

## Reihen- und Doppelhausbebauung „Obere Wiesenstraße“ in Ostfildern-Nellingen



### Fachbereich 4 - Immobilien -

Otto-Vatter-Str. 12

73760 Ostfildern

Ihre Ansprechpartner:

Herr Rudolf Schell

Telefon: 0711/3404-406

Telefax: 0711/3404-9406

E-Mail: R.Schell@Ostfildern.de

Frau Elke Fischer

Telefon: 0711/3404-455

Telefax: 0711/3404-9455

E-Mail: E.Fischer@ostfildern.de

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

Die Stadt Ostfildern  
verkauft

**gegen Gebot und Vorlage eines Bebauungskonzepts das ehemalige Kindergartenareal  
in der Oberen Wiesenstraße in Ostfildern-Nellingen**

zur Bebauung mit einer Reihenhausezeile und zwei Doppelhäusern.

**A. Kaufgegenstand:**

- **Flst. 515**  
Obere Wiesenstraße 20      **1.264 m<sup>2</sup>**
- und Teilfläche von  
**Flst. 509**  
Riegelhofweg ca.                      **561 m<sup>2</sup>**
- Gesamtfläche ca.                      1.825 m<sup>2</sup>**

Im Grundbuch sind keine Belastungen eingetragen.



Das Grundstück ist derzeit mit einem Kindergartengebäude überbaut.  
Der Käufer hat das Gebäude auf seine Kosten abzubauen. Auf die in der Anlage beigefügten Lagepläne und den Untersuchungsbericht zur Schadstoffermittlung vom 20.12.2012 des Dr. Claus J. Kolckmann wird verwiesen.

Im Baugrundstück befindet sich ein unterirdischer 20.000 l Heizöltank, der ggf. auf Kosten des Erwerbers entfernt werden muss. Der Öltank ist stillgelegt und entsprechend den baurechtlichen Vorschriften verfüllt.

Auf einer Teilfläche des Flst. 509 ist der Außenspielbereich des Kindergartens untergebracht.

Im Kaufgrundstück verbleibt ein Kanal, der von der Stadt stillgelegt und durch Verlegung in die Straßenfläche ersetzt wird (vgl. Lageplan).

**B. Lage/Erschließung**

Das Plangebiet liegt im nord-westlichen Teil des Stadtteils Nellingen, inmitten eines seit den 1960er- bis 70er-Jahren vollständig bebauten Wohngebietes. Der Neubaustandort befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Nelliger Gemeinbedarfsfläche „In den Anlagen“ (Schul-, Sport und Freizeitzentrum des Stadtteils). Die kurze Entfernung von weniger als 300 m zu allen diesen Einrichtungen sowie zur Stadtbahnhaltestelle

„Technische Akademie“ von ca. 150 m, schafft die Voraussetzung für einen attraktiven und gut vernetzten Wohnstandort.

Beim Baugrundstück handelt sich um die Weiternutzung eines bereits bebauten, innerörtlichen Areals in mitten eines Stadtteils, der ein vielfältiges Angebot an öffentlicher und privater Infrastruktur bereithält.

Der Kaufgegenstand ist voll erschlossen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Umgestaltung der Erschließung erfolgt durch die Stadt (Wendeplatte).

## C. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor:

- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,3 / GFZ 0,6
- 2 Vollgeschosse, Traufhöhe max. 6m
- Satteldach, Dachneigung 35°
- Geschlossene Bauweise

Auf die Besonderheiten gem. dem Textteil und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf wird hingewiesen (s. Anlagen).

## D. Verkaufsbedingungen

Der Verkauf erfolgt gegen Gebot und Vorlage eines Baukonzepts. Der Abbruch des Gebäudes ist vom Erwerber vorzunehmen. Die Kosten des Abbruchs, der Entfernung des unterirdischen Heizöltanks sowie die Bildung des Baugrundstücks (Kosten der Vermessung) sind vom Käufer zu tragen. Die Übergabe kann voraussichtlich im September 2013 erfolgen.

Die Stadt Ostfildern erwartet ein Kaufpreisangebot von **980.000,00 Euro**.

Angebote unter der vorgenannten Summe sind nicht ausgeschlossen, aber genau zu erläutern. Insbesondere ist in diesem Fall der zu erwartende Verkaufspreis anzugeben.

### Kaufpreis:

Der vorgenannte Mindestpreis versteht sich erschließungsbeitragsfrei, d.h. darin sind die Erschließungs- und Abwasserbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) beziehungsweise Kommunalabgabengesetz (KAG) enthalten. **Nicht** enthalten sind die Kosten für die Herstellung evtl. notwendiger neuer Hausanschlüsse (Abwasser, Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation usw.)

Diese Kosten sind direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen.

### Baukonzept:

Für die Beurteilung des Baukonzepts sind folgende Unterlagen vorzulegen.

