstplatzierten Investor Verhandlungen aufnehmen.

Ein Anspruch auf Honorierung von Planungsleistungen gegenüber der Ausloberin über das Konzeptvergabeverfahren hinaus besteht nur, wenn diese die Ergebnisse für ihre eigenen Planungszwecke verwendet.

6 Termine

11.05.2026	Bekanntmachung
08.06.2026	Ende Registrierungsfrist (12:00 Uhr)
09.06.2026	Veröffentlichung Auslobungsunterlagen (Download-Link)
19.06.2026	Schlusstermin Rückfragen (Beantwortung erfolgt kurzfristig)
28.08.2026	Abgabetermin Unterlagen digital Später eingehende Unterlagen können nicht weiter berücksichtigt werden.
04.09.2026	Abgabetermin Unterlagen in Papierform
KW 41/42	Sitzung Auswahlgremium

Die Termine können sich aus organisatorischen Gründen ändern.

7 Registrierungsverfahren

Teilnehmen an der Konzeptvergabe können Bewerber oder Bewerbergemeinschaften unter der Federführung eines Investors (gemeinwohlorientierte Wohnungsbau- oder Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsgenossenschaften, Bauträger, Wohnungsbauunternehmen oder sonstige Investoren) mit Architekten und ggf. Landschaftsarchitekten.

Für die Teilnahme am Wettbewerb ist eine Registrierung erforderlich. Diese muss bis zum 08.06.2026, 12:00 Uhr formlos per E-Mail (61.22.KV@mannheim.de) an die Ausloberin erfolgen unter Angabe von:

- Name, Adresse, E-Mail-Adresse des Investors
- Name, Adresse, E-Mail-Adresse des Architekten

- ggf. Name, Adresse, E-Mail-Adresse des Landschaftsarchitekten

Die registrierten Teilnehmer erhalten dann am 09.06.2026 einen Download-Link, über den die Auslobungsunterlagen heruntergeladen werden können.

Rückfragen zum Verfahren können ausschließlich schriftlich per E-Mail an die Adresse 61.22.KV@mannheim.de gestellt werden.

Mehrfachbeteiligungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Bergergemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten. Mehrfachbewerbungen sind z.B. Bewerbungen, bei denen eine Bergergemeinschaft mehrere Bewerbungen abgibt, ein Mitglied der Bergergemeinschaft sich an mehreren Bergergemeinschaften beteiligt oder bei denen ein Mitglied der Bergergemeinschaft wirtschaftlich oder personell mit einem anderen Unternehmen, das sich separat ebenfalls bewirbt, verbunden ist.

Anlage - Eckpunkte des künftigen Kaufvertrags / Erbbauvertrags

Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität: Werner-Nagel-Ring 8-16

Das im Eigentum der Stadt Mannheim stehende Grundstück Flst.Nr. 39136, Werner-Nagel-Ring 8-16 mit 4.207 m² soll, vorbehaltlich der Zustimmung der gemeinderätlichen Gremien und auf Basis eines festgelegten Kaufpreises, unter Würdigung der Empfehlung des Auswahlgremiums an denjenigen veräußert werden, der im Konzeptvergabeverfahren entsprechend der Auslobung „Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität – Wohnbaugrundstück Werner-Nagel-Ring 8-16, Mannheim-Sandhofen“ die höchste Punktzahl erreicht hat. Dieser erhält zunächst eine formlose Grundstücksreservierung, an die sich die Stadt Mannheim für eine angemessene Frist von mindestens sechs Monaten bis zur notariellen Vertragsbeurkundung gebunden hält.

Die wesentlichen Vertragskonditionen werden im Folgenden aufgelistet:

Grundstückserwerb/Erbbaurecht

Die Investoren verpflichten sich mit der Beteiligung am Verfahren, im Falle eines Kaufvertragsabschlusses den Kaufpreis für das oben genannte Grundstück in Höhe von 660,- €/m² (Bodenrichtwert), für 4.207 m² Grundstücksfläche somit 2.776.620,-- € an die Stadt Mannheim zu zahlen. Zusätzlich sind die bisher angefallenen Erschließungskosten in Höhe von 356.378,98 € und die Kosten für fünf hergestellte Abwasser-Hausanschlüsse in Höhe von insgesamt 14.750 € zu zahlen.

