

## Öffentliches Bieterverfahren

### **Öffentliche Ausschreibung zum Verkauf eines kommunalen unbebauten, gewerblich nutzbaren Grundstücks**

**(Flst. 269/3 Gem. Zitzschewig)**

<b>A</b>	<b>Verfahrensbedingungen</b>	<b>2</b>
A 1	Ausschreibender	3
A 2	Verfahrensbetreuung	3
A 3	Anlass und Ziel des Verfahrens	4
A 4	Art und Ablauf des Verfahrens, Verkaufsbedingungen	5
A 5	Teilnahmevoraussetzungen	5
A 6	Wesentliche Vertragsinhalte	5
A 7	Kaufgegenstand und Kaufpreis des Grundstücks	7
A 8	Verfahrensinformationen	7
A 9	Beurteilungskriterien und Gewichtung	8
A 10	Vergabeentscheidung, Bekanntgabe des Ergebnisses	8
<b>B</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
B 1	Bestandsbeschreibung	10

# Teil A

## **Verfahrensbedingungen**

## **A VERFAHRENSBEDINGUNGEN**

### **A 1 Ausschreibender**

Stadt Radebeul  
Pestalozzistr. 6  
01445 Radebeul

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Bert Wendsche

Ansprechpartner:  
Vergabeverfahren: Sven Bittenbinder  
Telefon: 0351-8311-554  
E-Mail: [liegenschaften@radebeul.de](mailto:liegenschaften@radebeul.de)

### **A 2 Verfahrensbetreuung**

Ansprechpartner:  
Wirtschaftsförderung: Oskar Starick  
Telefon: 0351-8311-910  
E-Mail: [wirtschaft@radebeul.de](mailto:wirtschaft@radebeul.de)

5

3

### A 3 Anlass und Ziel des Verfahrens

Die Stadt Radebeul beabsichtigt, das unbebaute Grundstück (Kaufgegenstand) der Flurnummer 269/3 Gem. Zitzschewig zu verkaufen. Das Grundstück umfasst 9.376m<sup>2</sup>.