- **Lageplan/Übersichtsplan/Gesamtkonzept** incl. Darstellung der Parkierung, M 1:500
- Grundrisse aller Geschosse, mit Darstellung der Gebäudeerschließung, der Außen-Bezüge, Maßstab 1:200
- **Schnitte** mit Darstellung des vorhandenen + zukünftigen Geländes, Einbindung und

Höhenentwicklung der Baukörper, Maßstab 1:200

- **Ansichten**, Maßstab 1:200
- **Freiflächengestaltungsplan** auf Grundlage des EG-Grundrisses: Darstellung der Bepflanzung, der Belagsmaterialien, der Einfriedigungen und eventueller Geländeabstufungen, Fahrradabstellplätze und Müllstandorte, Maßstab 1:200
- **Erläuterungstext** (max. 2 Seiten A4), ggf. mit erläuternden Konzeptskizzen, direkt auf den Plänen, sowie als pdf-Datei:
  - ✓ Kurze Beschreibung der geplanten Gebäude hinsichtlich
    - Städtebaulichem Konzept/ Umgang mit den Rahmenbedingungen
    - Gebäude/- Wohnungstypologie, Parkierungsnachweis
    - Konstruktion / Materialien
    - Energetisches Konzept
  - ✓ Beschreibung der vorgesehenen Heizungs- und Warmwasserversorgung (z.B. gemeinsame Heizanlage oder Einzelheizungen, Nutzung regenerativer Energien, Erdsonden etc.)
  - ✓ Beschreibung der vorgesehenen Gestaltung der Freiflächen (soweit nicht bereits im Freiflächenplan erschöpfend dargestellt)
- **Berechnungen:**
  - ✓ Nutzungsziffern: BGF, MGF, GRZ und GFZ entsprechend Bebauungsplan
  - ✓ Wohnflächenermittlung (überschlägig)
  - ✓ Stellplatznachweis (Vorgabe: 1 ST/WE), Nachweis der Fahrradabstellplätze

Sämtliche Unterlagen sind in Papierform zu erstellen und in zweifacher Fertigung abzugeben, zusätzlich auch im PDF-Format auf Daten-CD/DVD.

Maßgebend für den Verkauf des Grundstücks sind sowohl die Qualitätsmerkmale des Baukonzeptes (Gebäudetypen, architektonische Qualität, Einsatz ökologisch wirksamer und energiesparender Technik) als auch das Kaufpreisangebot.

## E. Kaufangebot

Das Kaufpreisangebot ist schriftlich bis spätestens zum **18.04.2013** zu richten an die

**Stadt Ostfildern**  
**FB 4 / Immobilien**  
**Otto-Vatter-Str. 12**  
**73760 Ostfildern**

Der Stadt Ostfildern verbleibt die volle Entscheidungsfreiheit darüber, ob, an wen und zu welchen Bedingungen das ausgeschriebene Objekt veräußert wird. Insbesondere ist die Stadt Ostfildern nicht daran gebunden, dem höchsten oder irgendeinem Angebot den Zuschlag zu erteilen. Entsprechen die Angebote nicht den (Preis-)Vorstellungen der Stadt Ostfildern, behält sie sich das Recht vor, die Veräußerung zu verschieben und ggf. eine erneute Ausschreibung durchzuführen.

Der Bewerber hat im Angebot anzugeben, wie lange er sich an das Angebot gebunden hält. Die Stadt Ostfildern erwartet eine Bindungsfrist von mindestens 6 Monaten, gerechnet ab dem Zeitpunkt des Ablaufs der Angebotsfrist.

Die Stadt Ostfildern geht im Übrigen davon aus, dass

- der Bewerber bei Abgabe seines Kaufpreisangebotes die Finanzierung sichergestellt hat,
- der Bewerber bereit ist, innerhalb der Bindungsfrist einen notariellen Kaufvertrag abzuschließen und den Kaufpreis innerhalb von vier Wochen nach Vertragsabschluss zu bezahlen,
- der Bewerber den Kaufgegenstand zügig einer Bebauung zuführt und insofern im Kaufvertrag ein Wiederkaufsrecht akzeptiert für den Fall, dass das Grundstück nicht innerhalb von 3 Jahren ab Eigentumsübergang vollständig überbaut wird.

Das Grundstück kann außerdem vor der Eigentumsumschreibung nicht für Zwecke der Kaufpreisfinanzierung zur Verfügung gestellt werden (Abwicklung ggf. über Treuhandauftrag).

## **F. Maklerprovisionen**

Maklerprovisionen oder Vermittlungsentgelte werden von der Stadt nicht übernommen und auch nicht gezahlt.

## **G. Anlagen**

1. Lageplan Baugrundstück A 4, 1:500
2. Gebäudepläne A 3 mit Baubeschreibung
3. Lageplan zum Bebauungsplan
4. Legende zum Bebauungsplan
5. Textteil zum Bebauungsplan
6. Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
7. Schadstoffuntersuchungsbericht des Dr. C. Kolckmann vom 20.12.2012
8. Lageplan Heizöllagerbehälter
9. Lageplan Kanal

## **H. Sonstiges**

1. Bieter erhalten für die Bearbeitung, die Ausarbeitung und die Erstellung des Angebotes keine Kostenerstattung (Aufwandsentschädigung).
2. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Dennoch übernimmt die Stadt für alle in diesem Exposé und dessen Anlagen gemachten Angaben keine Garantie.

3. Auskünfte zum Bebauungsplan und alle weiteren baurechtlichen Informationen, die nicht Bestandteil dieses Exposés sind, erhalten Sie auch bei der Abteilung Planung.  
Erster Ansprechpartner: Herrn Rauscher (Tel. 0711/3404-483).
4. Besichtigungstermine sind mit der Stadt abzustimmen.

Stand: 05.02.2013