Der **Gesamtkaufpreis** in Höhe von **3.147.748,98** ist bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Neben dem Kauf des Grundstücks ist alternativ die Bestellung eines Erbbaurechts mit einer Laufzeit von 99 Jahren möglich.

Der **Erbbauzins** beträgt jährlich 4 % aus dem aktuellen Bodenrichtwert von 660 €/m², für 4.207 m² somit **111.064,80 €**.

Zusätzlich sind die angefallenen Erschließungskosten in Höhe von 356.378,98 € und die Kosten für fünf hergestellte Abwasser-Hausanschlüsse in Höhe von insgesamt 14.750 € vom Erbbauberechtigten zu tragen und am Tage der Beurkundung des Erbbauvertrages zur Zahlung fällig.

In den ggf. abzuschließenden Erbbauvertrag wird eine Wertsicherungsklausel über eine mögliche künftige Anpassung des Erbbauzinses nach Ablauf von jeweils drei Jahren,

angepasst an die eingetretene Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse, aufgenommen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die der Kaufpreis- bzw. Erbbauzinsfestlegung zu Grunde liegenden Bodenrichtwerte in regelmäßigen Abständen vom Gutachterausschuss der Stadt Mannheim überprüft und aktualisiert werden und der Kaufpreis insoweit unter Vorbehalt steht.

Die Bestellung eines Untererbbaurechts oder von Wohnungserbbaurechten wird vertraglich ausgeschlossen.

Die Kosten der Beurkundung des Vertrages und seines Vollzugs im Grundbuch trägt der Erwerber, ebenso die Grunderwerbsteuer.

Die Beurkundung des Kaufvertrags bzw. des Erbbauvertrages kann erst nach Vorliegen eines Gemeinderatsbeschlusses über die Abgabe des Grundstücks erfolgen.

Haftungsausschluss / Gewährleistungsausschluss

Das Grundstück wird mit umfassendem Gewährleistungsausschluss veräußert. Zur Übergabe gelangt das Grundstück so, wie es in der Natur daliegt. Sachmängelansprüche – auch für etwaige verborgene Mängel – sind ausgeschlossen. Insbesondere übernimmt die Stadt Mannheim für die Beschaffenheit des Untergrundes keine Gewähr.

In der Vergangenheit war die gesamte Fläche des Stadtgebiets Gegenstand von Kampfhandlungen, insbesondere von Luftangriffen der amerikanischen und britischen Luftwaffe. Daher kann das Vorhandensein von Kampfmittelrückständen jeglicher Art (z.B. Bombenblindgänger oder Munitionsreste) nicht ausgeschlossen werden. Die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln hat der Erwerber zu veranlassen. Ansprüche gegen die Stadt im Zusammenhang mit Kampfmittelrückständen können nicht geltend gemacht werden.

Bauverpflichtung

Der Erwerber ist verpflichtet, auf dem Grundstück in Abstimmung mit dem Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung der Stadt und auf Grundlage der im Konzeptvergabeverfahren eingereichten und in Abstimmung mit der Stadt fortgeschriebenen Planung ein x-geschossiges Wohnhaus mit einer Grundfläche von ca. x m² mit mindestens zehn Wohneinheiten zu errichten.

Zeitpunkt der Herstellung

Das Bauwerk ist innerhalb von zwei Jahren ab dem Tage der Beurkundung des Vertrages bezugsfertig herzustellen. Die Stadt erklärt sich grundsätzlich bereit, bei Vorliegen triftiger, vom Erwerber nicht zu vertretender Gründe diese Frist auf Antrag angemessen zu verlängern.

