

Grundstücksausschreibung

Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Füllenweg 2-4 /
Kirschgartshäuser Str. 63-65
(FISt. Nrn. 32853, 32855/5, 32854/4, 32853/4 mit
insgesamt ca. 1.745 m²)
Mannheim-Scharhof

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1. Allgemeines	
1.1. Stadtentwicklung und Gemeinschaftliche Wohnprojekte	3
1.2. Gemeinschaftliche Wohnprojekte	3
1.3. Stadtbild und Architektur	4
2. Auslobung	4
2.1. Gegenstand der Auslobung	4
2.2. Ausloberin	4
2.3. Ansprechpartner	5
2.4. Verfahrensablauf	6
2.5. Bewerber	7
2.5.1. Natürliche Personen	7
2.5.2. Privatrechtliche Zweckvereinigung	7
2.5.3. Projektbegleitung - Anlage D	7
2.5.4. Architektinnen und Architekten - Anlage C	7
2.6. Erste Stufe: Interessensbekundung	8
2.6.1. Einreichung des Teilnahmeantrags - Anlage A	8
2.6.2. Anforderungen an Interessensbekundung	8
2.6.3. Auswahl	9
2.6.4. Benachrichtigung	9
2.7. Zweite Stufe: Bewerbung	9
2.7.1. Bewerbungsunterlagen	9
2.7.2. Auswahlkriterien	10
2.7.2.1. Objektbezogene Kriterien	10
2.7.2.2. Gruppenbezogene Kriterien	11
2.7.2.3. Ergänzende Kriterien	11
2.7.3. Entscheidungskomitee	12
2.8. Eigentumsübergang	12
2.9. Vertraulichkeit	12
2.10. Vergütung	12
2.11. Ausschluss vom Verfahren	12
3. Grundstücksreservierung	12

3.1. Bedingungen	12
4. Kaufvertrag	13
4.1. Kaufpreis	14
5. Phasen- und Zeitplan	14
6. Information zu den Grundstücken sowie Planunterlagen	16
6.1. Lageplan	15
6.2. Liegenschaftsdaten	15
6.3. Mikrolage	16
6.4. Stadtplan	16
6.5. Luftbild	17
6.6. Grundstücksdaten	17
6.7. Was kann gebaut werden	18
6.8. Altlasten	18
6.9. Baumschutz	18
6.10. Artenschutz	18
6.11. Erschließung	18

Anlagen:

- A - Teilnahmeantrag
- B - Erklärung Bewerbergemeinschaft
- C - Anforderungsprofil für Architektinnen und Architekten
- D - Anforderungsprofil für die Projektbegleitung
- E - Gesellschafterverzeichnis
- F - Verbilligungsrichtlinie

1. Allgemeines

1.1. Stadtentwicklung und Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Neben den klassischen Angeboten der Wohnungswirtschaft zur Schaffung von Wohnraum, gibt es in Mannheim auch andere attraktive und individuelle Angebote z.B. in Form von gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Die demografische und gesamtgesellschaftliche Entwicklung wirkt sich auch auf das Wohnen der Zukunft aus. Neben dem Wohnen im Familienverband zeichnet sich eine breite Palette an gemeinschaftsorientierten Wohnformen (z.B. Wohngemeinschaften von Singles, Alleinerziehenden, Senioren etc.) in unterschiedlichen Rechtsformen ab. Da diese Projekte keine „Selbstläufer“ sind, bedarf es eines starken Engagements der Kommune. Dieses wird bei der Stadt Mannheim in Form einer Steuerung und Begleitung durch die Koordinierungsstelle für gemeinschaftliche Wohnprojekte geleistet (V005/2010). Aufgrund der Tatsache, dass Gruppen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten einen erheblich größeren Zeitaufwand haben, da das Grundstück in der Regel erst erworben werden kann, wenn alle künftigen Nutzer vollzählig sind, haben sie üblicherweise gegenüber Bauträgern keine Chance ein Grundstück auf dem freien Markt zu erwerben. Dies ist u.a. der Grund, dass die Stadt Mannheim eigene Grundstücke für Gemeinschaftliche Wohnprojekte ausschreibt und eine kostenlose Reservierung vergibt. Die Gruppen können unterschiedlich initiiert werden, d.h. von Interessenten selbst, von Architektinnen und Architekten oder auch durch eine Projektbegleitung.

Bevorzugt im Ausschreibungsverfahren wird derjenige Bewerber, dessen Konzept die größte Aussicht auf Realisierung des Projekts unter Einhaltung der Auswahlkriterien nach Ziffer 2.7.2. erfüllt.

