

## BEKANNTMACHUNG

### REPRIVATISIERUNGSVERFAHREN „WITTELSBACHERALLEE“

#### NACH KONZEPT

#### **Ausloberin**

Stadt Frankfurt am Main  
Amt für Bau und Immobilien  
Solmsstraße 27 – 37  
60486 Frankfurt am Main

Kontakt:

Name: Jakob Vowinckel  
Telefon: 069 212 36110  
E-Mail: jakob.vowinckel@stadt-frankfurt.de

Internet-Adresse:

<https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/amt-fuer-bau-und-immobilien/vergabe-staedtischer-grundstuecke>

#### **Organisatorische Durchführung des Aus- schreibungsprozesses und des Auswahlverfah- rens**

KEG  
Konversions- Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH  
Uhlandstraße 11  
60314 Frankfurt am Main

Ansprechpartnerinnen:

Name: Linh Nguyen  
Telefon: 069 40 58 73 25  
E-Mail: nguyen@bsmf.de

Name: Anna Voytenko  
Telefon: 069 40 58 73 52  
E-Mail: voytenko@bsmf.de

Name: Milena Zampich  
Telefon: 069 40 58 73 29  
E-Mail: zampich@bsmf.de

Internet-Adresse:

[www.bsmf.de](http://www.bsmf.de)

## **Beschreibung des Auftrags**

Die Liegenschaft in der Wittelsbacherallee befindet sich im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung und kam durch Ausübung des Vorkaufsrechtes ins Eigentum der Stadt Frankfurt am Main.

Über die Regelung in §89 BauGB ergibt sich eine Reprivatisierungspflicht für die Stadt Frankfurt. Die Liegenschaft wird daher nach Konzept im Erbbaurecht vergeben.

Durch die gezielte Erarbeitung von individuellen Konzepten und der Berücksichtigung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit sollen die Ziele des Milieuschutzes erfüllt, derzeitiger Leerstand abgebaut und bezahlbarer Wohnraum erhalten werden. Durch die Reprivatisierung der Liegenschaften kann zudem ein neuer Möglichkeitsraum geschaffen werden.

Im Rahmen der Reprivatisierung gilt es, die Ziele der Erhaltungssatzung und des Milieuschutzes ([https://planas.frankfurt.de/infotool/getfile/E51\\_Bgr-E51.pdf/Bgr-E51.pdf](https://planas.frankfurt.de/infotool/getfile/E51_Bgr-E51.pdf/Bgr-E51.pdf)) zu berücksichtigen, um der Knappheit bezahlbaren Wohnraums in der Stadt Frankfurt am Main entgegenzuwirken und unter anderem eine Verschärfung der Verdrängung und eine weitere soziale Entmischung zu verhindern.

## **Verfahrensart**

Das Verfahren wird zweistufig durchgeführt.

In der ersten Stufe erfolgen die Interessensbekundung und die Auswahl der Teilnehmenden auf Grundlage festgelegter Mindestanforderungen, unter anderem der Einhaltung der Kriterien gem. Erhaltungssatzung E 51 (siehe Formblatt Interessensbekundung).

Nur die ausgewählten Teilnehmenden erhalten in der zweiten Stufe des Verfahrens Ausschreibungsunterlagen mit detaillierteren Informationen zur Liegenschaft und zu den Rahmenbedingungen der Reprivatisierung nach Konzept. Zudem wird ihnen eine Liste einzureichender Bewerbungsunterlagen zur Verfügung gestellt.

In der zweiten Bewertungsstufe werden die eingereichten Konzepte der ausgewählten Teilnehmenden aus der ersten Stufe geprüft und gewertet. Anhand definierter und transparenter Wertungskriterien wird eine Bewertung durch einen breit besetzten Beirat vorgenommen. Die Zusammensetzung des Beirats wird im Rahmen der zweiten Stufe kommuniziert.

**Rahmenbedingungen  
des Verfahrens**

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um keinen Wettbewerb nach den RPW 2013 oder ein förmliches Vergabeverfahren nach den Vorschriften des GWB. Das vorliegende Verfahren wird gem. § 89 BauGB Veräußerungspflicht durchgeführt.

Aus der Abgabe einer Interessensbekundung oder eines Konzeptes in der zweiten Stufe des Verfahrens lassen sich keine Verpflichtungen der Ausloberin herleiten und es können keine Ansprüche gegen diese oder von ihr beauftragte Dritte geltend gemacht werden, insbesondere nicht aus der Nichtberücksichtigung einer Interessensbekundung oder eines Konzeptes.

Die Ausloberin behält sich ausdrücklich vor, das Verfahren im Falle wichtiger Gründe zu ändern, zu modifizieren oder zu beenden, wenn keine, nicht ausreichende bzw. keine den Vorstellungen der Ausloberin entsprechenden Beiträge eingehen.

Kosten für die Erstellung der eingereichten Unterlagen, auch etwaige Planungskosten, werden durch die Ausloberin nicht erstattet.

**Teilnahmeberechtigung**

Bewerben können sich natürliche und juristische Personen bspw. auch Genossenschaften und gemeinnützige oder selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohnprojekte. Es wird darauf hingewiesen, dass Interessensbekundungen von Immobilienmakler:innen im Verfahren nicht berücksichtigt werden.

