

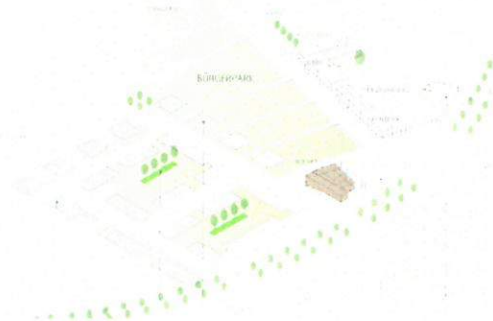
GEMEINDE SALEM



STAATLICH
ANERKANNTER
ERHOLUNGORT

**SALEM
NEUE MITTE**

**BAUGRUNDSTÜCKE
FÜR
WOHNUNGSBAU
EINZELHANDEL
DIENSTLEISTUNG**



DEZEMBER 2015
SLP

SALEM NEUE MITTE
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

PROJEKT	Salem Neue Mitte Baugrundstücke für Wohnungsbau, Einzelhandel und Dienstleistung Verkauf von Grundstücken im Bereich Schlossseeallee
EIGENTÜMER GEMEINDE SALEM 	Gemeinde Salem Leutkircher Straße 1 88682 Salem T 07553/823-0 F 07553/823-33 www.salem-baden.de
BETREUUNG DES VERFAHRENS Stadt Land Plan	StadtLandPlan GmbH + Co KG (SLP) Tübinger Straße 109, 70178 Stuttgart August Gustke, Geschäftsführer T 0711/6074435 F 0711/6074636 gustke@stadtlandplan-gmbh.de mail@stadtlandplan-gmbh.de

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I VERFAHREN		SEITE
1	Eigentümer	4
2	Ziel des Verfahrens	4
3	1. Stufe - Bewerbung zur Teilnahme am Verfahren	4
4	2. Stufe - Bewerbung mit Angebot und Planung	6
5	Bewertung, Auswahl	7
6	Verwertung der Planungsvorstellungen	8
 TEIL II INFORMATIONEN UND ANFORDERUNGEN		
1	Informationen und Daten zur Gemeinde Salem	9
2	Kaufgrundstücke; Lose	14
3	Nutzungs- und Bebauungsvorgaben	17
4	Wirtschaftliche und rechtliche Eckdaten	34
 BEWERBUNG UND TEILNAHMEERKLÄRUNG FÜR STUFE 1		 39
- bitte zurücksenden -		

TEIL I - VERFAHREN

1. EIGENTÜMER

Die Gemeinde Salem, Bodenseekreis, ist Eigentümerin der zu veräußernden Grundstücke.

2. ZIEL DES VERFAHRENS

Ziel des Verfahrens ist die Vermarktung der gemeindeeigenen Grundstücke zur Entwicklung der Neuen Mitte. Es wird ausdrücklich festgestellt, dass es sich weder um einen Planungswettbewerb gemäß RPW, noch um ein Vergabeverfahren nach Maßgabe der VOB/A oder um ein Vergabeverfahren nach Maßgabe des Vierten Teils des GWB und VgV handelt.

Der Grundstückskäufer muss in der Lage sein, das Grundstück von der Gemeinde zu den genannten Kaufpreisen zu erwerben und nach dem Entwicklungskonzept des Rahmenplans zu bebauen und zu nutzen.

3. 1. STUFE - BEWERBUNG ZUR TEILNAHME AM VERFAHREN

- 3.1 Bewerbungen zur Teilnahme an diesem Verfahren sind schriftlich unter Verwendung der Teilnahmeerklärung – s. Blatt 39 – an den Verfahrensbetreuer zu richten

StadtLandPlan GmbH + Co. KG
Tübinger Straße 109
70178 Stuttgart

oder per e-mail an gustke@stadtlandplan-gmbh.de

- 3.2 Die Interessenten, die eine **Teilnahmeerklärung mit einer Liste geeigneter** Referenzen (Referenzen: Gilt nicht für Baugemeinschaften) **abgeben**, erhalten innerhalb einer Woche folgende Unterlagen vom Verfahrensbetreuer zugesandt:

SALEM NEUE MITTE
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

Nr.	Inhalt
1	Ortsplan
2	Luftbild
3	Rahmenplan für die Neue Mitte Salem mit - Städtebaulichem Konzept - Testentwurf für Tiefgarage
4	Schalltechnische Untersuchung
5	Bodenuntersuchungen
6	Energiekonzept Salem Neue Mitte
7	Erschließungsplan mit Lage der Hausanschlüsse
8	Bebauungsplan – Vorentwurf Stand 24.10.2015
9	Plan mit Lage und Abgrenzung der Kaufgrundstücke und der Lose
10	Planungsgrundlage mit Grundstücksgrenzen, Höhen usw., in dwg-Format
11	Formular Flächen- u. Kubaturberechnungen
12	Verfassererklärung

3.3 Die Interessenten werden gebeten, die Unterlagen unverzüglich nach Erhalt auf Vollständigkeit und auf etwaige Unklarheiten zu überprüfen. Enthalten die Unterlagen nach Auffassung des Interessenten unklare Regelungen oder werfen sie Fragen auf, die die Erstellung des Angebots oder die Preisermittlung beeinflussen können, so hat der Interessent die Gemeinde und den Verfahrensbetreuer unverzüglich, spätestens jedoch 10 Tage vor Ablauf der Angebotsfrist, schriftlich darauf hinzuweisen.

3.4 Fragen sind schriftlich - per Brief, Fax oder per E-Mail - an den oben unter Ziffer 1 genannten Verfahrensbetreuer, die StadtLandPlan GmbH + Co. KG, zu richten. Die Antworten werden anonymisiert allen Interessenten schriftlich mitgeteilt. Mündlich erteilte Auskünfte sind nicht verbindlich.