Mehrerlösklausel

Für den Fall, dass der Investor innerhalb von zehn Jahren ab Vertragsbeurkundung das Grundstück oder Teile / Miteigentumsanteile davon unbebaut zu einem höheren Kaufpreis pro m² als den mit der Stadt ehemals vereinbarten Kaufpreis pro m² veräußert, ist der Investor verpflichtet, die Hälfte der Differenz zwischen dem an die Stadt bezahlten Kaufpreis und dem erzielten Kaufpreis an die Stadt unverzüglich auszukehren (Abschöpfung). Die Begrenzung auf die Hälfte der Kaufpreisdifferenz erfolgt, um die Entwicklungs- und Investitionskosten des Investors angemessen zu berücksichtigen; dem Investor bleibt es unbenommen, den Nachweis höherer Kosten zur Verminderung des Anrechnungsbetrages zu führen. Der Abschöpfungsbetrag entspricht aber immer mindestens der Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Nachzahlungsbetrages. Diese Abschöpfungsregelung findet auch bei einem Grundstückstausch sowie bei einer Belastung des Grundstücks mit einem Erbbaurecht analog Anwendung.

Die Abschöpfungsregelung gilt nicht für die Veräußerung von Wohn- oder Teileigentum nach dem WEG vor Fertigstellung des Bauvorhabens an eine Vielzahl unterschiedlicher künftiger Wohnungs- und Teileigentümer im Rahmen der üblichen Vermarktung gleichartiger Projekte, sofern der Dritterwerber die entsprechenden Regelungen des Kaufvertrags übernimmt und der Investor (Erwerber) die Bauleistung aus dem Vertrag erbringt.

Das Grundstück gilt nicht mehr als unbebaut, sobald das Untergeschoss des jeweils zu errichtenden Gebäudes einschließlich Decke über dem Untergeschoss im Rohbau, bei Gebäuden ohne Untergeschoss, das jeweilige Erdgeschoss einschließlich Decke über diesem im Rohbau fertiggestellt ist.

Bei einer Veräußerung, gleich in welcher Form (z.B. Einbringung, Tausch, unentgeltliche Übertragung, Verkauf, Bestellung eines Erbbaurechtes) an einen oder mehrere Gesellschafter des Investors oder wirtschaftlich mit dem Investor verbundene Personen oder Unternehmen (kein Dritter), ist die vorstehende Verpflichtung –mit Weitergabeverpflichtung – an den Folgerwerber weiterzugeben und dies der Stadt unverzüglich nachzuweisen. In derartigen Fällen hat die Stadt einen Anspruch auf Abschöpfung nur dann, wenn der Investor die Pflicht zur Weitergabe der Verpflichtungen verletzt hat.

Der Stadt bleibt es vorbehalten im Falle der Weiterveräußerung des Grundstücks vor Fertigstellung des Bauvorhabens entweder ihr Rücktrittsrecht auszuüben oder einen Abschöpfungsbetrag anzufordern oder der Weiterveräußerung ohne Geltendmachung eines

dieser Rechte, insbesondere wenn keine Grundstücksspekulation betrieben wurde, zuzustimmen.

Weitere Bearbeitung

Weiterhin beauftragen die Erwerber die mit ihnen als Entwurfsverfasser am Verfahren beteiligten Architekten und ggf. Landschaftsarchitekten mit der Umsetzung des Ergebnisses gemäß der entsprechenden Leistungsbilder der HOAI 2021 mindestens bis zur angeschlossenen Ausführungsplanung (Lph 2-5 der HOAI), sofern diese nicht fest angestellte Mitarbeiter der Erwerber sind.

Abstimmung der weiteren Planung

Die Fortschreibung der Planung aus dem Konzeptvergabeverfahren bis zur Genehmigungsplanung ist im Hinblick auf die architektonischen Gestaltungsaspekte, die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung mit der Stadt verbindlich abzustimmen. Das Bauwerk muss mindestens den Niedrigstenergiestandard KfW 55 erfüllen. Die Nutzung von erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, ist durch die Gestaltung und Ausrichtung des Bauwerks zu ermöglichen. Das Ergebnis der Abstimmung ist vom Erwerber in die Genehmigungsplanung zu übernehmen und wird Teil des Bauantrags. Das Einvernehmen über die Gestaltung, die Belange des Klimaschutzes sowie der Klimafolgenanpassung und die erfolgte Abstimmung ist von den Parteien vor Bauantragstellung schriftlich festzuhalten und in den Bauantrag zu übernehmen.