Die Auswahl der Teilnehmenden erfolgt im Interessensbekundungsverfahren auf Grundlage festgelegter Mindestanforderungen, die mit der Einreichung der geforderten Eignungserklärungen nachgewiesen werden müssen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nur Interessensbekundungen berücksichtigt werden können, die dieser Bekanntmachung beigelegte Formblatt vollständig ausgefüllt per E-Mail an [vorkaufsrechte@keg-frankfurt.de](mailto:vorkaufsrechte@keg-frankfurt.de) eingereicht haben.

Im Vorfeld wird keine Bewerberin oder kein Bewerber ausgeschlossen. Allerdings müssen die festgelegten Mindestkriterien im Rahmen des Konzeptes erfüllt werden, um die grundlegenden städtebaulichen, planungsrechtlichen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu gewährleisten. Zu den Mindestkriterien zählen:

- Vollständig ausgefülltes Formblatt zur Interessensbekundung zum Verfahren
- Eigenerklärung zur Einhaltung der Ziele der Erhaltungssatzung E 51 zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (gemäß § 172 (1) Nr. 2 BauGB)
- Eigenerklärung zur Zulässigkeit und Nichtzulässigkeit von baulichen Maßnahmen aufgrund des § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB
- Eigenerklärung zu Insolvenzverfahren und Liquidation
- Eigenerklärung zur Zuverlässigkeit
- Eigenerklärung zu Steuern, Abgaben und Beiträgen zur gesetzlichen Sozialversicherung

Die Bewerbung muss in digitaler Form abgegeben werden.

Teilnahmeberechtigt sind ausschließlich die ausgewählten Bewerber:innen. Diese erhalten innerhalb der KW 30 2025 eine schriftliche Einladung zur Teilnahme an der zweiten Stufe der Reprivatisierung nach Konzept.

**Einreichung der Interessensbekundung**

Eine Interessensbekundung ist bis zum 02.07.2025 über die E-Mail: [vorkaufsrechte@keg-frankfurt.de](mailto:vorkaufsrechte@keg-frankfurt.de) möglich.

Eingereichte Unterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt.

**Auswahl der Teilnehmenden**

Die Auswahl der Teilnehmenden erfolgt aufgrund von formalen Anforderungen, die mit der Einreichung der vollständig ausgefüllten geforderten Formblätter nachgewiesen werden müssen.

Die Bewerber:innen werden über die Auswahl benachrichtigt.

Die ausgewählten Bewerber:innen müssen vor Erhalt der Ausschreibungsunterlagen der zweiten Stufe des Verfahrens ihre verbindliche Teilnahme erklären.

**Beurteilungskriterien in der zweiten Stufe des Verfahrens**

Die eingereichten Konzepte werden anhand folgender Kriterien beurteilt:

- Leitidee und Struktur des Konzepts
- Soziale Aspekte und Gemeinwohl
- Bestandsentwicklung – geplante bauliche Maßnahmen
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit

**Voraussichtlicher Zeitplan**

Beginn des Verfahrens: 02. Juni 2025

Ende des Verfahrens: Frühjahr 2026

Eine voraussichtliche Änderung der Terminalschiene ist möglich. Die Termine sind vorbehaltlich zu betrachten.

**Eckdaten zur Liegenschaft**

**Lage Kataster:** Bornheim, Bezirk 25 477

**Eigentum Grundstück + Gebäude:** Die Liegenschaft befindet sich seit 2019 im Besitz der Stadt Frankfurt am Main und wird im Verfahren nach Konzept im Erbbaurecht vergeben. Der jährliche Erbbauzins liegt bei 2,5% und ergibt daher 29.640 € pro Jahr.

Hinweis: Der Erbbauzins kann bei Vorliegen bestimmter gemeinwohlorientierter Kriterien schuldrechtlich reduziert werden.

**Kaufpreis des Erbbaurechts:** Der Kaufpreis des Erbbaurechts beläuft sich auf 222.537 €.

**Grundstücksgröße:** ca. 247 m<sup>2</sup>

**Anzahl Geschosse:** 5

**Wohnfläche:** ca. 502 m<sup>2</sup>; aufgeteilt in 9 Wohneinheiten

**Baujahr:** Errichtet zwischen 1901–1910, wiederaufgebaut 1946 - 1949

**Bestehendes Planungsrecht:** Bebauungsplan NO 21d Nr 1, Erhaltungssatzung E51

**Erhaltungssatzung E51:**

Das Grundstück liegt in dem Bereich „Berger Straße“ der Erhaltungssatzung E51. Hier dürfen Baumaßnahmen vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums.

**Bodenrichtwert (2024):** 4.100 €/ m<sup>2</sup>

**Bodenwert:** 1.185.600 € (inkl. Abschläge: Konjunktur, keine Aufteilung in Wohnungs- und Sondereigentum, Milieuschutz)

**Nutzungsart:** Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser

**Aktuelle Nutzung:** leerstehend seit 2019

**Vorherige Nutzung:** Wohnnutzung

**Tag der Absendung dieser Bekanntmachung**

02. Juni 2025

**Frist zur Einreichung der Interessensbekundung**

02. Juli 2025