4. 2. STUFE - BEWERBUNG MIT ANGEBOT UND PLANUNG

4.1 Die Gemeinde Salem erwartet Bewerbungen von potenten Interessenten/Bauträgern, die bereits vergleichbare Vorhaben entwickelt und realisiert haben. Neben Bauträgern sind auch Baugemeinschaften als Bewerber und Käufer willkommen, wenn sie ein entsprechendes Konzept vorweisen können und der Grundstückserwerb finanziell abgesichert ist.

4.2 Vom Bewerber sind folgende Angebotsunterlagen im verschlossenen Umschlag und Pläne (gerollt, auf Papier) einzureichen:

(1) Name und Anschrift des Bewerbers, Name und Funktion der verantwortlichen Kontaktperson, Telefon, Fax, e-mail-Adresse.

(2) Eine schriftliche Bestätigung des genannten Kaufpreises und sonstiger Konditionen für das Grundstückslos/die Grundstückslose mit Finanzierungsplan und Finanzierungsbestätigung eines in der EU zugelassenen Kreditinstituts, das eine vergleichbare Sicherheit wie eine deutsche Großbank bietet. Die Kaufpreisbestätigung muss nicht notariell beurkundet sein.

(3) Vorstellungen des Bewerbers zum planerischen Konzept für eine Bebauung und zum Nutzungskonzept:

a) In **Plänen** sind darzustellen:

- Bebauungskonzept M 1:500 auf der gelieferten Plangrundlage mit schematischer Darstellung der baulichen Konzeption mit den vorgeschlagenen Neubauten, Einschrieb der Gebäudehöhen
- Freiflächenkonzept mit Eintrag der Widmung/Nutzung/Gestaltung.
- Erschließung, Zufahrt, Zugang, Parkierung
- Schema-Grundrisse M 1:200 mit Eintrag der Nutzungen
- wesentliche Ansichten
- zwei Schemaschnitte M 1:200 (Ost-West und Nord-Süd) mit EFH und geplantem Geländeverlauf bis zu den angrenzenden öffentlichen Flächen

b) Eine Visualisierung des Bebauungskonzeptes, z. B. als 3-D-Computer-Animation, Isometrie o. ä. ist erwünscht.

c) Flächen- und Kubaturberechnungen

SALEM NEUE MITTE
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

- d) Aussagen zum vorgesehenen Energiekonzept, insbes. zu den vorgesehenen Medien, Einsatz erneuerbarer Energien.
- (4) Aussagen zu den wirtschaftlichen Vorstellungen bei der Verwertung der Bebauung, s. Teil II Nr. 4, Schätzung des Investitionsvolumens und vorgesehene Finanzierung (s. oben (2)).
- 4.3 Der Bewerber ist bis zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages an seine Bewerbung (s. vorstehende Nr. 4.2 (2)) gebunden. Die Bindefrist endet am **01.08.2016**.
- 4.4 Die Bewerbung mit allen Anlagen ist **bis zum 11.04.2016 – 16.00 h** bei
- StadtLandPlan GmbH + Co. KG
Tübinger Straße 109
70178 Stuttgart
- abzugeben oder per Post an die oben genannte Adresse zu senden.
- 4.5 Pflichten bei Nichtabgabe eines Bewerbers: Beabsichtigt der Interessent keine Bewerbung abzugeben, hat er dies dem Verfahrensbetreuer mitzuteilen und die Unterlagen zurückzugeben

5. BEWERTUNG, AUSWAHL

- 5.1 Die Bewerbungen werden von der Gemeinde Salem unter Beiziehung des Verfahrensbetreuers und weiterer externer Fachleute geprüft und bewertet.
- 5.2 Die Gemeinde strebt eine gute soziale Durchmischung des künftigen Wohngebietes an. Deshalb werden bei der Vergabe der Lose 9, 10, 12 und 13 solche Bewerber bevorzugt, die sich verpflichten einen Anteil mietpreisgebundener Mietwohnungen anzubieten; siehe dazu auch Teil 2 Nr. 4.21.
- 5.3 Die Gemeinde Salem ist in ihrer Verkaufs-Entscheidung frei - ob, an wen, ob im Ganzen oder in Teilen und zu welchen Bedingungen die Grundstücke veräußert werden. Die Entscheidung über die Grundstücksveräußerung trifft der Gemeinderat der Gemeinde Salem.

Nach der Entscheidung des Gemeinderats über die Grundstücksveräußerung wird eine zeitnahe Beurkundung eines Kaufvertrages verlangt.

6. VERWERTUNG DER PLANUNGSVORSTELLUNGEN

Das Erstveröffentlichungsrecht liegt bei der Gemeinde Salem. Das Urheberrecht und das Recht zur Veröffentlichung bleiben den Bewerbern erhalten. Die Gemeinde ist berechtigt, die eingereichten Konzepte ohne Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und zu veröffentlichen. Die Namen der Unternehmen und Planverfasser, die sich am Verfahren beteiligt haben, werden dabei genannt.

Die Bewerber erhalten für ihre Leistungen keine Vergütung.

TEIL II INFORMATIONEN UND ANFORDERUNGEN

1. INFORMATIONEN UND DATEN ZUR GEMEINDE SALEM

- 1.1 Salem und sein Umland haben eine lange Geschichte als Siedlungsbereich und Kulturland. Eine konzentrierte Abhandlung ist auf der Homepage der Gemeinde einzusehen:
[www.salem-baden.de/Ortsteile und Geschichte](http://www.salem-baden.de/Ortsteile_und_Geschichte) -

Besonders interessant ist die Entwicklung seit 1972:

Die große kommunalpolitische Wende trat 1972 für das Salemer Tal ein, denn acht bislang selbständige Gemeinden (Stefansfeld, Mimmenhausen, Neufrach, Buggensegel, Mittelstenweiler, Tüfingen, Rickenbach, Weildorf) schlossen sich zur neuen Gemeinde Salem zusammen. Die Bürger dieses Raumes bekannten sich, nicht zuletzt aufgrund ihrer gemeinsamen Geschichte, freiwillig zu einer größeren Einheit. In anderen Landesteilen kam es oftmals zu heftigen Auseinandersetzungen über die Gemeindereform. In diesen Fällen musste dann die Gesetzgebung und Rechtsprechung über die Zuordnung von Gemeinden und Städten entscheiden. 1973 schlossen sich die Gemeinden Oberstenweiler und Grasbeuren der neuen Gesamtgemeinde Salem an und 1975 folgte die Gemeinde Beuren.