Abstimmung der Bauausführung

In der Bauausführung sich ergebende wesentliche Abweichungen von der Baugenehmigung und von der mit der Stadt abgestimmten Fassadengestaltung sind vom Erwerber dem Fachbereich Stadtplanung und dem Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement vorzustellen und mit diesen abzustimmen. Baurechtliche und vertraglich vereinbarte Genehmigungserfordernisse bleiben hiervon unberührt.

Rücktrittsrechte/Wiederkaufsrechte

Die Stadt kann bis zur betriebs- und bezugsfertigen Fertigstellung der Baumaßnahme vom Kaufvertrag zurücktreten oder nach ihrer Wahl als Wiederkäuferin die Rückübereignung der Grundstücke verlangen, wenn:

- sich die Parteien über die Fortschreibung der Planung aus dem Konzeptvergabeverfahren bis zur Genehmigungsplanung im Hinblick auf die architektonischen Gestaltungsaspekte und die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung nicht einigen
- die Bauverpflichtung auf Basis der abgestimmten Planung bzw. ebenso schriftlich abgestimmter und genehmigter Nachträge zur Baugenehmigung bzw. Tekturen nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt oder das Grundstück bzw. Teile des Grundstücks vor Erfüllung der Bauverpflichtung veräußert wird.

Dies gilt nicht für die Veräußerung von Wohn- oder Teileigentum nach dem WEG vor Erfüllung der Bauverpflichtung an eine Vielzahl unterschiedlicher künftiger Wohnungs- und Teileigentümer im Rahmen der üblichen Vermarktung gleichartiger Projekte, sofern der jeweilige Dritterwerber die entsprechenden Regelungen des Kaufvertrags übernimmt und der Erwerber die Bauleistung aus dem Vertrag erbringt.

Eine "Veräußerung" liegt auch vor im Falle der Zwangsversteigerung zwecks Aufhebung der Gemeinschaft sowie im Falle der Bestellung eines Erbbaurechts und im Falle einer Weiterveräußerung / Übertragung von in der Summe mindestens 50 % der Gesellschaftsanteile an einen oder mehreren Dritten

- in das Grundstück die Zwangsversteigerung betrieben oder die Zwangsverwaltung des Grundstücks angeordnet wird oder über das Vermögen des Erwerbers das Insolvenzverfahren eröffnet, bzw. ein diesbezüglicher Antrag mangels Masse abgewiesen wird (§ 26 InsO), bevor das Bauvorhaben fertiggestellt ist.

Bei Ausübung des Rücktrittsrechts gilt:

Das Grundstück ist auf Kosten des Erwerbers in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Der Investor hat die durch den Wiederkauf oder durch den Rücktritt entstehenden Kosten, die Grunderwerbsteuer und die öffentlichen Abgaben für das Grundstück bis zum Tage seiner lastenfremen Rückgabe endgültig zu tragen. Der Kaufpreis wird innerhalb von drei Wochen nach lastenfremem Eigentumswechsel zinslos zurückerstattet. Weitergehende Ansprüche bestehen nicht.

Die Rücktrittsrechte / Wiederkaufsrechte werden über eine Rückkaufassungsvormerkung im Grundbuch dinglich gesichert.

Vertragsstrafe

Übt die Stadt ein ihr zustehendes Rücktritts- oder Wiederkaufsrecht nicht aus, gilt folgendes:

Für jeden Fall der Pflichtverletzung des Erwerbers, die zum Entstehen eines Rücktritts- / Wiederkaufsanspruches führt (mit Ausnahme Insolvenz, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung) ist vom Erwerber auf Verlangen der Stadt für jeden Fall des Verstoßes eine Vertragsstrafe in Höhe von 100.000,-- € an die Stadt zu zahlen.

Eine weitere Vertragsstrafe in gleicher Höhe ist jeweils zu zahlen, wenn der Erwerber im Fall eines Verstoßes diesen trotz schriftlicher Aufforderung der Stadt nicht unverzüglich einstellt bzw. beseitigt oder diesen Verstoß wiederholt. Die Gesamthöhe der Vertragsstrafe ist auf 500.000,-- € begrenzt.