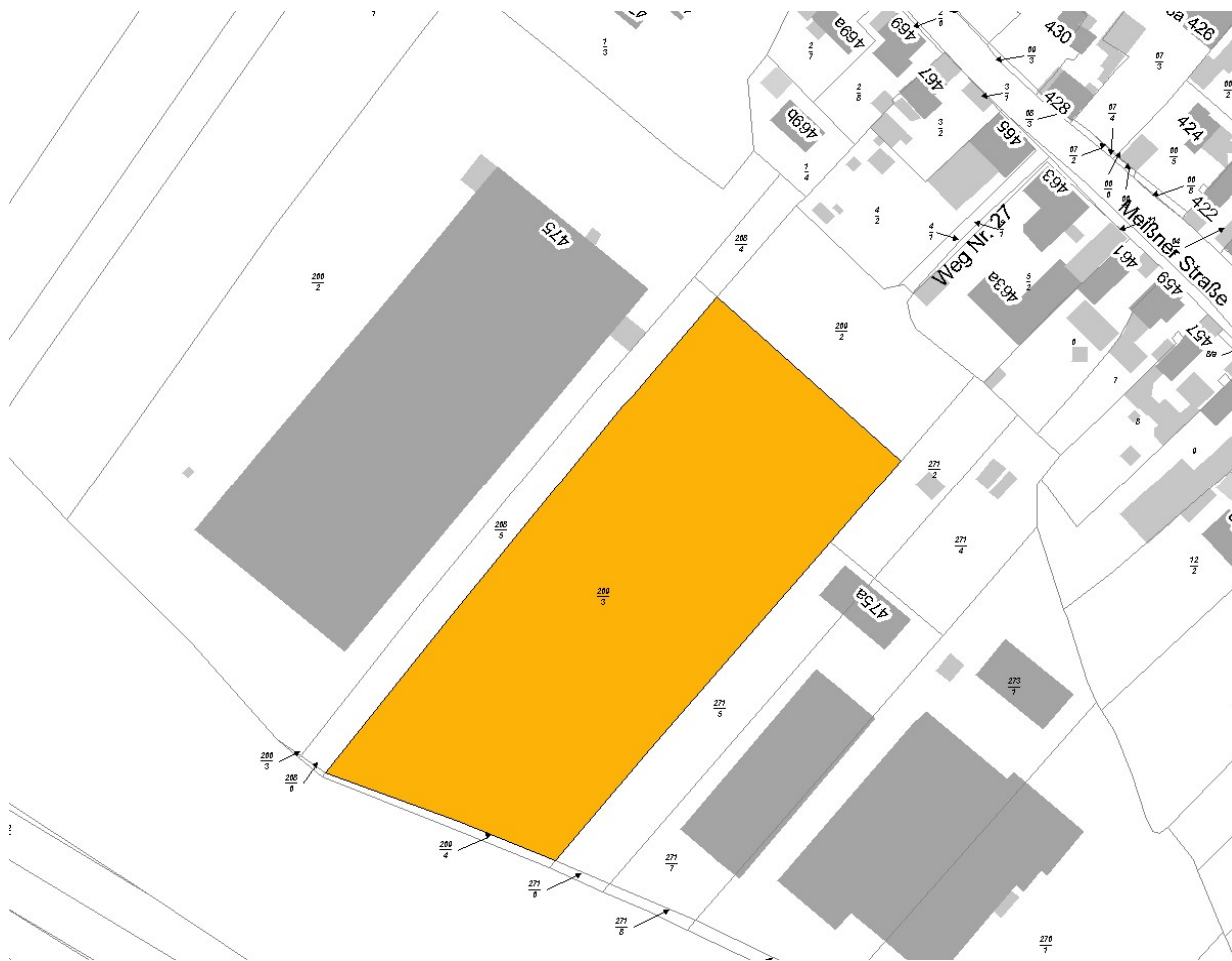


Abb. 1: Lageplan, gelb-markierte Fläche entspricht ausgeschriebene Fläche.

Für die hoheitlichen Aufgaben, sowie Maßnahmen zur Stadtentwicklung bedarf es dieses Grundstückes nicht, sodass eine zielgerichtete Veräußerung erfolgt.

Unternehmen oder Unternehmensinhaber, die bereits in Radebeul ansässig sind, sollen bei dem Erhalt am Standort bzw. ihrer Entwicklung unterstützt werden. Weiterhin werden Unternehmen, die ihren Hauptsitz nach Radebeul verlegen möchten, bevorzugt.

Das Grundstück soll ausschließlich einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Ausschließliche Investitionen in Garagenhöfe und selbständige Lagerplätze, reine Einzelhandelsbetriebe, Bebauung mit ausschließlich erneuerbaren Energieanlagen, Vergnügungsstätten aller Art und Betriebswohnungen sind nicht zulässig.

Der Kaufgegenstand, die Verkaufs- und Verfahrensbedingungen, die Aufgabenstellung sowie die Bewertungskriterien werden im Folgenden beschrieben.

#### **A 4 Art und Ablauf des Verfahrens, Verkaufsbedingungen**

Die Bestimmungen (Rechtsnormen) des Vergaberechtes finden keine Anwendung.

Die Ausschreibung ist eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten. Ein Rechtsanspruch auf die Annahme des Angebotes besteht nicht.

Die vorliegende Ausschreibung, alle Angaben und Unterlagen der Bieterin/ des Bieters, der spätere Grundstückskaufvertrag, sowie der Verkaufsbeschluss des Städtischen Gremiums werden Vertragsbestandteil.

Ein rechtlicher Anspruch auf eine Veräußerung besteht nicht. Der Stadt Radebeul verbleibt die volle Entscheidungsfreiheit darüber, ob, an wen und zu welchen Bedingungen das ausgeschriebene Grundstück veräußert wird. Durch die Abgabe eines Angebots (Kaufpreisangebot und Bebauungs- und Nutzungskonzept) ergeben sich für die Ausschreiberin keine weiteren Verpflichtungen. Die Stadt Radebeul ist nicht daran gebunden, dem (niedrigsten) Angebot den Zuschlag zu erteilen. Es können keine Ansprüche geltend gemacht werden, auch nicht im Falle eines Nichtverkaufs des Grundstücks.