Durch die verstärkte Finanzkraft sowie die Leistungsfähigkeit in Verbindung mit dem Leistungswillen der neuen Gemeinde Salem war es möglich, in den vergangenen über vier Jahrzehnten beträchtliche Investitionen im Bereich des Straßenbaus, des Umweltschutzes und des Ausbaus der Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung zu tätigen. In kurzer Zeit ist das Bildungs- und Sportzentrum (15 Millionen € – 800 Schüler) entstanden und die Musikschule Salem mit heute rund 400 Schülern wurde gegründet. Im sozialen Bereich wurden die Kindergärten und die Einrichtungen für die Seniorenbetreuung weiter ausgebaut und zukunftsfähig gemacht. Die Schulen wurden entsprechend den heutigen Anforderungen renoviert und umgestaltet.

Für die Bürger und Vereine der einzelnen Teilorte investierte die Gemeinde in erheblichem Maße in die Dorfgemeinschaftshäuser. In der Mitte der Gemeinde entstand mit dem Naturerlebnispark ein herausragendes Freizeit- und Erholungsgebiet.

Durch zügige Planung und Erschließung von schön gelegenen Baugebieten und Gewerbeflächen, zusammen mit einer aktiven

SALEM NEUE MITTE BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

Grundstückspolitik, konnte der Wohnungsbau und die Ansiedlung leistungsfähiger Gewerbebetriebe in beachtlichem Umfang vorangetrieben werden.

Elf Gemeinden taten sich also zusammen, um die Zukunft gemeinsam zu gestalten und zu meistern. Die Bekannteste darunter ist sicher Salem-Stefansfeld - mit seinem Schloss (ursprünglich ein Kloster) und der berühmten Schule weit über das Land hinaus ein Begriff. Der Tourismus spielt deshalb zumindest in diesem Bereich eine gewisse Rolle.

Die schöne landschaftliche Lage in der zweiten Reihe des Bodensees, die hohe Wohnqualität und der Ausbau der Infrastruktur brachten einen stetigen Einwohnerzuwachs und eine beachtliche Anzahl von Arbeitsplätzen. So nahm die Gesamtgemeinde zu

- von 1972: mit 6.668 Einwohnern

- bis 2013: auf 11.334 Einwohner.

Salem ist eine „Wachstumsgemeinde“.

Diese Entwicklung konzentriert sich im Wesentlichen auf die drei „Kernorte“:

- Stefansfeld mit dem Schloss Salem	1.101 EW
- Mimmehausen	3.035 EW
- Neufnach	2.337 EW

In diesem Zusammenhang ist das „Leitbild Salem 2020“ zu sehen, das die Ziele der Gesamtgemeinde und die Aufgabenverteilung und Funktionen der Teilorte definiert. In diesem Leitbild wird deutlich, dass der Gemeinde bis heute ein funktionierendes Zentrum „für alle“ Teilorte fehlt – ein Zentralbereich mit öffentlichen und privaten Dienstleistungsangeboten, Einkaufsmöglichkeiten, angenehmen Aufenthaltsbereichen usw., eingebettet und durchmischt mit verdichtetem Wohnen.

Die Neue Mitte beschäftigt Bürgerschaft, Gemeinderat und Verwaltung seit langen Jahren. Zu diesem Thema führt Herr Bürgermeister Härle auf der Homepage der Gemeinde aus:

Aufgrund der dezentralen ländlichen Struktur fehlt der Gemeinde Salem jedoch eine zentrale Mitte im Sinne eines Stadt- bzw. Ortszentrums. Bereits im Zuge des Gemeindezusammenschlusses 1972 haben die damals politisch Verantwortlichen weitreichende Entscheidungen zur langfristigen Schaffung einer Gemeindemitte getroffen.

SALEM NEUE MITTE BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

In der geographischen Mitte der heutigen Gemeinde Salem, am Schlossee, wurde ein Bildungszentrum mit Realschule und Gemeinschaftsschule geschaffen.

- *Das Bildungsangebot wurde durch zentrale Sportanlagen mit Stadion und Tennisanlage ergänzt.*
- *Entlang der Schlosseeallee sind in den Folgejahren weitere zentralörtliche Infrastruktureinrichtungen wie Feuerwehrgerätehaus, Rettungswache, Hauptstelle der Sparkasse Salem-Heiligenberg und Postamt entstanden.*
- *Für die älteren Bürgerinnen und Bürger unserer Gemeinde hat ein privater Investor in diesem Kernbereich der Gemeinde eine zertifizierte Seniorenwohnanlage mit rund 80 Wohnungen geschaffen. Diese Anlage soll in den nächsten Jahren durch weitere 80 – 100 Wohnungen erweitert werden (Anm.: Erweiterung ist bereits fertiggestellt).*
- *Auch mehrere private Geschäfte und Läden wurden im „Schlosseezentrum“ installiert und betrieben. Leider ist dieser Einkaufsstandort mittlerweile durch mehrere Leerstände gekennzeichnet.*
- *Im Frühjahr 2011 hat die Gemeinde den Naturerlebnispark Schlossee (ein ehemaliger Baggersee) mit weitläufiger Wasserfläche, ausgedehnten Liegewiesen und vielfältigen Bade- und Sportmöglichkeiten neu gestaltet. Dies hat zu einer wesentlichen Steigerung der Besucherzahlen geführt.*

Alle vorgenannten Einrichtungen konnten nicht dazu führen, dass eine neue Gemeindemitte entsteht. Sie können jedoch einzelne Bausteine für die neue Gemeindemitte bilden. Mit einem Ausbau der Gemeindemitte erwarten wir eine wesentliche Stärkung des Standortes Salem.