Heimfallanspruch (bei Bestellung eines Erbbaurechts)

Die Übertragung des Erbbaurechts auf den jeweiligen Grundstückseigentümer oder auf einen von diesem zu bezeichnenden Dritten gefordert werden kann, wenn

- einer der unter dem Punkt „Rücktrittsrechte/Wiederkaufsrechte“ genannten Rücktrittsgründe vorliegt

- der jeweilige Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen bezüglich Errichtung, Instandhaltung und Nutzung des Bauwerks binnen der vertraglichen oder einer gesetzten Frist nicht nachkommt; im Verschuldensfalle kann stattdessen als Vertragsstrafe auch die Erhöhung der Erbbauzinsen auf das Doppelte verlangt werden, bis der jeweilige Erbbauberechtigte die Erfüllung seiner Verpflichtungen nachweist

- der jeweilige Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses mindestens in Höhe zweier Jahresbeträge in Verzug gerät; stattdessen kann für die Zeit, während der Verzug besteht, als Vertragsstrafe ebenfalls die Erhöhung der jeweils rückständigen Erbbauzinsen auf das Doppelte verlangt werden, oder wenn Umstände eintreten, welche die Enteignung des Grundstücks zulassen würden.

Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts

Nach Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf gehen die auf dem Grundstück in diesem Zeitpunkt vorhandenen Bauten als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks entschädigungslos in das Eigentum des Grundstückseigentümers über.

Vorkaufsrecht bei Abgabe im Erbbaurecht

Dem jeweiligen Grundstückseigentümer steht für jeden Fall des Verkaufs des Erbbaurechts ein durch entsprechenden Grundbucheintrag zu sicherndes Vorkaufsrecht zu.

Nutzungszweck

Das Grundstück darf nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Diese Nutzungseinschränkung wird durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Mannheim oder als Inhalt des Erbbaurechts im Grundbuch gesichert.

Preisgünstiger Mietwohnungsbau

Im vorliegenden Verfahren ist gemäß dem Quotenmodell für preisgünstigen Mietwohnungsbau der Stadt Mannheim ein Anteil von mindestens 40% der entstehenden Geschosswohnungen (mind. jedoch für 30 v.H. der entstehenden Wohnfläche) als preisgünstiger Mietwohnraum zu errichten. Die detaillierten Regelungen sind der entsprechenden Anlage im Teil x der Auslobungsunterlagen zu entnehmen.

Für die Erwerber des Grundstücks bestehen zwei Möglichkeiten, die Quote von 40 v.H. zu erbringen. Dies sind:

1. Wohnungen, die mit Fördermitteln i. S. des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg (nach Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) für allgemeine soziale Mietwohnungen (»geförderte Mietwohnungen«) errichtet werden. In diesem Fall sind die jeweiligen Einkommensgrenzen, Wohnflächengrenzen, Bindungszeiten und sonstigen Bestimmungen des jeweils gültigen Förderprogramms einzuhalten.

oder

2. Preisgünstige Wohnungen für breite Schichten ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln aus den jeweiligen Förderprogrammen zum Mietwohnungsbau des Landes Baden-Württemberg (»preisgünstige Mietwohnungen«). Außer dem nachfolgend genannten Ausschluss von 1-Zimmer-Wohnungen existieren in diesem Fall keine Begrenzungen der Wohnungsgrößen und -flächen für preisgünstige Mietwohnungen. Der Erwerber kann Wohnungsgrößen und Zuschnitte preisgünstiger Mietwohnungen (ohne Nutzung des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg) nach freiem Ermessen und Einschätzung der Vermarktungschancen gestalten. Auch hier sind abhängig von der Haushaltsgröße bestimmte Einkommensgrenzen zu berücksichtigen, die jedoch höher liegen als die Einkommensgrenzen nach Ziff.1 (LWofG). Die derzeitigen Einkommensgrenzen liegen

für einen 2-Personen-Haushalt beispielsweise bei 95.900 € Haushaltseinkommen jährlich (brutto), für einen 3-Personen-Haushalt bei 105.400 € (brutto). Die zum Zeitpunkt der Bauvoranfrage bzw. des Bauantrags gültigen Einkommensgrenzen für „preisgünstige Mietwohnungen“ sind dann beim Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung zu erfragen.