Die Stadt Radebeul behält sich den Nichtverkauf sowie die Änderung/ Modifizierung/ Beendigung des Verfahrens vor. Der Verkauf des Grundstücks bedarf der Zustimmung des zuständigen Städtischen Gremiums.

#### **A 5 Teilnahmevoraussetzungen**

Teilnahmeberechtigt am Verfahren sind ausschließlich Gewerbetreibende bzw. gewerbliche tätige Unternehmen.

Ausgeschlossen werden Bewerbungen von Immobilienvermittlern, Bauträgern oder ähnlichen Personen, die nicht beabsichtigen selbst ein Gewerbe auf dem Grundstück zu betreiben.

Die Bieterin/ der Bieter erklären sich mit den Verfahrensbedingungen (Teil A der Ausschreibung) inkl. den Teilnahmebedingungen und den wesentlichen Vertragsinhalten durch die Abgabe eines Angebots einverstanden.

Für den Aufwand an der Teilnahme an diesem Verfahren wird keine Vergütung gezahlt.

#### **A 6 Wesentliche Vertragsinhalte**

- Der Käufer verpflichtet sich, das Kaufgrundstück einer dauerhaften betrieblichen (gewerblichen) Nutzung zuzuführen.

- Der Bauantrag muss innerhalb eines Jahres nach Grundstücksverkauf bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht werden. Mit der Bebauung des Grundstückes ist innerhalb eines Jahres nach Abschluss dieses Vertrages zu beginnen. Der Bau ist innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung zu beenden und in Betrieb zu nehmen. Bis zur vollständigen Erfüllung vorstehender Bauverpflichtung darf der Käufer nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Verkäuferin die Rechte aus diesem Vertrag abtreten, das Grundstück oder Teile davon veräußern oder übertragen, mit einem Erbbaurecht oder einem sonstigen dinglichen Nutzungsrecht oder einer Baulast belasten, vermieten oder verpachten. Ein Anspruch auf die Zustimmung besteht nicht.

- Das Grundstück ist entsprechend der Bebauungs- und Nutzungskonzept zu bebauen und zu nutzen, der Bestandteil des Kaufvertrages ist. Wird hiervon in wesentlicher Weise abgewichen und verzichtet die Stadt Radebeul auf die Ausübung des Wiederkaufsrechts, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 50.000 Euro fällig.

- Dem Verkäufer steht das Recht zu, innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsabschluss das Grundstück wiederzukaufen (Wiederkaufsrecht gemäß § 456 BGB), wenn

a) das Grundstück nicht fristgemäß bebaut und fertig bebaut, wesentlich anders bebaut oder genutzt wird, als im Bebauungs- und Nutzungskonzept angegeben oder

b) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Grundstücks angeordnet wird oder

c) der Vertragsgegenstand in unbebautem oder bebautem Zustand aus irgendeinem Rechtsgrund (Erbfall, Überlassung, Veräußerung pp.) während der Dauer des vereinbarten Wiederkaufsrechtes an einen Dritten übergeht, der nicht die Gewähr dafür bietet, dass das Grundstück weiterhin und dauerhaft unmittelbar gewerblich genutzt wird.

Der Wiederkauf erfolgt zum gleichen Kaufpreis. Die hierfür entstehenden Kosten trägt der Käufer. Um Spekulationsgeschäfte zu erschweren, ist im Grundstückskaufvertrag zu vereinbaren, dass die Vormerkung grundsätzlich nicht vor Ablauf von 10 Jahren nach Erfüllung der Bauverpflichtung gelöscht wird.

- Dem Verkäufer steht ein Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall zu.

- Eine Belastungsvollmacht wird nur gestattet, wenn die Stadt Radebeul von jeglicher persönlichen Haftung ausgeschlossen wird. Vertragsbestandteil wird Nr. IX der VwV kommunale Grundstücksveräußerung vom 13. April 2017 in der derzeit gültigen Fassung.

Sämtliche mit dem Kauf der Grundstücke verbundenen Kosten trägt die Erwerberin/ der Erwerber.

Der Grundstücksverkauf erfolgt unter Ausschluss der Haftung für Rechts- und Sachmängel sowie ohne Garantie für eine bestimmte Beschaffenheit, Verwendbarkeit für die Zwecke der Erwerberin/ des Erwerbers oder deren/ dessen Eignung zur Erreichung steuerlicher Ziele. Dies gilt auch für die Erteilung von Genehmigungen, Erlaubnissen oder sonstiger Bewilligungen, die für den beabsichtigten Nutzungszweck erforderlich sind.