Ein solches Zentrum zu schaffen, ist auch ausdrücklicher Bürgerwunsch. In mehreren Workshops und in Arbeitskreisen haben sich über das Jahr 2013 engagierte Bürger mit diesem Thema intensiv auseinandergesetzt und ihre Wünsche und Vorstellungen formuliert. Dem ging 2012 ein von der Zeppelin Universität (ZU) betreutes studentisches Bürgerbeteiligungs-Projekt voraus. Kernpunkt war dabei eine breit angelegte Bürgerbeteiligung und –befragung. Das Institut für Raumkonzeptionen und Grundlagen des Entwerfens an der Universität Stuttgart entwickelte ebenfalls 2012 mit den am Projekt beteiligten Studierenden städtebauliche und architektonische Konzepte für die Entwicklung der neuen Mitte Salem - siehe dazu die Homepage der Gemeinde.

Der Gemeinderat Salem hat in mehreren Klausurtagungen die Kriterien für die Neue Mitte und am 07.12.2013 ein Nutzungskonzept erarbeitet. Dabei sind allen Beteiligten die Hauptprobleme bewusst:

SALEM NEUE MITTE BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

Die Bevölkerung der Gemeinde mit immerhin über 11.000 Einwohnern verteilt sich auf viele Teilorte, die Entfernungen untereinander sind zum Teil beträchtlich, in den Kernorten gibt es teilweise ein bescheidenes Versorgungsangebot. Und: Auch die Kernorte sind mit max. 3.000 Einwohnern (Mimmenhausen) sehr klein. So gesehen sind die Randbedingungen für eine Zentrumsbildung eher schwierig. Im Falle Salem werden aber realistische Chancen für dieses Vorhaben gesehen:

- In Mimmenhausen, dem größten Teilort, sind bereits wichtige zentrale Einrichtungen entstanden.
- Die wichtigste, das Bildungszentrum mit über 800 Schülern, hat einen über die Gemeinde hinausreichenden Einzugsbereich.
- Neue, verdichtete Wohngebiete reichen bereits jetzt bis an den vorgesehenen Standort für die Neue Mitte heran.
- Der Standort Neue Mitte liegt nicht isoliert „auf der grünen Wiese“, sondern fügt sich an den Bestand an.
- Die schöne landschaftliche Lage, der angrenzende Naherholungsbereich des Schlosssees, begünstigen sowohl die Gestaltungsmöglichkeiten und die Aufenthaltsqualität in der Neuen Mitte, als auch den dort gewünschten Wohnungsbau.
- Es gibt konkrete Interessenten für Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen und eine starke Wohnungsnachfrage.

1.2 Die Gemeinde hat deshalb 2014 einen nichtoffenen, auf 25 Teilnehmer begrenzten Städtebaulichen Ideenwettbewerb für die Neue Mitte ausgeschrieben. Der mit dem 1. Preis ausgezeichnete Vorschlag wurde 2015 weiterentwickelt zum **Rahmenplan**, der die Leitlinie für die Entwicklung der Neuen Mitte bildet – s. Anlage 3 -.

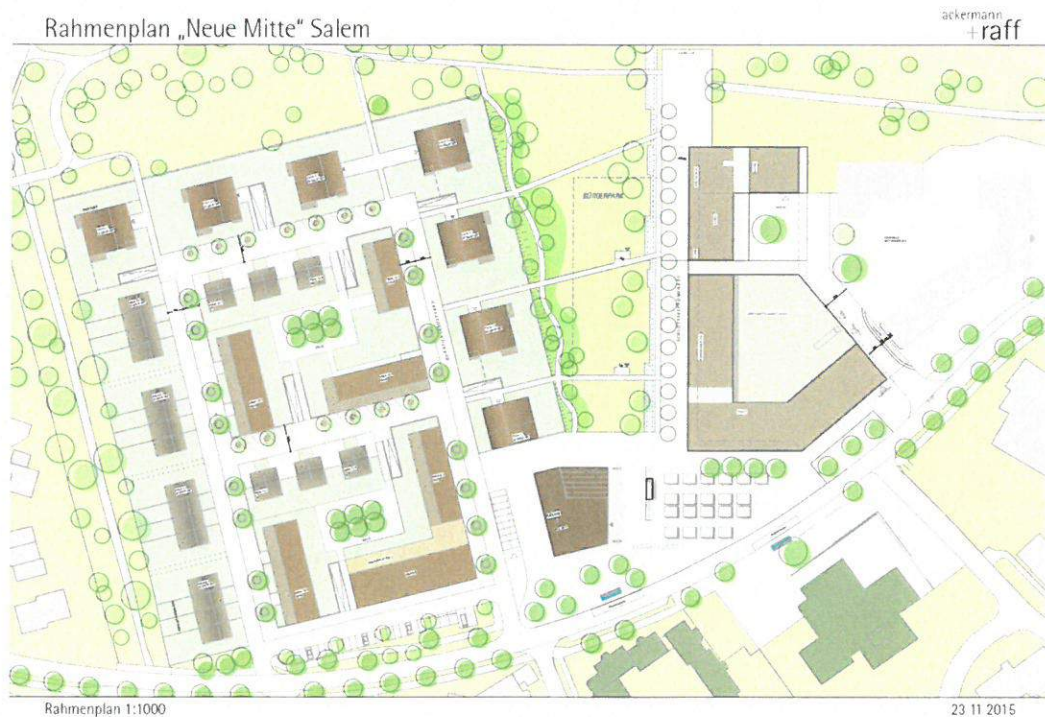
Danach werden drei Bereiche entstehen:

