

KONZEPTVERGABEN IN MANNHEIM²

Bekanntmachung

Wohnbaugrundstück
T 6, 16-17



Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität

Wohnbaugrundstück T6, 16-17, Mannheim-Innenstadt

Bekanntmachung

1 Anlass

Das unbebaute Baugrundstück T6, 16-17 (Flst. Nr. 4799 und Nr. 4800) befindet sich in der Mannheimer Innenstadt am nordöstlichen Rand der Quadrate mit einer Größe von insgesamt 1.938 m². Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum. Nachdem es in den vergangenen Jahren u.a. für eine Kindertageseinrichtung vorgesehen war, soll es jetzt vollständig einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.



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

Die Bebauung soll durch einen Investor realisiert werden. Als solche sind insbesondere gemeinschaftliche Wohnprojekte, gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften sowie sozial orientierte Körperschaften zu nennen aber auch sonstige private Investoren (z.B. Bauträger, Wohnungsbauunternehmen). Die Auswahl des Investors erfolgt im Rahmen des vorliegenden Konzeptvergabeverfahrens anhand der Konzeptqualität der Planung. In einem konkurrierenden Verfahren fällt die Vergabeentscheidung dann nach der Qualität des Konzeptes unter Berücksichtigung der Themenschwerpunkte „Nutzungskonzept“, „Städtebau/Architektur“ und „Ökologie/Freiraum“.



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

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.

- Annette Paul, Lorber Paul Architekten GmbH, Köln
- Sabrina Wirtz, ROSA Wirtz Architektur, Frankfurt am Main
- Ralf Eisenhauer, Stadt Mannheim, Dezernat IV – Bauen, Planung, Verkehr, Sport
- Silke Ruppenthal, Stadt Mannheim, Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement
- Lisa Ronellenfitsch, Stadt Mannheim, Fachbereich Baurecht, Bauverwaltung und Denkmalschutz

- Dr. Hanno Ehrbeck, Stadt Mannheim, Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung
- Georg Pins, 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 Finanzierungsabsichtserklärung und Bonitätsauskunft
- Liberoleistungen (optional), max. zwei, z.B.
 - Fassadendarstellungen
 - Systemschnitt(e), Maßstab 1:200

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 abgeschlossenen Ausführungsplanung (Lph 2-5 der HOAI) zu beauftragen, sofern diese nicht fest angestellte Mitarbeiter der Erwerber sind.

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

Grundstücksreservierung

Der Investor derjenigen Bewerbungsgemeinschaft, 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 Bewerbungsgemeinschaft 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

26.10.2026	Bekanntmachung
30.11.2026	Ende Registrierungsfrist (12:00 Uhr)
01.12.2026	Veröffentlichung Auslobungsunterlagen (Download-Link)
11.12.2026	Schlusstermin Rückfragen (Beantwortung erfolgt kurzfristig)
26.02.2027	Abgabetermin Unterlagen digital (bis 12 Uhr) Später eingehende Unterlagen können nicht weiter berücksichtigt werden.
05.03.2027	Abgabetermin Unterlagen in Papierform
April 2027	Sitzung Auswahlgremium

7 Registrierungsverfahren

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

Für die Teilnahme am Wettbewerb ist eine Registrierung erforderlich. Diese muss bis zum 30.11.2026, 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 01.12.2026 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 Bewerbergemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten. Mehrfachbewerbungen sind z.B. Bewerbungen, bei denen eine Bewerbergemeinschaft mehrere Bewerbungen abgibt, ein Mitglied der Bewerbergemeinschaft sich an mehreren Bewerbergemeinschaften beteiligt oder bei denen ein Mitglied der Bewerbergemeinschaft wirtschaftlich oder personell mit einem anderen Unternehmen, das sich separat ebenfalls bewirbt, verbunden ist.

Anlage

Eckpunkte des künftigen Kaufvertrags / Erbbauvertrags

Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität: T6, 16-17

Die im Eigentum der Stadt Mannheim stehenden Grundstück Flst.Nr. 4799 (784 m²) und Nr. 4800 (1.154 m²), T6, 16-17 mit insgesamt 1.938 m² sollen, 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 – T6, 16 - 17, Mannheim-Innenstadt“ 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 4.527.000,-- € an die Stadt Mannheim zu zahlen.

Der **Gesamtkaufpreis** in Höhe von **4.527.000,-- €** 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 1.600 €/m², für 1.938 m² somit **124.032,-- €**. Bei dieser Variante wäre noch die Differenz zu den gesamten Einstandskosten zu entrichten, mithin also 1.426.200,-- €.