1.2. Gemeinschaftliche Wohnprojekte

Die Stadt Mannheim braucht Bewohner, die sich mit ihrem Wohnquartier identifizieren und sich für ihr Wohnumfeld und somit auch für die Menschen in der Nachbarschaft verantwortlich fühlen. Jedes Projekt ist individuell, weshalb keines dem anderen gleicht. Da keine bundeseinheitliche Definition gemeinschaftlicher Wohnprojekte existiert, hat der Gemeinderat der Stadt Mannheim (Beschluss V259/2021 – Anlage A) eine Festlegung für Mannheimer Projekte getroffen. Demnach definiert sich ein Gemeinschaftliches Wohnprojekt in diesem Sinne anhand der folgenden Kriterien:

- Es handelt sich um ein Projekt, bei dem mehrere Haushalte an einem Wohnstandort jeweils in separaten Wohnungen leben, sich aber für das gemeinschaftliche Leben, eine gegenseitige Unterstützung oder die Verfolgung eines gemeinsamen Lebensgrundsatzes entschieden haben. Die Projekte bzw. Wohngruppen werden in wesentlichen Bereichen durch die Bewohner selbst organisiert. *Definition: Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).*

- Folgende Bestandteile sind schriftlich durch privatrechtliche Zweckvereinigung in einem Grundsatzpapier (Satzung, Projektbeschreibung, Konzept etc.) zu vereinbaren:
 1. Zukünftige Bewohner sind Gesellschafter bzw. Mitglieder.
 2. Selbstorganisation der Gruppe.
 3. Zusammensetzung der Gruppe ist frei gewählt.
 4. Demokratisch organisiert (Gleichberechtigung aller Mitglieder, Entscheidungen werden demokratisch getroffen).
 5. Gegenseitige Unterstützung innerhalb der Gruppe im Alltag und in besonderen Lebenslagen.
 6. Gemeinsame Lebensprinzipien, die auf Langfristigkeit ausgelegt sind.
 7. Wirkung ins Quartier (z.B. baulich und räumlich, Bewohner-Kontakte, Soziale Infrastruktur).

1.3. Stadtbild und Architektur

Das Leben am Stadtrand vereint die Vorzüge des urbanen und des ländlichen Raums. Die ruhige, naturnahe Umgebung bietet Raum für Erholung und individuelle Lebensgestaltung, während die Nähe zur Stadt eine gute Anbindung an Arbeitsplätze, Schulen und Kultur sichert. Diese Lage eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Entwicklung des Grundstücks, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

Gemeinschaftlich geplante Wohnprojekte können hier durch ein durchdachtes architektonisches Konzept überzeugen. Die künftigen Bewohner bringen ihre Vorstellungen frühzeitig in die Planung ein, sodass funktionale, flexible und generationengerechte Grundrisse entstehen. Neben wirtschaftlicher Tragbarkeit – also moderaten Baukosten und bezahlbaren Kauf- oder Mietpreisen – spielt auch der ökologische Gedanke eine zentrale Rolle. Energieeffizientes Bauen, Nutzung regionaler Materialien und die Schaffung gemeinschaftlicher Grün- und Freiflächen tragen zu einer hohen Wohnqualität und einem nachhaltigen Zusammenleben bei.

2. Auslobung

2.1. Gegenstand der Auslobung

Gegenstand der zweistufigen Auslobung ist der Verkauf der Grundstücke Füllenweg 2-4 / Kirschgartshäuser Str. 63-65, Flst.Nrn. 32853, 32855/5, 32854/4, 32853/4 mit insgesamt ca. 1.745 m² an gemeinschaftliche Wohnprojekte gem. Ziffer 1.2. (Definition der Stadt Mannheim (V259/2021-Anlage A)), die sich verpflichten, die Grundstücke zügig zu bebauen bzw. zu erweitern und vorwiegend zu Wohnzwecken zu nutzen.

2.2. Ausloberin

Ausloberin ist die Stadt Mannheim, Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement und Fachbereich Geoinformation und

Stadtplanung. Zunächst erfolgt eine kostenlose Grundstücksreservierung mit dem Ziel, die Grundstücke an gemeinschaftliche Wohnprojekte zu verkaufen.

2.3. Ansprechpartner

Fragen zum Thema gemeinschaftliche Wohnprojekte:

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung
Inge Schäfer
Telefon 0621 293-7853
E-Mail: 61.GemeinschaftlicheWohnprojekte@mannheim.de
www.mannheim.de/gemeinschaftlicheWohnprojekte

Städtebauliche und architektonische Fragestellungen:

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung
Jochen Tölk
Telefon 0621 293-7782
jochen.toelk@mannheim.de

Fragen zu den Grundstücken und zur Kaufvertragsgestaltung:

Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement
Carlotta Roth
Telefon 0621 293-6247
carlotta.roth@mannheim.de

Fragen zur Baumschutzsatzung:

Fachbereich Klima, Natur, Umwelt
<https://www.mannheim.de/de/service-bieten/umwelt/naturschutz/baumschutzsatzung>

Fragen zum Artenschutz:

naturschutzbehoerde@mannheim.de

2.4. Verfahrensablauf

Die kostenlose Grundstücksreservierung zur Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts gem. Ziffer 1.2. (Definition der Stadt Mannheim (V259/2021-Anlage A)) erfolgt in einem zweistufigen Auswahlverfahren.