- Ein westliches Quartier mit dem Schwerpunkt auf **Wohnen**.
- Ein östliches Quartier mit Schwerpunkt **Einzelhandel und Dienstleistungen**, wie z. B. großflächiger Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Hotel und Gastronomie.
- Verbindendes Element zwischen diesen beiden Quartieren und zur bestehenden Bebauung südlich der Schlossseeallee wird der Bürgerpark sein mit Anschluss an den Schlosssee im Norden und dem künftigen Marktplatz im Süden. Auf dem Marktplatz soll als zentrales bauliches Element das neue Rathaus entstehen, darunter eine große öffentliche Tiefgarage.

Die Gemeinde ist entschlossen, dieses Konzept zügig umzusetzen. Auch ist das Projekt inzwischen in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg aufgenommen worden und wird

SALEM NEUE MITTE BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

aus Städtebauförderungsmitteln mitfinanziert. Der Bau des Rathauses und der öffentlichen Tiefgarage sowie die Anlegung des Marktplatzes sollen die Initialzündung für die Entwicklung der Neuen Mitte sein; einen nichtoffenen Realisierungswettbewerb für diese Zukunftsinvestition hat die Gemeinde Ende November 2015 europaweit öffentlich ausgeschrieben.



2. KAUFGRUNDSTÜCKE, LOSE

- 2.1 Die Gemeinde Salem ist Eigentümerin der zentral, zwischen Schlosseeallee und Schlossee gelegenen Grundstücke. Das Areal mit ca. 6 ha ist unbebaut.

- 2.2 Über die Schlosseeallee ist das Gebiet bestens an das örtliche Straßennetz angebunden. Das Gebiet ist frei von Durchgangsverkehr.

Die innere Erschließung des Baugebietes ergibt sich aus dem Rahmenplan, siehe Anlage 3; mit der Erschließung entsprechend dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird voraussichtlich im Frühjahr 2016 begonnen.

Die Lage der Hausanschlüsse ist schon weitestgehend festgelegt, siehe Anlage 11. Sie sollte vom Bewerber möglichst übernommen werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Gebiet Glasfaserkabel sowie bei den Losen 1, 2, 3, 4, 9, 10, 12, 13, 15 und 16 Nahwärmeanschlüsse bis ins Baugrundstück verlegt werden; die Kosten dafür sind im Grundstückskaufpreis enthalten. Vom Erwerber sind aber noch die Anschlusskosten an den jeweiligen Betreiber zu entrichten. Eigene innovative Energiekonzepte für Einzelprojekte sind aber möglich.

- 2.3 Die zum Verkauf stehenden Grundstücke sind im beil. Plan Anlage 6 dargestellt; sie werden in **Losen** verkauft:

Bewerbungen können **für ein Los oder für mehrere Lose** abgegeben werden.

- 2.4 Die Grundstücke sind wie bestehend zu übernehmen.

Im Übrigen übernimmt die Gemeinde für die Beschaffenheit der Grundstücke und für die Baugrundverhältnisse keine Garantie. Die Angaben in dieser Ausschreibung gelten weder als zugesicherte noch als vereinbarte Eigenschaft oder Beschaffenheit.

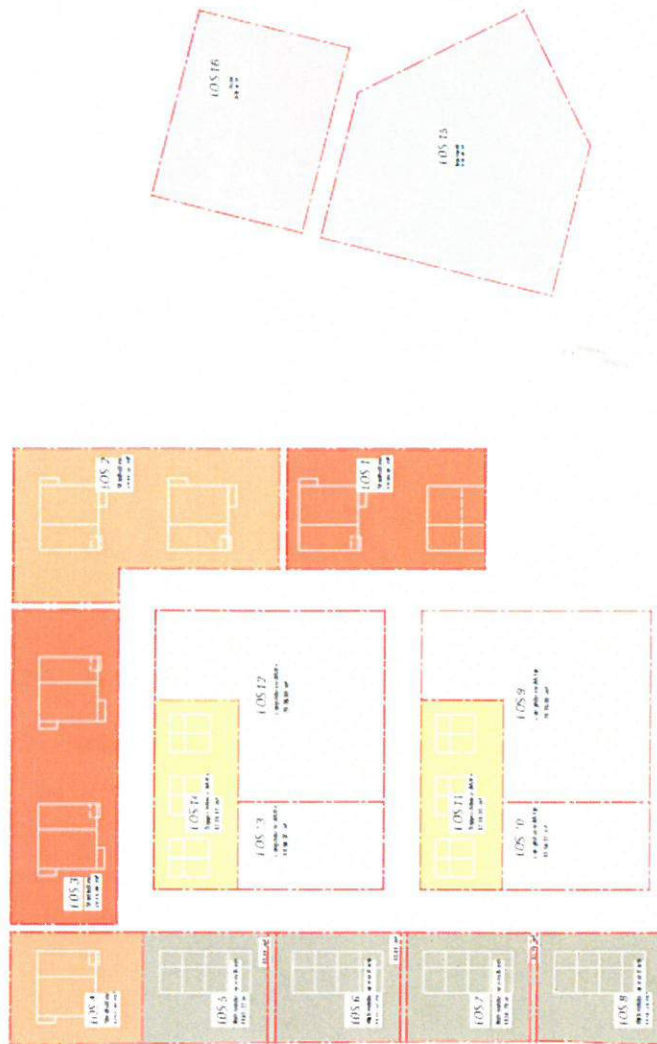
Belastungen tatsächlicher und rechtlicher Art sind der Gemeinde nicht bekannt.