## A 7 Kaufgegenstand und Kaufpreis des Grundstücks

Flst. 269/3  
Gemarkung: Zitzschewig

Grundstücksgröße: 9.376m<sup>2</sup>

Teilflächenverkauf: ausgeschlossen

**Mindestkaufpreis: 352.004,16 € (37,54 Euro/m<sup>2</sup>)**

Dieser Kaufpreis enthält den Abwasserbeitrag. Wasserversorgungs- und Erschließungsbeiträge fallen nicht an. Nicht enthalten sind die Anschlusskosten, die zu Lasten des Erwerbers/der Erwerberin gehen.

Die Stadt behält sich vor, über die Angebote nachzuverhandeln.

## A 8 Verfahrensinformationen

### A 8.1 Veröffentlichung und Verfahrensunterlagen

Die Unterlagen werden mit Verfahrensbeginn ausschließlich in digitaler Form unter <https://www.radebeul.de/Wirtschaft/Gewerbeflaechen-immobilien> bereitgestellt; können aber auch bei Herrn Bittenbinder ([liegenschaften@radebeul.de](mailto:liegenschaften@radebeul.de)) angefordert werden.

Die Verfahrensunterlagen bestehen aus:

- den Verfahrensbedingungen (Teil A),
- den Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Teil B),
- Bewertungsmatrix

#### **Abzugebende Angebotsunterlagen:**

- Formular Bieterangaben
- Bebauungs- und Nutzungskonzept – formfrei
- Finanzierungsnachweis

### A 8.2 Abgabe der Angebote

Abgabefrist für das Angebot: **30.04.2026; 12.00 Uhr**

Die Angebotsunterlagen sind über <https://radebeul.ftapi.com/submit/gutachten> oder [wirtschaft@radebeul.de](mailto:wirtschaft@radebeul.de) zu übermitteln.

Angebote die nicht fristgerecht abgegeben werden, werden vom Auswahlverfahren **ausgeschlossen**. Die Ausschreiberin behält sich vor, fehlende oder notwendige Erklärungen und Nachweise nachzufordern.

## **A 9 Beurteilungskriterien und Gewichtung**

Die Kriterien, Parameter und Gewichtungen entnehmen Sie dem Formular Bewertungsmatrix.

Bei Punktgleichheit ergeht der Zuschlag an das Angebot mit dem höchsten Kaufpreis.

## **A 10 Vergabeentscheidung, Bekanntgabe des Ergebnisses**

Die Entscheidung über den Verkauf des Grundstücks an die Bestbieterin/ den Bestbieter und alle weiteren Vorgaben trifft das zuständige Gremium. Das Ergebnis des Verfahrens wird allen Teilnehmenden nach Beschluss der zuständigen Gremien bekannt gegeben.

Mit der ausgewählten Bieterin/ dem ausgewählten Bieter soll der Kaufvertrag abgeschlossen werden.

Die Angebote der unterliegenden Bieter werden nach der Eigentumsumschreibung im Grundbuch datenschutzkonform gelöscht.

