

# Erwerberauswahlverfahren

- **Mehrfamilienhäuser im Baufeld VII, Cité Bretagne, Baden-Baden**

## 1. Art des Auswahlverfahrens

Es handelt sich um ein nicht förmliches und auch nicht anonymes Erwerberauswahlverfahren zur Ermittlung von vier Käufern für nachfolgend beschriebene Baugrundstücke. Diese können sowohl von Bauträgern als auch von Investoren / Kapitalanlegern erworben werden.

## 2. Verkäufer

Entwicklungsgesellschaft Cité mbH  
Pariser Ring 37  
76532 Baden-Baden

Ansprechpartnerin ist  
Frau Annette Sauer  
Tel.: 07221/809544  
Fax: 07221/809545  
E-Mail: annette.sauer@cite-baden-baden.de

## 3. Kaufobjekte

Kaufobjekte sind die Baugrundstücke Flurstück-Nr. 8354, 8355, 8357 sowie 8365 (gemäß **Anlage 1**: Auszug aus der Flurkarte). Die Grundstücke werden erschlossen bzw. erschließungsbeitragsfrei verkauft. Der Bau der Stichstraße inkl. Erschließungsanlagen erfolgt voraussichtlich bis zum 31.07.2019.

Die Bebaubarkeit richtet sich nach den Festsetzungen im Bereich WA 6 des Bebauungsplans „Französische Cité – Teilbereich I – Cité Bretagne – 1. Änderung“. (siehe **Anlage 2**: Bebauungsplan).

Es soll eine städtebauliche Ensemblewirkung erzielt werden. Die als **Anlage 3** beigefügte Projektstudie der fsp stadtplanung dient lediglich zur Orientierung.

## 4. Städtebauliche Vorgaben; teilweise über die Vorschriften des Bebauungsplanes hinausgehend

Die im Quartier zu erstellenden Mehrfamilienhäuser sollen sich in einer möglichst einheitlichen städtebaulichen Gestalt präsentieren; entsprechend sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Die unter Anlage 3 beigefügte Projektstudie dient nur als Rahmen.
- Es müssen mindestens 2/3 der baurechtlich erforderlichen Stellplätze in den Gebäudekomplex als Tief- oder Sockelgarage gebaut werden.
- Das Dach ist als Flachdach auszubilden.
- Die Brüstungsverkleidungen der Balkone an allen Vollgeschossen sind in undurchsichtiger Verglasung oder Gleichwertig auszuführen.
- Alle Fensteröffnungen sind mit bodentiefen Fenstern auszuführen; Abweichungen hiervon sind nur bei Bad, WC, Küche und Abstellraum zulässig.
- Zur einheitlichen städtebaulichen Realisierung des Quartiers erlauben wir uns, im Nachgang an das Verfahren, Änderungswünsche zur Gestaltung der Außenanlage und Nebengebäuden oder ähnlichem vorzugeben.

## 5. Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt EUR 410,00 je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Der Kaufpreis ist nicht verhandelbar.

## 6. Vergabe

Kriterien für die Vergabe der beschriebenen Baugrundstücke sind:

- architektonisches / städtebauliches Konzept
- Parkierung / Gestaltung der Außenanlage
- energetisches Konzept
- ökologische Nachhaltigkeit
- Nutzungskonzept
- vorläufige Finanzierungsbestätigung über Gesamtinvestition (Grundstück + Gebäude)
- Erfahrungen in der Umsetzung vergleichbarer Objekte

Pro Bewerber kann maximal 1 Baugrundstück vergeben werden.  
Bei Wertungsgleichheit entscheidet das Los.

## 7. Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Benennung des von Ihnen präferierten Grundstücks (Flurstück-Nr.)
- Formblatt (**Anlage 4**) komplett ausgefüllt

- Schriftliche Erläuterung des architektonischen sowie Nutzungskonzeptes in Formblatt (**Anlage 5**) .
- Zeichnerische Darstellung der architektonischen Konzeption mit Gebäudestrukturen und groben Baumassen (durch Schemagrundrisse, Ansichten, Schnitte sowie Geländeschnitte im Maßstab 1:200 oder 1:100)
- Aussage über die geplante Heizform und die zu verwendenden Baumaterialien
- Beabsichtigter EnEV-Standard
- Aufstellung über die beabsichtigte BGF
- Darstellung des geplanten Gebäudes in einer Flurkarte

## **8. Abgabefrist**

Die vollständigen Unterlagen sind bis zum **01.03.2019, 12:00 Uhr** bei der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH einzureichen.

## **9. Keine Verpflichtung des Verkäufers zur Annahme eines bestimmten Angebotes**

Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, ein bestimmtes Angebot anzunehmen und ferner berechtigt, die Vergabebedingungen an geänderte Umstände anzupassen. Aufwendungen für die Erstellung der einzureichenden Unterlagen werden nicht ersetzt.

## **10. Kaufvertragsbedingungen**

Folgende wesentliche Bedingungen werden im Kaufvertrag enthalten sein:

- Der Kaufpreis ist 2 Wochen nach Eintreten der notariell beurkundeten Fälligkeitsvoraussetzungen zu zahlen.
- Es wird eine geeignete vertragliche Sicherung der Realisierung der bis zum Abschluss des Kaufvertrages erarbeiteten Baugesuchs-Planung aufgenommen.
- Die Verkäuferin kann die Rückübertragung des Baugrundstücks zum unverzinsten Erwerbspreis und eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des Kaufpreises verlangen, sofern
  - das genehmigungsfähige Baugesuch für das Bauvorhaben nicht innerhalb eines Jahres ab Beurkundung des Kaufvertrages, bei der Stadt Baden-Baden, Fachgebiet Bauordnung, eingereicht ist,

- das Grundstück nicht innerhalb von 36 Monaten, ab Beurkundung des Kaufvertrages, bezugsfertig bebaut ist (inkl. Fertigstellung der Außenanlage) und / oder
- das Grundstück in unverändertem Zustand weiterverkauft wird.
- Eine Gewährleistung für die Freiheit von Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes wird bis zur Fertigstellung der Rohbauarbeiten, spätestens jedoch bis 24 Monate nach Beurkundung des Kaufvertrages von der Verkäuferin übernommen. Die Gewährleistung ist beschränkt auf Sanierungskosten bis zur Höhe des Kaufpreises. Im Übrigen wird die Gewährleistung für sonstige Rechts- und Sachmängel ausgeschlossen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ehemals zumindest zum Teil bebautes Gebiet handelt, muss damit gerechnet werden, dass das Erdmaterial im Sinne der LAGA ( $\leq$  Z1.2) belastet ist.
- Vor Kaufvertragsabschluss ist die Finanzierung der Gesamtinvestition für die Durchführung des Projektes in geeigneter Weise nachzuweisen.

## **11. Weiteres Verfahren nach Ablauf der Abgabefrist**

Das weitere Verfahren soll in folgenden Schritten verlaufen:

- Vorprüfung der eingereichten Unterlagen
- Vorentscheidung für ein Konzept bzw. Erwerber durch die Geschäftsleitung der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH in Abstimmung mit der Stadt Baden-Baden
- Beschluss der Grundstücksverkäufe durch den Aufsichtsrat der Entwicklungsgesellschaft Cité mbH
- Erarbeitung des Baugesuchs durch den Erwerber
- Beurkundung des notariellen Kaufvertrages