SALEM NEUE MITTE BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

ABGRENZUNG DER LOSE:

ackermann
+ raff

Rahmenplan "Neue Mitte" Salem



23.11.2015

Grundstücke M 1/1000

SALEM NEUE MITTE
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

ÜBERSICHT LOSE – GRÖSSE, PREISE

Los Nr.	Hauptsächliche Nutzung	Grundstücks- fläche ca. m ²	Kaufpreis €
1	Haus 1 und 2: EG – Büro, Dienstleistung OG – Wohnen	1.853 X 300 €	555.900
2	Haus 1 und 2: EG – Büro, Dienstleistung OG – Wohnen	2.715 X 300 €	814.500
3	Haus 1 und 2: Wohnen	2.760 X 300 €	828.000
4	Wohnen	1.254 X 300 €	376.200
5	Reihenhäuser: Wohnen	1.208 X 300 €	362.400
6	Reihenhäuser: Wohnen	1.197 X 300 €	359.100
7	Reihenhäuser: Wohnen	1.188 X 300 €	356.400
8	Reihenhäuser: Wohnen	1.136 X 300 €	340.800
9	EG: Läden, Dienstleistung 1. OG: Dienstleistung, Wohnen. sonst Wohnen	2.940 X 250 €	735.000
10	EG: Läden, Dienstleistung 1. OG: Dienstleistung, Wohnen sonst Wohnen	1.054 X 300 €	316.200
11	3 Doppelhäuser: Wohnen	1.291 X 300 €	387.300
12	Haus 1 und 2: Wohnen	2.940 X 300 €	882.000
13	Wohnen	1.054 X 300 €	316.200
14	3 Doppelhäuser: Wohnen	1.291 X 300 €	387.300
15	EG: Läden 1. OG: Büro, Dienstleistung 2. OG: Büro, Dienstleistung, Wohnen	4.187 X 150 €	628.050
16	EG Gastronomie, Hotel, Einzel- handel 1. OG Hotel, Dienstleistung 2. OG Hotel, Dienstleistung	3.366 X 150 €	504.900

3. NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSVORGABEN

- 3.1 Der Bebauungsplan für die Neue Mitte ist in Aufstellung, er basiert auf dem Rahmenplan; der derzeitige Stand des Vorentwurfs ist als Anlage 4 beigelegt.

Ob der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt, entscheidet allein der Gemeinderat Salem. Es besteht weder ein Anspruch darauf, dass überhaupt ein Bebauungsplan aufgestellt wird, noch ein Anspruch darauf, dass ein Bebauungsplan auf der Grundlage des favorisierten Konzeptes aufgestellt wird, § 1 Abs. 3 BauGB.

- 3.2 Zu beachtende, im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzungen:

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB und § 12 BauNVO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen (erhöhte Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO). Für die übrigen Nutzungen ist **mindestens** die sich aus der VwV Stellplätze ergebende Zahl notwendiger Stellplätze nachzuweisen. Ebenso sind die notwendigen Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Oberirdische Garagen (Ga) und Carports (Cp) sind im ganzen Gebiet der Neuen Mitte unerwünscht und werden nicht zugelassen!

Bei den Reihenhäusern und Doppelhäusern sind Garagen im Haus nachzuweisen. Der Vorplatz vor der Garage kann als zweiter Stellplatz angerechnet werden, wenn die Fläche ausreichend dimensioniert ist und der Stellplatz sowie die Garage der gleichen Wohnung zugeordnet sind. Offene Stellplätze (St) werden nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen. Bei den Doppelhäusern sind Carports (Cp) innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes wird im weiteren Verfahren noch entsprechend angepasst werden.

Alle übrigen notwendigen Stellplätze sind nur in Tiefgaragen unter dem gesamten Baugrundstück zulässig. Tiefgaragen müssen vollständig unterhalb des Geländes liegen und vollständig mit Erde bedeckt sein. Zum Schutz der geplanten Wohnungen vor Verkehrslärm sollte geprüft werden, Tiefgaragenein- und -ausfahrten einzuhausen.