Die preisgünstige Miete für geförderte Wohnungen i.S. des Landeswohnungsbauprogramms ergibt sich aus den Konditionen des zum Zeitpunkt der Bewilligung / Förderzusage des gültigen Landeswohnungsbauprogramms. Derzeit sieht das Programm einen Abschlag von 33% auf die durchschnittliche Angebotsmiethöhe (=Ortsübliche Vergleichsmiete) im Wohnungsneubau vor (in Mannheim 14,05 €/m² Nettokaltmiete) und liegt bei 9,41 €/m² Nettokaltmiete (Stand 03/2026). Für frei finanzierte preisgünstige Wohnungen, für welche keine Förderungen des Landeswohnungsbauprogramms in Anspruch genommen werden, gilt die gleiche Regelung zur Miethöhe bei Erstvermietung (s. Anlage Teil x).

Die preisgünstigen Wohnungen unterliegen einer Mietpreisbindung ab Bezugsfertigkeit. Eine Anpassung der Nettokaltmiete im laufenden Mietverhältnis ist ab Mietbeginn nach Ablauf von jeweils zwei Jahren um höchstens 5 v. H. bis an die Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich. Im Falle der Wiedervermietung preisgünstiger Wohnungen im Bindungszeitraum darf die Miete maximal bis zu dem Wert angepasst werden, der sich ergibt, wenn alle zulässigen Erhöhungsschritte seit Erstvermietung ausgeschöpft worden wären.

Die Realisierung des Anteils preisgünstiger Mietwohnungen als 1-Zimmer-Wohnungen (ganz oder in Teilen) ist ausgeschlossen.

Die Sicherung des Anteils preisgünstiger Mietwohnungen erfolgt in Form eines Belegungsrechts als persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Mannheim dinglich im Grundbuch. Für preisgünstige Mietwohnungen gilt eine Bindungszeit von 30 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen. Das Wohnungsbelegungsrecht wird durch die Stadt regelmäßig nicht ausgeübt, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

1. Der Erwerber weist der Stadt über die Vorlage des Mietvertrages nach, dass die Miethöhe 33 v.H. unter der durchschnittlichen Angebotsmiete (= Ortsübliche Vergleichsmiete) im Wohnungsneubau in Mannheim liegt.
2. Der potentielle Miethaushalt weist die Einhaltung der in den Leitlinien genannten Einkommenshöhe zum Zeitpunkt der Anmietung nach.
3. Der Erwerber weist der Stadt bei Wiedervermietungen über die Vorlage des Mietvertrages nach, dass die Miethöhe bei Wiedervermietung die nach dem Quotenmodell möglichen Mieterhöhungsschritte seit Erstvermietung nicht überschritten werden.

Bei Verstoß gegen die Bestimmungen zur Einkommenshöhe des potentiellen Mieterhaushaltes zum Zeitpunkt der Anmietung oder bei Verstoß gegen die Bestimmungen zur Miethöhe gemäß der Quotenleitlinie innerhalb der Bindungsfrist wird eine Vertragsstrafe

von 20.000,-- € für jede nicht ordnungsgemäß nach der Quotenleitlinie genutzte Wohneinheit i.S.d. Quotenmodells festgelegt.

Pflichten bei Weiterveräußerung

Der Erwerber muss in jedem Vertrag, in dem er das Eigentum an dem Grundstück bzw. das Erbbaurecht überträgt oder eigentumsähnliche Rechte an dem Grundstück einräumt, ausbedingen, dass seine Rechtsnachfolger die Verpflichtungen übernehmen, die ihm nach dem mit der Stadt abgeschlossenen Kaufvertrag obliegen und die noch nicht erfüllt sind. Der Erwerber muss der Stadt die Erfüllung dieser Vertragsbestimmung nachweise