Stufe 1: Teilnahmeantrag - Anlage A

Grundsätzlich können alle unter Ziffer 2.5. genannten und damit zum Bewerberkreis zugelassenen Interessenten ihre Interessensbekundung zur Teilnahme an der beschränkten Ausschreibung (2. Stufe) einreichen. Dies hat unter Einhaltung der in der Auslobung festgelegten Fristen, Verfahrensregeln und Teilnahmebedingungen zu erfolgen.

Im Anschluss wird geprüft, ob die Interessenten die genannten Anforderungen erfüllen – insbesondere in Bezug auf die Projektbegleitung, die beteiligten Architektinnen und Architekten sowie die Zusammensetzung und Struktur der Gruppen und deren gemeinschaftliche Projektziele.

Ferner beinhaltet der Teilnahmeantrag eine Verpflichtungserklärung für den Zeitraum der kostenlosen Grundstücksreservierung (Ziffer 3) und des Kaufvertragsabschlusses (Ziffer 4) mit folgendem Inhalt:

- Der beauftragte Architekt erfüllt die geforderten Kriterien gem. Anforderungsprofil - Anlage C.
- Beauftragung einer Projektbegleitung gemäß Anforderungsprofil - Anlage D.
- Vierteljährliche Vorlage eines Gesellschafterverzeichnisses (Bewerbergemeinschaft) - Anlage E.
- Teilnahme an vierteljährlichen Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Mannheim unter Beteiligung des Architekten und der Projektbegleitung.
- Verbindliche Teilnahme an den durch die Stadt Mannheim initiierten Öffentlichkeitsmaßnahmen zur Werbung von Interessenten (z. B. Homepage Stadt Mannheim).
- Zahlung des Kaufpreises.
- Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts gem. Ziffer 1.2. (Definition der Stadt Mannheim (V259/2021 – Anlage A)).

Die eingereichten Anträge werden von der Ausloberin gem. der in Ziffer 2.6.2 (Anlage B, C und D) genannten Anforderungskriterien bewertet.

Stufe 2: beschränktes Auswahlverfahren

Die ausgewählten Teilnehmer in der 2. Stufe erhalten die Aufforderung ihr Bewerbungskonzept vorzulegen.

Die einzureichenden Unterlagen dienen als Grundlage für eine persönliche Präsentation des Bewerbungskonzepts, um anhand der Auswahlkriterien

(Ziffer 2.7.2.) über eine kostenlose Grundstücksreservierung für einen bestimmten Zeitraum zu entscheiden.

Die Bewertung wird durch das Entscheidungskomitee getroffen (Ziffer 2.7.3.). Kommt nach Ablauf oder innerhalb der Grundstücksreservierung eine Einigung mit der Bewerbergruppe zustande, wird vorbehaltlich und nach entsprechender Beschlussfassung des Gemeinderats bzw. Ausschusses für Umwelt und Technik (AUT), der notarielle Vertrag beurkundet. Der Grundstücksverkauf steht insoweit unter Vorbehalt. Die Gruppe verpflichtet sich, die Grundstücke zur Eigennutzung in Form eines Gemeinschaftlichen Wohnprojekts gemäß der Definition nach Ziffer 1.2. (V259/2021 – Anlage A) zu erwerben (Abweichungen hiervon sind im Einzelfall möglich, sofern dies dem Gesamtkonzept nicht widerspricht). Die Grundstücksreservierung verpflichtet die Ausloberin nicht zum Abschluss eines Kaufvertrags.

2.5. Bewerber

Eine Interessensbekundung können folgende Bewerber abgeben:

- 2.5.1.** Natürliche Personen mit dem Ziel der Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts gemäß Ziffer 1.2. (V259/2021 – Anlage A)
(Familien, Lebensgemeinschaften, Lebenspartnerschaften, Alleinerziehende, Alleinstehende).
- 2.5.2.** Privatrechtliche Zweckvereinigungen, sofern es sich um ein gemeinschaftliches Wohnprojekt gemäß Ziffer 1.2. (V259/2021 – Anlage A) handelt, wie z.B. Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR), Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH), Eingetragene Vereine (e.V.), Stiftungen, Aktiengesellschaften (AG), Kommanditgesellschaften, Genossenschaften, etc.
- 2.5.3.** Projektbegleitungen die die Anforderungen gem. Anforderungsprofil nach Ziffer 2.6.2 erfüllen (Anlage D).
- 2.5.4.** Architekten die die Anforderungen gem. Anforderungsprofil nach Ziffer 2.6.2 erfüllen (Anlage C).