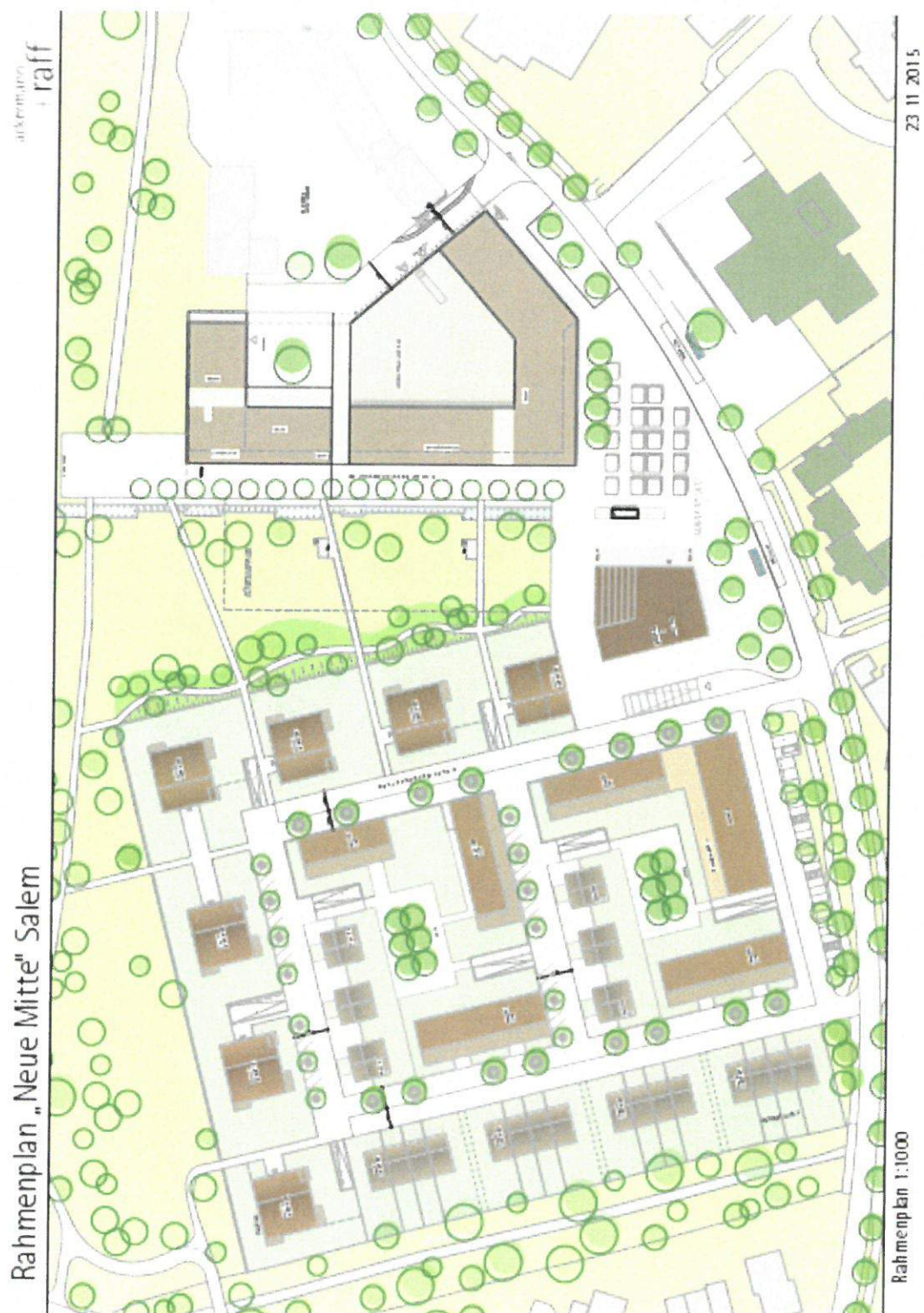
- 3.3 Die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke sind in nachstehender Nr. 3.5 (Tabelle im Überblick) und in Nr. 3.6 dargestellt.

Falls das vom Bewerber vorgesehene Nutzungs- und Baukonzept vom Bebauungsplan abweichen sollte, ist dies in einem besonderen Lageplan kenntlich zu machen und in einem Begleittext zu begründen. Ein Anspruch auf Zulassung solcher Abweichungen besteht aber ausdrücklich nicht!

Grundsätzliche Ziele und Bedingungen:

- Für alle Baulose wird eine Architektur mit hochwertiger und attraktiver Anmutung erwartet. Bei der Planung ist von erhöhter Anforderung an den Lärmschutz auszugehen; auf die Nähe des als Badensee genutzten Schlosssees wird ausdrücklich hingewiesen.
 - Die Neubauten in der Neuen Mitte sind gem. der zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs geltenden EnEV zu planen. Durch welche Maßnahmen dieser Wert erreicht werden soll, ist – soweit möglich – skizzenhaft, in jedem Falle aber im Erläuterungsbericht darzustellen, also mit Aussagen zu Materialien, Aufbau der Fassade, Dämmung, Dämmwerten usw.
 - Für alle Neubauprojekte werden Baugesuche einzureichen und ordentliche Baugenehmigungsverfahren durchzuführen sein. Kenntnissgabeverfahren werden nicht zugelassen.
- 3.4 Bei der Gemeindeverwaltung haben sich mehrere Interessenten für den Kauf / Anmietung und Betrieb von kleineren Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbüros/Praxen vormerken lassen. Nähere Einzelheiten stellt der Verfahrensbetreuer, die StadtLandPlan GmbH+Co.KG, den ernsthaften Interessenten auf Nachfrage zur Verfügung.

SALEM NEUE MITTE BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG



SALEM NEUE MITTE
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

3.5 Im Überblick: Die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke

Los Nr.	Fläche Grundstück m ²	GRZ	TH	Z Zahl der Voll- geschosse	Haus-Typ
1	1.853	MI I 0,6 MI II 0,4	14,0	4	Haus 1 und 2: EG – Büro, Dienstleistung OG – Wohnen
2	2.715	0,4	14,0	4	Haus 1 und 2: EG – Büro, Dienstleistung OG – Wohnen
3	2.760	0,3	14,0	4	Geschoßbau Wohnen
4	1.254	0,3	14,0	4	Geschoßbau Wohnen
5	^{1.145} Gemeinschaftl. Weg ⁶⁴ Zus. 1.208	0,35	10,0	3	Reihenhäuser Wohnen
6	^{1.133} Gemeinschaftl. Weg ⁶⁴ Zus. 1.197	0,35	10,0	3	Reihenhäuser Wohnen
7	^{1.125} Gemeinschaftl. Weg ⁶³ Zus. 1.188	0,35	10,0	3	Reihenhäuser Wohnen

