

Ausschreibung für ein öffentliches Bieterverfahren

Die Große Kreisstadt Radebeul bietet nachfolgendes Objekt unter dem Kennzeichen **LIEGENSCHAFTEN-V/2024/008** provisionsfrei zum Erwerb an:

Phase 1: Interessenbekundung

Villa Kolbe – Zinzendorfstraße 16 in 01445 Radebeul



Bildrechte: Stadtverwaltung Radebeul, Sommer 2024

Im Jahre 1890/1891 wurde die Neorenaissance-Villa vom Berliner Architekten und Regierungsbaumeister Otto March entworfen und unter anderem von den Baumeistern Gebrüder Ziller errichtet. Das herrschaftliche Anwesen verfügte bereits damals über einen Aufzug, eine Warmwasserheizung und war vermutlich das erste elektrifizierte Gebäude in Radebeul.

Das Grundstück mit seiner Villa, Nebengebäuden, Garten und Einfriedung ist aufgrund der baugeschichtlichen, gartenhistorischen sowie künstlerischen Bedeutung ein Kulturdenkmal. Es ist eines der aufwendigsten und architektonisch qualitativsten Villenensembles im Stadtgebiet von Radebeul. Als Sachgesamtheit aus Gebäuden und Parkanlagen wurde es daher in die Denkmalliste eingetragen.

Das Areal hat zugleich auch eine herausgehobene stadthistorische Bedeutung, wurde es doch für den Chemiker Dr. Carl Kolbe, den Generaldirektor der Chemischen Fabrik von Heyden, errichtet. Die Fabrik betrieb weltweit erstmals Arzneimittelsynthese im industriellen Maßstab (technische Synthese von Salicylsäure durch die Kolbe-Schmitt-Reaktion).

Lage: Flurstück 481 Gemarkung Radebeul

Fläche und Nutzung: Gesamtfläche 9.140 m², davon baulich genutzter Teil 2.007 m²,
Verkehrs-/Stellfläche 380 m², Park/Garten 6.753 m²

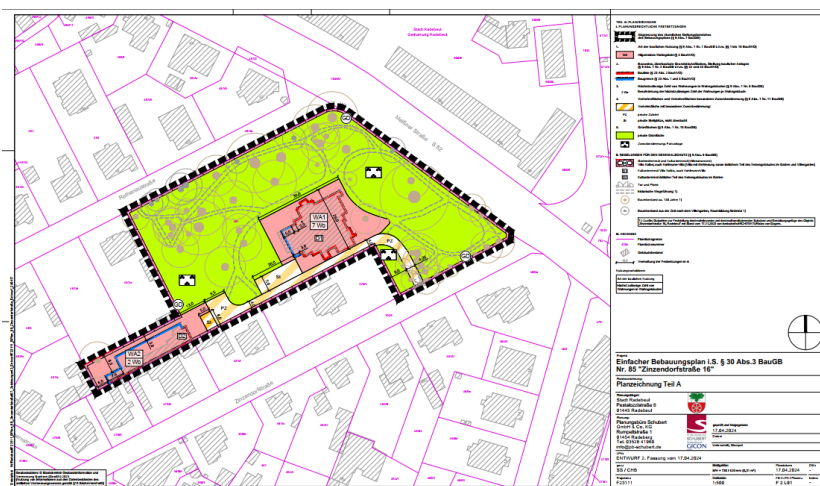
- Kaufpreis:** Das historisch bedeutsame denkmalgeschützte Ensemble hat eine besondere geschichtliche Bedeutung, dessen Erhaltung und Nutzung im öffentlichen Interesse liegt. Die Sicherung, aufwendige Sanierung sowie die umfangreiche Verkehrs-sicherungspflicht des Objektes erfordern hohe Investitionskosten.
- Die Veräußerung soll deshalb zu einem Mindestgebot von 1 Euro zuzüglich der Anschaffungsnebenkosten, die der Stadt durch den Erwerb des Objektes entstanden sind, erfolgen. Aufgrund des Bauzustandes sind unverzügliche Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen unumgänglich. Diese werden durch die Stadt oder in Ihrem Auftrag durchgeführt. Die hierfür ab dem 01.10.2024 getätigten Aufwendungen werden nachgewiesen und sind vom Käufer zu übernehmen.
- Besichtigung:** Das Gebäude kann nur eingeschränkt besichtigt werden. Die Termine hierfür werden in der 3. Kalenderwoche 2025 abgestimmt und erfolgen zeitnah. Bitte geben Sie bei der Angabe Ihres Gebotes an, ob Sie einen Besichtigungstermin wünschen.
- Frist Gebotsabgabe:** bis 10.01.2025
- Objektbeschreibung:** Das Anwesen besteht aus der Villa, den Nebengebäuden, der aufwendig gestalteten Einfriedung und der zugehörigen Gartenanlage.
- Das weitläufige Grundstück wurde als Englischer Landschaftsgarten gestaltet.
- Unterteilt in zwei Hauptgeschosse, ein Dachgeschoss sowie den Keller wurde die Villa gestaltet. Die fast 60 Quadratmeter große und über beide Geschosse reichende Halle mit der Haupttreppe bildet den Eingangsbereich des Hauses. Der Eingangsbereich ist in Höhe des Erdgeschosses mit Eichenholz getäfelt. Die lichte Höhe im Erdgeschoss beträgt 4,25 m und im Obergeschoss 3,75 m. Lediglich das Kellergeschoss ist gewölbt. Die Ausführung der Außenflächen erfolgte in roten Vollverblendern. Gesimse, Pfeiler und Fenstergewände, Giebelabdeckungen, Brüstungsgeländer usw. wurden mit Cottaer Sandstein errichtet.
- Die seit ca. 1997 ungenutzte Villa befindet sich in einem dringend stark sanierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere das Dach ist mittlerweile stark in Mitleidenschaft gezogen worden. Auch trägt das Grundstück Spuren von Vandalismus.