2.6. Erste Stufe: Interessensbekundung

2.6.1. Einreichung des Teilnahmeantrags - Anlage A

Die Interessensbekundung ist mit beigefügtem Teilnahmeantrag (Anlage A) einschließlich aller geforderter Unterlagen bis zum

23.01.2026

bei der

Stadt Mannheim
Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung
Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliche Wohnprojekte
Teilnahmeantrag Gemeinschaftliche Wohnprojekte
Glücksteinallee 11
68163 Mannheim

in der gem. Ziff. 2.6.2 vorgesehenen Form einzureichen.
Maßgeblich für die Fristwahrung ist der Zugang bei der Ausloberin (Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung). Der Absender muss nachweisen können, dass die Unterlagen fristgerecht abgeschickt wurden (z.B. durch Postbeleg). Unterlagen, die fristgerecht abgeschickt, aber erst mehr als 14 Tage nach dem Abgabetermin bei der Ausloberin eingehen, werden über ihre Zulassung nach Ermessen der Ausloberin entschieden.

2.6.2. Anforderungen an die Interessensbekundung

Die Ausloberin behält sich vor, nur vollständige Interessensbekundungen zu prüfen und in der 2. Stufe (Bewerbung) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Gleichheitsgrundsatzes können ggf. fehlende oder unklare Angaben, Nachweise und Erklärungen nachgefordert werden. Die Ausloberin ist jedoch nicht dazu verpflichtet. Daher wird darauf hingewiesen, dass die Teilnehmer auf Vollständigkeit der Unterlagen selbstverantwortlich zu achten haben.

Folgende Unterlagen sind der Interessensbekundung beizufügen:

2.6.2.1 Teilnahmeantrag (Anlage A)

Sofern zutreffend:

2.6.2.2 Erklärung Bewerbergemeinschaft (Anlage B)

2.6.2.3 Nachweise und Beschreibungen gem.
Anforderungsprofil für die Projektbegleitung (Anlage D)

2.6.2.4 Nachweise und Beschreibungen gem.
Anforderungsprofil für Architekten (Anlage C)

2.6.3. Auswahl

Die fristgerecht und vollständig eingereichte Interessenbekundung (bestehend aus dem Teilnahmeantrag und den Anlagen) wird auf die Einhaltung der verbindlichen Vorgaben überprüft. Im Rahmen dieser Vorauswahl wird entschieden, welche Bewerber zur Teilnahme an der zweiten Stufe des Bewerbungsverfahrens zugelassen werden.

2.6.4. Benachrichtigung

Die Teilnehmer der Stufe 1 erhalten innerhalb von 4 Wochen nach Ablauf der Teilnahmefrist eine schriftliche Benachrichtigung über die getroffene Entscheidung (Ablehnung). Ebenso erhalten die Teilnehmer, die zum beschränkten Auswahlverfahren (2. Stufe) zugelassen werden, die Aufforderung bis zum genannten Termin die geforderten Bewerbungsunterlagen gem. Ziffer 2.7.1. einzureichen.

2.7. Zweite Stufe: Bewerbung

2.7.1. Bewerbungsunterlagen

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen sind unter Verwendung des Projekttitels „Füllenweg 2-4 / Kirschgartshäuser Str. 63-65“ mit allen erforderlichen Anlagen in einfacher Ausfertigung fristgerecht und unterschrieben beim

Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung
Koordinierungsstelle Gemeinschaftliche Wohnprojekte
Glücksteinallee 11
68163 Mannheim

einzureichen.

Die genaue Terminangabe erfolgt innerhalb der Benachrichtigung gem. Ziffer. 2.6.4. In der Regel wird hierfür ein Zeitraum von ca. 4 Monaten eingeräumt.

Fristverlängerungen sind nicht möglich. Bewerbungen, die nicht fristgerecht eingehen, werden nicht berücksichtigt. Maßgeblich für die Einhaltung der Frist ist der Eingang bei der Ausloberin (Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung). Der Absender muss nachweisen können, dass die Unterlagen fristgerecht abgeschickt wurden (z. B. durch Postbeleg).

Unterlagen, die fristgerecht abgeschickt, aber erst mehr als 14 Tage nach dem Abgabetermin bei der Ausloberin eingehen, werden über ihre Zulassung nach Ermessen der Ausloberin entschieden.

Es sind folgende Bewerbungsunterlagen einzureichen:

- Projekttitle
- Angaben zum Bewerber:
 - Gruppe: Aktualisierte Erklärung der Bewerbergemeinschaft, sofern sich Änderungen gegenüber der Interessensbekundung ergeben haben (Anlage B).
 - Projektbegleitung: Unterlagen gem. Anforderungsprofil (Anlage D), sofern sich Änderungen gegenüber der Interessensbekundung ergeben haben.
 - Architekt: Unterlagen gem. Anforderungsprofil (Anlage C), sofern sich Änderungen gegenüber der Interessensbekundung ergeben haben
 - Angaben zur beabsichtigten Rechtsform.
- Darstellung auf maximal zwei Plakaten DIN A0 quer (Zwecks Vergleichbarkeit) der folgenden Punkte:
 - Ausführliche Darstellung der Projektidee.
 - Alle wesentlichen zum Verständnis der Projektidee notwendigen Pläne zumindest in skizzenhafter Darstellung.