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 bzw. Erbbauberechtigte, 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/das Areal T 6, 16 – 17 war in der Vergangenheit im Altlastenverzeichnis der Stadt Mannheim verzeichnet. Die Eintragung wurde im Hinblick auf die frühere Nutzung des Grundstücks/des Areals durch eine Tankstelle, einen Kfz-Betrieb und eine Druckerei vorgenommen. Nachdem die Stadt Mannheim eine umwelttechnische Untersuchung im Jahr 2007 veranlasst hat, bei der kein Hinweis auf eine schädliche Bodenveränderung nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) festgestellt werden konnte, wurde die Eintragung aus dem Altlastenverzeichnis entfernt. In der Folgezeit erfolgte der Rückbau der Bestandsgebäude und der Anlagen aus der Zeit der historischen, umweltrelevanten Nutzung des Grundstücks. Einzige Ausnahme ist der Ölabscheider im südöstlichen Teilbereich des Grundstücks Flst. Nr. 4800. Hier wurden bei früheren Untersuchungen Verunreinigungen des Untergrundes mit Benzin nachgewiesen, die jedoch vertikal und horizontal eingegrenzt werden konnten. Die Untersuchung von Bodenproben nach erfolgtem Bodenaushub aus den Bereichen unterhalb der ehemaligen Tank- und Montageeinrichtungen ergab nur sehr geringe Konzentrationen an tankstellenspezifischen Schadstoffen.

Es besteht bei der derzeitigen Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Mensch und Grundwasser. Aufgrund der lokal noch vorgefundenen Geländeauffüllungen ist jedoch mit abfallrechtlich relevantem Aushubmaterial zu rechnen. Ein zwingender Ausbau sowie eine fachgerechte Entfernung des Ölabscheiders sowie des umgebenden belasteten Erdreichs ist bodenschutzrechtlich dann erforderlich, wenn es zu sensiblen Nutzungsänderungen in diesem Bereich kommt, wie etwa einer Überbauung mit Wohngebäuden, einer Flächenentsiegelung oder der Herstellung einer Versickerungsfläche. Generell empfiehlt die Untere Bodenschutzbehörde aus Vorsorgegründen den Ausbau des Abscheiders und Auskoffierung des kleinräumigen Schadens unabhängig der Folgenutzung.

Die Untersuchungsberichte werden zur Verfügung gestellt. Es ist zu berücksichtigen, dass die damaligen abfallrechtlichen Einstufungen (Einstufung in die Kategorie Z 1.2 nach VwV Boden) nur noch näherungsweise herangezogen werden können. Die Deklaration des anfallenden Aushubmaterials und Einstufung in die Materialklassen hat nach den Vorschriften der zwischenzeitlich in Kraft getretenen Ersatzbaustoffverordnung zu erfolgen.

Das gesamte Grundstück liegt innerhalb des archäologischen Prüffalls „Quadratstadt“ und mit seinem südlichen Rand innerhalb des archäologischen Kulturdenkmals „Sternbefestigung Friedrichsburg“. Aufgrund der Lage im Bereich des ehemaligen Festungsringes werden Überreste der Festungsanlagen und Gräben vermutet, die bislang nicht untersucht wurden. Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen sollen diese Überreste, abhängig von ihrem Erhaltungszustand, freigelegt und dokumentiert werden.

Die Dokumentation hat im Rahmen einer denkmalpflegerischen Baubegleitung zu erfolgen, durchgeführt durch das Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit den Reiss-Engelhorn-Museen Mannheim.

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 und Errichtung eines x-geschossiges Wohngebäudes im Rahmen einer Blockrandbebauung mit einer Grundfläche von ca. x m² mit mindestens zehn Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit mind. den bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen 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 Folgeerwerber 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 abgeschlossenen 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 lastenfreien Rückgabe endgültig zu tragen. Der Kaufpreis wird innerhalb von drei Wo-

chen nach lastenfreiem Eigentumswechsel zinslos zurückerstattet. Weitergehende Ansprüche bestehen nicht.

Die Rücktrittsrechte / Wiederkaufsrechte werden über eine Rückauffassungsvormerkung 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.

Schuldrechtlich wird vereinbart, dass eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken [*Anmerkung der Verkäuferin: Wird gemäß des Nutzungskonzeptes des Investors noch genauer definiert.*] im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss – soweit baurechtlich zulässig – zugestimmt wird.