Bildrechte: Stadtverwaltung Radebeul, Sommer 2024

Wohn- / Geschäftslage: sehr gut

zulässige Bebauung: Die Sanierung muss entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes und in Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt der Stadt Radebeul erfolgen. Entsprechend des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 85 ist eine zusätzliche Bebauung ausdrücklich ausgeschlossen.



Auszug Entwurf Bebauungsplan Nr. 85

Grundstück erschlossen: ja

erschließungsbeitragsfrei: ja

Energieausweis: liegt nicht vor (denkmalgeschütztes Objekt)

Belastungen Grundbuch: Energieanlagenrecht nebst Zubehör zu Gunsten der Dresdner Verkehrsbetriebe AG (Abt. II lfd. Nr. 1)

Nutzungsverhältnisse: Das Objekt ist derzeit ungenutzt.

- gewünschte Nutzung: Die Große Kreisstadt Radebeul bevorzugt eine zumindest teilweise öffentliche Nutzung zum Beispiel für Veranstaltungen im Gebäude und/oder die öffentliche Nutzung der Parkanlage. Bei einem Ausweis im Nutzungs- und Sanierungskonzept wird dies bei der Angebotsbewertung für die Zuschlagserteilung positiv berücksichtigt.
- Inhalt des Gebotes: Mit Angebotsabgabe hat der Bewerber neben dem Kaufpreis ein Nutzungskonzept und einen Investitionsplan (zeitliche Abfolge für die Umsetzung der Investitionsverpflichtung) einzureichen. Es wird davon ausgegangen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei der Konzepterstellung berücksichtigt werden.
- Aufgrund der eingegangenen Angebote erfolgt eine Vorauswahl. Die in Frage kommenden Bewerber müssen bis zur endgültigen Beschlussfassung zum Verkauf des Objektes im Stadtrat ihr Konzept mit den Fachbehörden abstimmen. Dazu sind eine schriftliche Bestätigung der Fachämter hinsichtlich des Planungsrechts und eine positive Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde zum Nutzungskonzept und dem Sanierungsplan vorzulegen. Ebenso ist ein belastbares Finanzierungskonzept über die geschätzten Sanierungskosten beizubringen.
- vertragliche Verpflichtungen: Der Käufer verpflichtet sich im Kaufvertrag, eine rechtlich gesicherte Investitionsverpflichtung abzugeben und den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen gemäß den denkmalschutzrechtlichen Auflagen zu gewährleisten.
- Für den Fall des Verkaufes vor Erfüllung der Investitionsverpflichtung oder bei Nichterfüllung der Investitionsverpflichtung wird ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt Radebeul vereinbart. Die dingliche Sicherung erfolgt durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch.
- Ebenso wird zur Vermeidung von Spekulationsgeschäften eine dinglich gesicherte Mehrerlösklausel mit einer 10 jährigen Bindung vereinbart. Sämtliche Rückabwicklungen des Kaufvertrages gehen zu Lasten des Erwerbers.
- Kontakt: Stadtverwaltung Radebeul
Stabsbereich Liegenschaften
Pestalozzistraße 6
01445 Radebeul
- Telefon: 0351 8311553
liegenschaften@radebeul.de

Die Große Kreisstadt Radebeul behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird, sowie mit den Interessenten nachzuverhandeln.

Es wurde kein Maklerauftrag ausgelöst. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der Großen Kreisstadt Radebeul.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach den Vergabe- und Vertragsordnungen VOB oder VOL vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihr Angebot mit dem Betreff „Angebot für das Objekt Villa Kolbe“ bis zum **10.01.2025** an:

Große Kreisstadt Radebeul
Stabsbereich Liegenschaften
Pestalozzistraße 6
01445 Radebeul.

Alle mit der Abgabe des Angebotes und dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z.B. Kosten für Sachverständige, Makler, Architekten oder Bauingenieure, Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren, Steuern, sonstige Abgaben, etc.) übernimmt der Erwerber.

Gewährleistung: Die Ausschreibung wurde mit Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit der Angaben kann jedoch keine Haftung übernommen werden.