2.7.2 Auswahlkriterien

Im Rahmen der beschränkten Auslobung der Grundstücke Füllenweg 2-4 / Kirschgartshäuser Str. 63-65 in Mannheim-Scharhof für gemeinschaftliche Wohnprojekte, werden bei der Auswahl von Bewerbern bestimmte Kriterien überprüft, die über eine Reservierung für einen bestimmten Zeitraum entscheiden.

2.7.2.1. Objektbezogene Kriterien - Gewichtung 25 % -

- Wie wird die baukulturelle Qualität des Entwurfes bewertet?
 - Optisch ansprechende Gestaltung
 - Funktionale Vielfalt (Belebung der Erdgeschoßzone)
 - Einbindung von Freiflächen
 - Fassadengestaltung
 - Flächeneffizienz
 - barrierearme Gestaltung
- Wie ist die Originalität des Konzepts zu bewerten?
 - Gemeinschaftsfläche
 - Innovative, kreative Ideen
 - Spektrum an Grundrisskonzepten

- Offenheit gegenüber späteren Änderungen

2.7.2.2. Gruppenbezogene Kriterien - Gewichtung 50 %

- Gemeinschaftliches Konzept
 - Gemeinsame Konzeptentwicklung
 - Generationenübergreifender Ansatz
 - Gemeinschaftliche Nutzungsabsichten
 - Integration ins Quartier – insbesondere die Bedarfe der lokalen Bevölkerung
 - Preisgestaltung (bezahlbare Mieten bzw. Baupreis)
 - Gemeinwohlorientierung – langfristige Sicherstellung der Nutzung als gemeinschaftliches Wohnprojekt
- Wie sind die Erfahrungen mit Gemeinschaftlichen Wohnprojekten?
 - Anhand der vorgelegten Referenzlisten
 - Realisierte Projekte in Mannheim

2.7.2.3. Ergänzende Kriterien - Gewichtung 25 %

- Wie werden das energetische und das ökologische Konzept bewertet?
 - Energieeffiziente Bauweise
 - Besondere Anforderungen an die Haustechnik
 - Einsatz Nachhaltiger Baumaterialien
 - Positive Auswirkung auf das Stadtklima – insbesondere Grünflächen und Biodiversität
- Wie ist die Projektdarstellung zu bewerten?
 - Finanzierungsdarstellung
 - Zeitplan

2.7.3. **Entscheidungskomitee**

Die Bewerber haben die Gelegenheit ihre eingereichten Bewerbungsunterlagen in einer persönlichen Präsentation dem Entscheidungskomitee vorzustellen.

Das Entscheidungskomitee, welches aus Vertretern der beteiligten Fachbereiche und Fachpersonen besteht, trifft seine Auswahl anhand der unter Ziffer 2.7.2. genannten Kriterien. Innerhalb einer

Woche nach Tagung des Entscheidungskomitees wird die Beschlussfassung den Bewerbern schriftlich mitgeteilt. Die kostenlose Grundstücksreservierung ergeht gesondert (siehe Ziffer 3).

2.8. Eigentumsübergang

Die im Rahmen der Interessentenbekundung Stufe 1 und der Bewerbung Stufe 2 von den Teilnehmern vorgelegten Unterlagen gehen in das Eigentum der Ausloberin über.

Die Nutzungsrechte an dem eingereichten und ausgewählten Planungsentwurf gehen an die Bauherrschaft über, wenn der Architekt die Leistungen der Stufe 1-4 der Honorarordnung für Architekten- und Ingenieursleistungen (HOAI) nicht durchführt bzw. nicht beauftragt wird oder aus anderen sonstigen Gründen nicht ausführt.

2.9. Vertraulichkeit

Die von der Ausloberin zur Verfügung gestellten Informationen, insbesondere der Stufe 2, sind vom Empfänger vertraulich zu behandeln, soweit sie nicht öffentlich zugänglich sind.

2.10. Vergütung

Für die vorzulegenden Unterlagen im Rahmen der Grundstücksausschreibung (Stufe 1 und Stufe 2) wird von der Ausloberin keine Vergütung gezahlt.

2.11. Ausschluss vom Verfahren

Die Ausloberin behält sich vor, Bewerber der Stufe 1 und 2 vom Ausschreibungsverfahren auszuschließen, die die geforderten Auskünfte oder zusätzliche Auskünfte verweigern bzw. nicht fristgerecht oder nicht vollständig erteilen.