# Teil B

## Rahmenbedingungen

## B RAHMENBEDINGUNGEN

### B 1 Bestandsbeschreibung

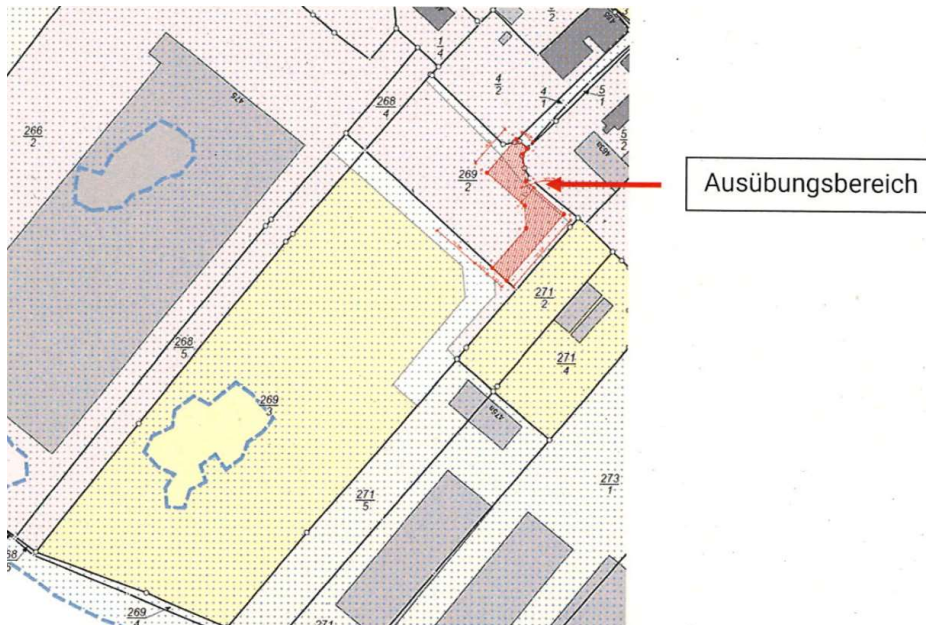
#### B 1.1 Die Lage des Grundstücks

Das zu veräußernde Hinterliegergrundstück befindet sich angrenzend an das LÖMA-Center in Radebeul-Zitzschewig. Das Grundstück ist verkehrsseitig ausschließlich über das Flst. 4/1 (zwischen Meißner Straße 463 und 465) erreichbar.

#### B 1.2 Baurecht / Erschließungszustand

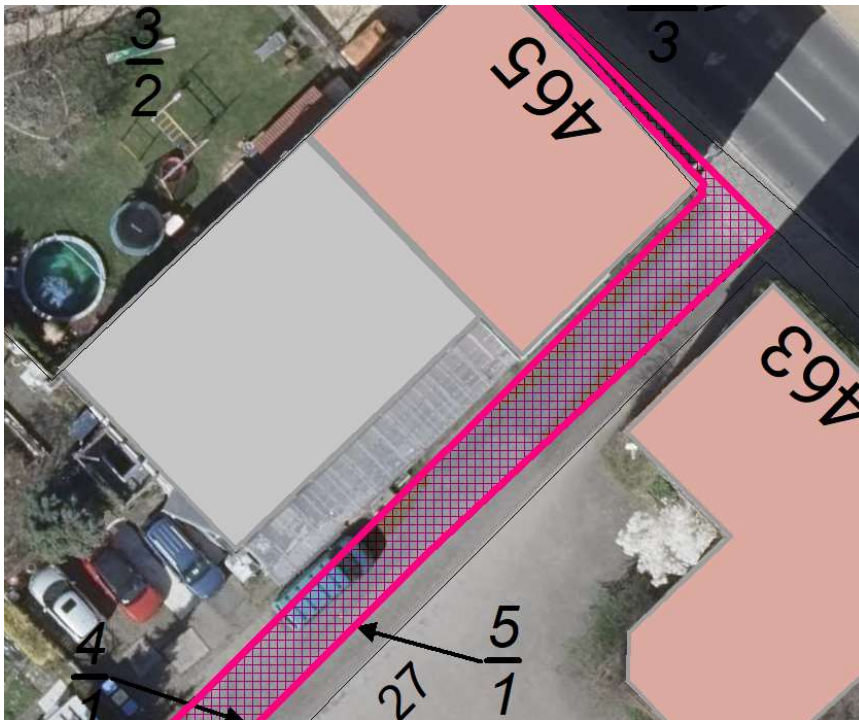
Eine Bebauung erfolgt über § 34 BauGB.

Das Grundstück ist durch Dienstbarkeiten über das Flst. 269/2 erschlossen (Grundbucheintragung ist noch ausstehend). Der Ausübungsbereich für die Medienverlegungen im dienenden Flst. 269/2 ist nachfolgend ROT dargestellt.



Eine tatsächlich anliegende Medienverlegung (Wasser/Abwasser/Strom/Gas/Wärme/Glasfaser) am Grundstück ist nicht gegeben. Diese tatsächliche Erschließung hat über das Flst. 4/1 und 269/2 vom Käufer auf seine Kosten zu erfolgen.