Bezahlbarer Mietwohnungsbau

Im vorliegenden Verfahren der Konzeptvergabe ist entsprechend des Beschlusses zur Wohnungspolitischen Strategie mit Schwerpunkt bezahlbaren Wohnraum (Beschluss V70/2023 vom 16.05.2023), das Quotenmodell für bezahlbaren Mietwohnraum umzusetzen. In den auf dem Vertragsgegenstand zu erstellenden Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau sind mindestens 40 v.H. der Wohneinheiten im mietpreisgebundenen Wohnungsbau mit einer Bindungsdauer von 30 Jahren zu errichten. Bei einem Weiterverkauf des Grundstücks oder Weitergabe des Erbbaurechts wird der Erwerber bzw. Erbbaurechtsnehmer die nachfolgenden Erwerber bzw. Erbbaurechtsnehmer entsprechend vertraglich zur Einhaltung der Quote für bezahlbaren Mietwohnraum zugunsten der Stadt verpflichtet.

Hierbei ist die Quote von 40 v.H. dadurch zu erbringen, dass entweder

1. Wohnungen mit Fördermitteln i.S. des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg (nach Landeswohnraumförderungsgesetz – LWoFG) für allgemeine soziale

- Mietwohnungen (nachfolgend »geförderte Mietwohnungen« genannt) oder
2. preisgünstige Wohnungen für breite Schichten ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln aus den jeweiligen Förderprogrammen zum Mietwohnungsbau des Landes Baden-Württemberg (nachfolgend »preisgünstige Mietwohnungen« genannt) errichtet werden.

Die Miethöhe geförderter Wohnungen entsprechend vorstehend Nummer 1 sowie die Sozialbindung richten sich nach den Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes.

Die Miete preisgünstiger Mietwohnungen entsprechend vorstehend Nummer 2 wird über einen Abschlag von 33 v.H. zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß gültigem Mietspiegel in Mannheim zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit definiert. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann mit Hilfe des von Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung angebotenen Mietspiegelrechners in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und – ausstattung ermittelt werden und in Form des Mietspiegelprotokolls nachgewiesen werden.

Miet- und Belegungsbindung

Zur Sicherung der Verpflichtung zur Umsetzung des Quotenmodells für bezahlbaren Mietwohnraum räumt der Erwerber bzw. der Erbbauberechtigte der Stadt in den auf dem Vertragsgegenstand zu erstellenden Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau, die unter die Quotenregelung der Stadt fallen, ein Wohnungsbelegungsrecht für die entstehenden preisgünstigen Mietwohnungen für die Dauer von 30 Jahren ein.

Schuldrechtlich wird vereinbart, dass die Miet- und Belegungsbindung für diese Mietwohnungen nur 30 Jahre ab Erstbezug ausgeübt werden kann.

Die Eintragung der Miet- und Belegungsbindung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch wird bewilligt und beantragt.

Der Notar / die Notarin wird beauftragt und ermächtigt den Grundbesitz, an welchem das Miet- und Belegungsrecht im Grundbuch eingetragen werden soll, grundbuchmäßig zu bezeichnen. Der Eintrag der Dienstbarkeit ist dem Fachreich 25 Bau- und Immobilienmanagement mitzuteilen.

Bis die grundbuchmäßige Bezeichnung des Grundbesitzes, an welchem das Miet- und Belegungsrecht bestellt werden soll, feststeht, soll die Eintragung des Miet – und Belegungsrechts durch Eintragung einer Vormerkung besichert werden. Die Eintragung der entsprechenden Vormerkung wird von den Parteien bewilligt und beantragt.

Der Notar / die Notarin wird beauftragt und ermächtigt, den Antrag auf Eintragung der Vormerkung gleichzeitig mit dem Antrag auf Eigentumsumschreibung zu stellen.

Die Stadt verpflichtet sich auf Antrag der Löschung der Vormerkung für den Fall, dass die Quote ausschließlich durch geförderte Mietwohnungen entsprechend vorstehend Nummer 1 erfüllt wird, zuzustimmen. Diese Verpflichtung gilt im Falle des Weiterverkaufs des Grundstücks oder Weitergabe des Erbbaurechts durch den Erwerber bzw. Erbbaurechtsnehmer an Dritte auch gegenüber diesen (Vertrag zu Gunsten Dritter).

Das Miet- und Belegungsrecht wird durch die Stadt Mannheim regelmäßig nicht ausgeübt, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind:

1. Der Erwerber weist der Stadt über die Vorlage des Mietvertrages nach, dass bei der Erst- und Wiedervermietung die Miethöhe (analog zu den Bestimmungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes) 33 v.H. unter der Ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß gültigem Mannheimer Mietspiegel liegt.
2. Der potentielle Miethaushalt weist die Einhaltung der in den Leitlinien genannten Einkommenshöhe zum Zeitpunkt der Anmietung nach.

Die Kosten des Vollzugs im Grundbuch trägt der Erwerber.

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. des 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 nachweisen.