3. Grundstücksreservierung

Die kostenlose Grundstücksreservierung erfolgt zunächst für 6 Monate. Diese kann auf Antrag (formlos) verlängert werden. Ausschlaggebend für die Verlängerung ist vorrangig die Entwicklung des Projekts (Realisierbarkeit, Engagement der Gruppe, etc.).

3.1. Bedingungen

Die kostenlose Grundstücksreservierung ist an folgende Bedingungen geknüpft:

- Umsetzung der eingereichten Planungen und Projektziele.
- Bewerbergemeinschaft und Architekt müssen eine Projektbegleitung gem. Anforderungsprofil (Anlage D) für den Zeitraum bis zum

Kaufvertragsabschluss beauftragen. Aufgrund der Komplexität des Verfahrens empfehlen wir allerdings eine Projektbegleitung bis zum Ende des Bauvorhabens. Die Beauftragung ist der Koordinierungsstelle durch geeigneten Nachweis (Kopie der Beauftragung) zu dokumentieren.

- Vierteljährliche Vorlage eines Gesellschafterverzeichnisses gegenüber der Koordinierungsstelle unter Hinzuziehung des beigefügten Vordrucks (Anlage E).
- Vierteljährliche Teilnahme der Sprecher bzw. Geschäftsführer der Gruppe an durch die Stadt Mannheim anberaumten Abstimmungsgesprächen, unter Beteiligung des Architekten und der Projektbegleitung.
- Bereitstellung von Werbematerial für die Koordinierungsstelle, die dem Ziel der Interessentensuche dient.
- Unterstützung des Internetauftritts der Koordinierungsstelle durch Bereitstellung der Projektbeschreibung in digitaler Form mit Ansprechpartnern und ggf. Logo, Bilder des Projekts, etc.
- Verbindliche Teilnahme an den durch die Koordinierungsstelle der Stadt Mannheim initiierten Öffentlichkeitsmaßnahmen zur Werbung von Interessenten (z.B. Homepage der Stadt Mannheim) und im Rahmen von Marketingmaßnahmen zugunsten Gemeinschaftlicher Wohnprojekte.
- Zur Überwachung der Zielerreichung, sind alle relevanten Grundsatzpapiere vorzulegen, insbesondere Satzungen, Gesellschafterverträge, Projekt- und Konzeptbeschreibungen.

4. Kaufvertrag

Kommt nach Ablauf oder innerhalb der Grundstücksreservierung eine Einigung mit der Bewerbergruppe zustande, wird vorbehaltlich und nach entsprechender Beschlussfassung des Gemeinderats bzw. Ausschusses für Umwelt und Technik (AUT), der notarielle Vertrag beurkundet. Der Grundstücksverkauf steht insoweit unter Vorbehalt. Zuvor erhalten die Käufer einen Vertragsentwurf. Die Gruppe verpflichtet sich, die Grundstücke zur Eigennutzung in Form eines Gemeinschaftlichen Wohnprojektes gemäß der Definition Ziffer 1.2. (V259/2021 – Anlage A) zu erwerben (Ausnahmen sind im Einzelfall möglich und bedürfen der Zustimmung der Ausloberin. Dem Gesamtkonzept darf dies jedoch nicht widersprechen).

Die Käufer sind verpflichtet, die auf dem Grundstück Flst. Nr. 32853 befindlichen Gebäude auf eigene Kosten vollständig zu sanieren oder abzureißen und ein Wohnhaus zu errichten. Die Grundstücke/das Areal darf grundsätzlich nicht zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, soweit die Stadt Mannheim keine hiervon abweichende Genehmigung erteilt. Der Nutzungszweck wird durch eine Verwendungsdienstbarkeit gesichert. Die Bauwerke sind innerhalb von 3 Jahren ab dem Tag der Beurkundung des Kaufvertrags herzustellen. Die Bebauung hat im Einvernehmen mit der Stadt Mannheim (Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung) zu erfolgen. Sollten die Erwerber diese Bauverpflichtung nicht rechtzeitig erfüllen oder die Grundstücke vor Erfüllung der Baupflicht veräußern, so

steht der Stadt ein Rücktrittsrecht zu. Das Rücktrittsrecht steht der Stadt auch zu, wenn der Erwerb von der Baugenehmigung zu Grunde liegenden und mit der Stadt abgestimmten Planung abweicht.

4.1. Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Grundstücke beträgt derzeit:

610.750,00 €

Der Kaufpreis ist am Tag der Beurkundung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bodenrichtwerte in regelmäßigen Abständen vom Gutachterausschuss der Stadt Mannheim überprüft bzw. aktualisiert werden und wir den Kaufpreis insoweit unter Vorbehalt stellen müssen.