Die asphaltierte Zufahrt zwischen HaNr. 463 und 465 ist nur zum Teil im städtischen Eigentum (Flst. 4/1-rot schraffiert). Die schmalste Stelle des städtischen Teils der Zufahrt ist 3m. In diesen 3m sind die Medien zu verlegen. Die asphaltierte Zufahrt in seiner gesamten Breite (ca. 4,30m) ist aber öffentlich gewidmet.



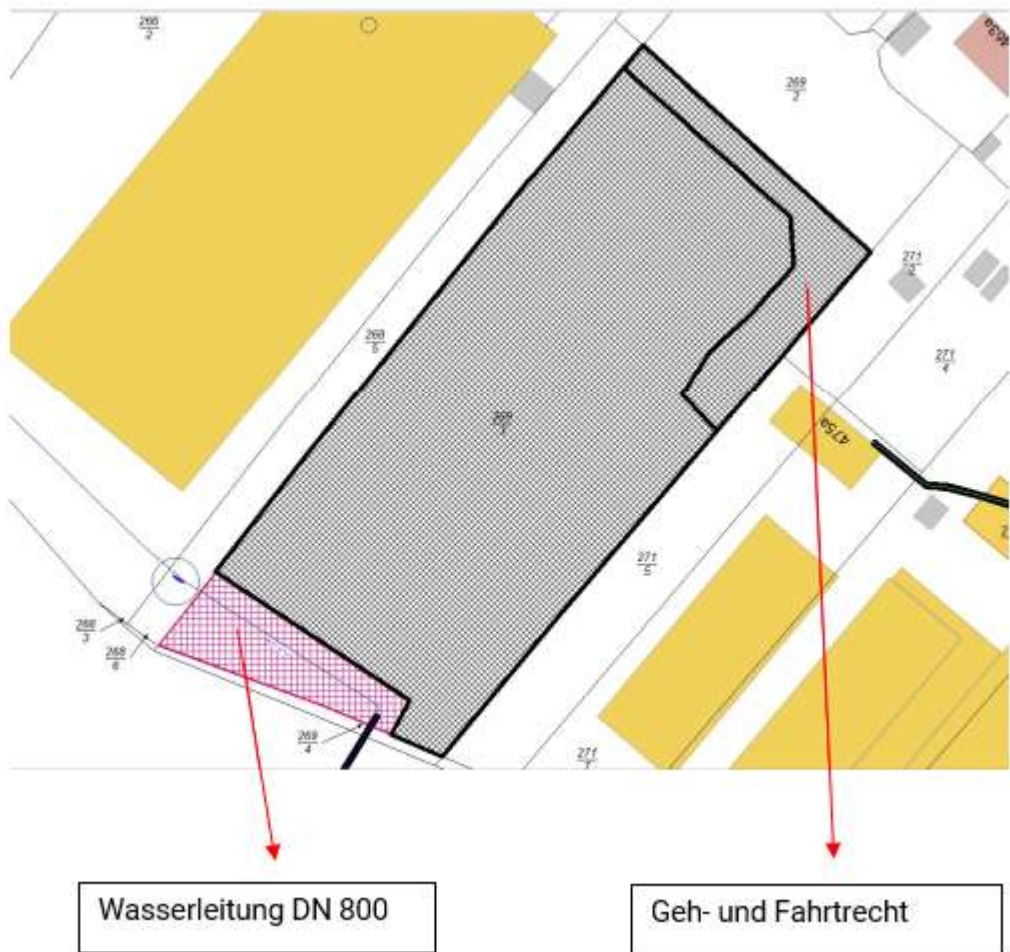
### B 1.3 Altlast / Belastungen

Ein Eintrag im Altlastenkataster ist nicht gegeben.

Das Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet.

**Folgende dingliche Lasten und Beschränkungen am Flst. 269/3 bestehen.**

1. Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)
2. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht)
3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsbeschränkung bezüglich Handel mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Getränken und Nutzungsbeschränkung als Park- und Lagerfläche)



Nicht bebaubare Fläche: ca. 680 m<sup>2</sup> (Kanal)  
ca. 850 m<sup>2</sup> (Geh- und Fahrrecht)

Das Grundstück ist bis zum 31.03.2026 verpachtet.