Sollte der Bodenrichtwert für die Grundstücke zum Zeitpunkt der Veräußerung über dem o.g. Kaufpreis/m² liegen, ist der Verkaufspreis auf den höheren Bodenrichtwert anzupassen.

Die Grundstücke/das Areal kann auch in Form eines Erbbaurechtes (Erbpacht) überlassen werden.

Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 99 Jahre mit einem jährlichen Erbbauzins in Höhe von 4 % des bei Vertragsabschluss geltenden Bodenrichtwertes. Eine Anpassung des Erbbauzinses erfolgt jeweils nach Ablauf von mindestens 3 Jahren nach der eingetretenen Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse unter der Voraussetzung, dass sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland um mindestens 5 % ändert.

Nutzung als gemeinschaftliches Wohnprojekt ist Nutzungsvoraussetzung. Die Grundstücke können, vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen städt. Gremien, verbilligt vergeben werden, wenn sich der Grundstückserwerber gemäß der Anlage F – (V145/2018 Verbilligungsrichtlinie) verpflichtet, den preisgünstigen Anteil des zu errichtenden Mietwohnraums auf den Grundstücken auf über 30% der Wohnungen festzulegen. Die Verbilligung steigt stufenweise mit dem Anteil an preisgünstigem Wohnraum.

5. Phasen- und Zeitplan

➤ Ausschreibungsphase

Ausschreibung Stufe Eins:

Ausschreibung: Interessententeilnahme 21.11.2025

Ende Abgabefrist 23.01.2026

Interessentenauswahl/Schriftliche Benachrichtigung innerhalb 1 Monats zur Teilnahme an Stufe Zwei

Ausschreibung Stufe Zwei:

Aufforderung zur Abgabe der Bewerbungsunterlagen an die Teilnehmer des beschränkten Verfahrens. Gleichzeitige Überlassung der hierfür erforderlichen Unterlagen.

Abgabefrist vollständige Bewerbungsunterlagen

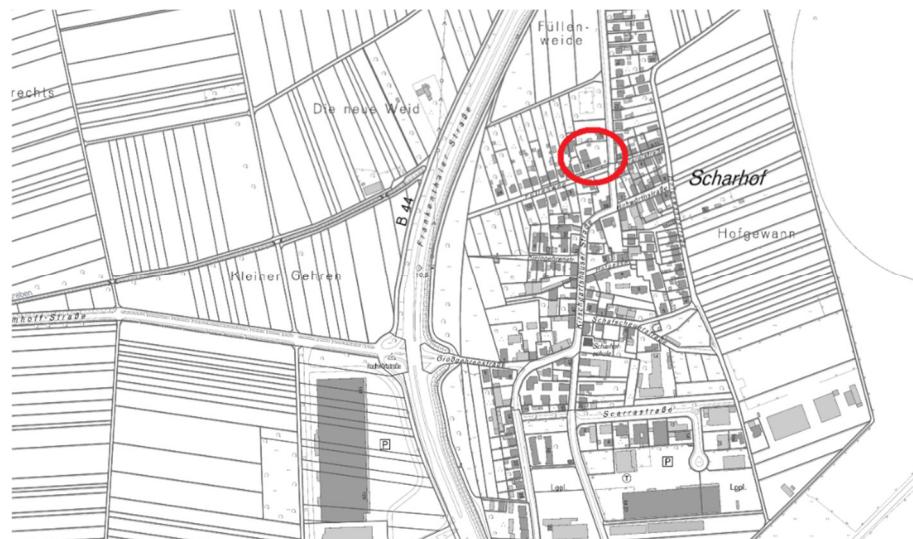
3 Monate

Termin wird in der Aufforderung genannt

- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| ➤ Auswahlverfahren | 1 Monat |
| ➤ Reservierungsphase | |
| Reservierung des Objekts für maximal | 18 Monate |
| ➤ Gremienbeschluss | |
| ➤ Abschluss Kaufvertrag | Im Anschluss |

6. Informationen zu den Grundstücken sowie Planungsunterlagen

6.1. Lageplan



6.2. Liegenschaftsdaten

Grundstücke: Füllenweg 2-4 / Kirschgartshäuser Str. 63-65 in 68307
Mannheim-Scharhof
Flurstück Nrn. 32853, 32855/5, 32854/4, 32853/4
mit insgesamt ca. 1.745 m²

6.3. Mikrolage

Das Grundstück befindet im Norden des Siedlungsgebiets Schafhof. Dieses liegt wiederum im Norden des Stadtgebiets von Mannheim und gehört zum Stadtbezirk Sandhofen.

Beim Scharhof handelt es sich um einen Weiler, der in seinem Kern aus landwirtschaftlichen Gehöften besteht, der von jüngeren Wohnbauten umgeben ist. Die Siedlung zeichnet sich durch einen ländlichen bzw. dörflichen Charakter aus und lässt sich als ruhige Wohnlage beschreiben. Bei den Wohngebäuden handelt sich überwiegend um Einfamilienhäuser auf größeren Grundstücken; Mehrfamilienhäuser mit wenigen Wohneinheiten kommen nur untergeordnet vor. Die Umgebung des Scharhof ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Der Scharhof weist über die nahe gelegene A6 und die B44 eine gute verkehrliche Anbindung auf. Über diese Straßen erreicht man schnell sowohl das Mannheimer Stadtzentrum als auch Ludwigshafen und weitere Städte der Metropolregion Rhein-Neckar. Der öffentliche Nahverkehr ist über Buslinien wie die Linie 52 vorhanden, wenn auch nicht so engmaschig wie in den innenstadtnahen Quartieren, sodass die Lage vor allem für Bewohner mit Pkw attraktiv ist.

Die Infrastruktur für den Alltag findet sich im benachbarten Stadtteil Sandhofen. Mit Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten ist die Grundversorgung dort gut abgedeckt. Für größere Einkaufs- oder Freizeitmöglichkeiten fährt man in die angrenzenden Stadtteile oder in die Mannheimer Innenstadt.

6.4. Stadtplan



6.5. Luftbild



6.6. Grundstücksdaten

Beim Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück, das sowohl an den Füllenweg als auch an die Kirschgartshäuser Straße grenzt. Es ist weitgehend eben und liegt auf dem Niveau dieser beiden Straßen. Diese weisen eine asphaltierte Fahrbahn auf. Gehwege sind nicht ausgebaut.

Das Grundstück Flst. Nr. 32853 weist eine Bebauung auf, die einen Gemeindesaal, einen Kindergarten sowie eine Wohnung umfasst. Vorhanden ist zudem eine Pkw-Garage. Im zweigeschossigen, unterkellerten Gebäudeteil an der Südwestecke dieses Grundstücks befinden sich die Nebenräume des Gemeindesaals (EG) sowie die Wohnung (OG). Von diesem erstrecken sich der Gemeindesaal als eingeschossiger Anbau entlang des Füllenwegs und der ebenfalls eingeschossige Kindergartenbau in den rückwärtigen Grundstücksbereich.

Die Zufahrten und Zugänge erfolgen aktuell vom Füllenweg. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind teilweise befestigt und teilweise als Grünflächen mit Rasen, Bäumen und Sträuchern angelegt.

Die Umgebung ist geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung, die überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern besteht. Diese liegen freistehend oder als Doppelhäuser vor. Sie stehen in der Regel am Straßenrand und lassen so eine straßenbegleitende Bauflucht erkennen. Die Dachgeschosse sind meist ausgebaut. An einigen Stellen kommen zusätzlich Wohngebäude in zweiter Reihe vor. Die Freibereiche liegen überwiegend in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

6.7. Was kann gebaut werden

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird daher gemäß § 34 BauGB beurteilt. Danach ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Denkbar sind sowohl der vollständige Abbruch der Bestandsgebäude und die Errichtung einer Neubebauung als auch der vollständige oder teilweise Erhalt der Bestandsbebauung und eine evtl. bauliche Ergänzung.

6.8. Altlasten

Für die Grundstücke Füllenweg 2-4/Kirschgartshäuser Str. 63-65 ist derzeit im Altlastenkataster keine Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche verzeichnet.

6.9. Baumschutz

Es obliegt dem Bauherrn zu prüfen, ob dem Bauvorhaben andere öffentlich-rechtliche Vorgaben entgegenstehen. Dies beinhaltet die Prüfung, inwiefern gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mannheim geschützter Baumbestand durch das Bauvorhaben betroffen ist.

6.10. Artenschutz

Bauarbeiten dürfen nur durchgeführt werden, wenn geschützte Tierarten wie z. B. Fledermäuse, Vögel, Eidechsen usw. nicht beeinträchtigt werden. Der Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zu beachten.

6.11. Erschließung

Die Grundstücke gelten rechtlich als erschlossen, d.h. die grundsätzlichen Voraussetzungen für eine Baugenehmigung sind erfüllt. Das Grundstück verfügt derzeit über Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation. In der Vergangenheit existierte eine Ölheizung. Der Öltank ist inzwischen jedoch entsorgt. Erforderliche Anpassungen oder Erweiterungen dieser Versorgungsleitungen sind vom Erwerber selbst vorzunehmen. Ebenso gehen notwendige Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, wie beispielsweise die Herstellung oder Anpassung einer Gehwegüberfahrt, zu Lasten des Erwerbers.

Zusätzlich können für die Grundstücke noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch anfallen. Diese Beiträge können erhoben werden, wenn die angrenzende Straße endgültig hergestellt bzw. ausgebaut wird. Bis dahin liegt diese Zahlungsverpflichtung als öffentlich-rechtliche Last auf den Grundstücken