SALEM NEUE MITTE
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

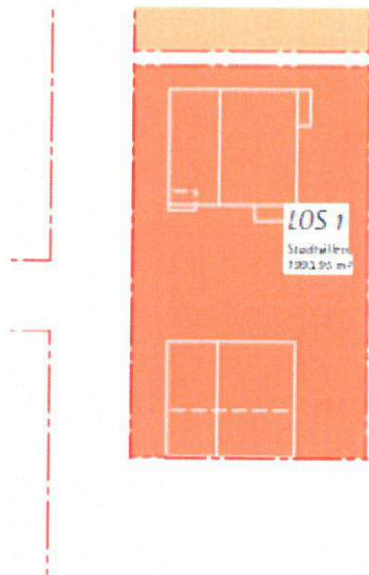
Los Nr.	Fläche Grundstück m ²	GRZ	TH	Z Zahl der Voll- geschosse	Haus-Typ
8	1.136	0,35	10,0	3	Reihenhäuser Wohnen
9	2.940	0,6	14,0	4	Geschoßbau EG: Läden, Dienstleistung 1.OG: Dienstleistung, Wohnen Sonst: Wohnen
10	1.054	0,6	14,0	4	Geschoßbau EG: Läden, Dienstleistung 1.OG: Dienstleistung, Wohnen Sonst: Wohnen
11	1.291	0,35	10,0	3	3 Doppelhäuser, Wohnen
12	2.940	0,5	14,0	4	Geschoßbau Wohnen
13	1.054	0,6	14,0	4	Geschoßbau Wohnen
14	1.291	0,35	10,0	3	3 Doppelhäuser, Wohnen
15	4.187	1,0	Z 3 = 14,0 Z 1 = 8,0	3 1	EG: Läden 1. OG: Büro, Dienstleistung 2. OG: Büro, Dienstleistung, Wohnen
16	3.366	1,0	Z 3 = 14,0	bis 3	Gastronomie, Hotel, Dienstleistung

SALEM NEUE MITTE
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

3.6 Ergänzende Informationen und Vorgaben zu den einzelnen Losen:

Zu Los 1:

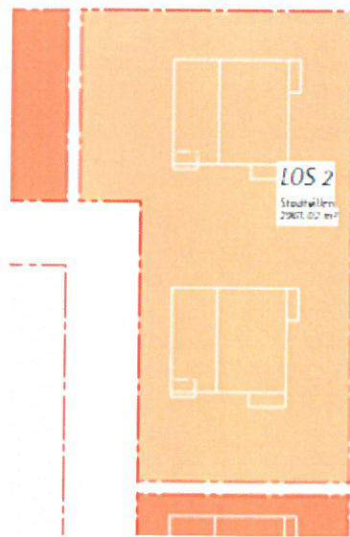
- (1) Entlang des Bürgerparks und zum Freigelände des Schlosssees hin (Lose 1 – 4) sollen anspruchsvolle, mehrgeschossige Wohnhäuser auf großzügig angelegten Grundstücken entstehen.
- (2) Im Erdgeschoss und evtl. im 1.OG sollten noch Flächen für Einzelhandel oder Dienstleistungsbetriebe (Büros, Praxen u. ä.) angeboten werden. In den übrigen Geschossen sollen Wohnungen entstehen.
- (3) Gemeinsame Tiefgarage, zumindest gemeinsame TG-Ein- und Ausfahrt zusammen mit Haus 2. Der zwischen den beiden Häusern verlaufende Fußweg zum Bürgerpark kann unterbaut werden. Die öffentliche Nutzung des Fußweges wird grundbuchmäßig gesichert.
- (4) Außenanlagen: Zum Bürgerpark hin sollen die Grundstücke bis zum mäandrierenden Weg hin sanft abfallen. Zum Bürgerpark hin sind Zäune und andere Abgrenzungen nicht zulässig.



SALEM NEUE MITTE BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

Zu Los 2:

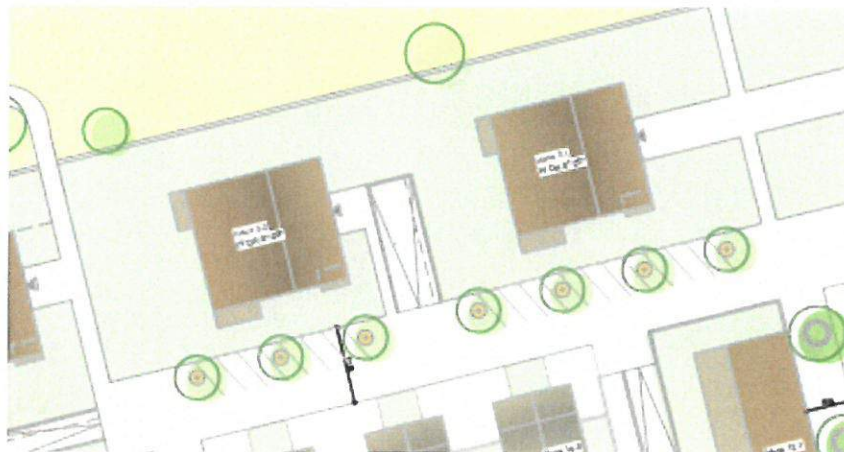
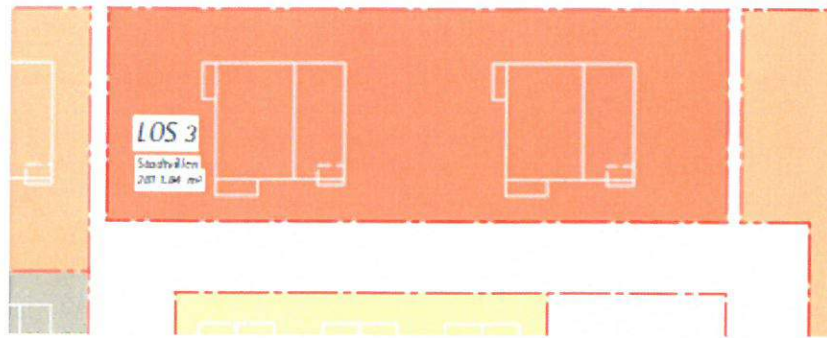
- (1) Zum Charakter: siehe bei Los 1 (1)
- (2) Zur Nutzung: siehe bei Los 1 (2)
- (3) Gemeinsame Tiefgarage, zumindest gemeinsame TG-Ein- und Ausfahrt für beide Häuser
- (4) Außenanlagen: siehe bei Los 1 (4)



SALEM NEUE MITTE
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

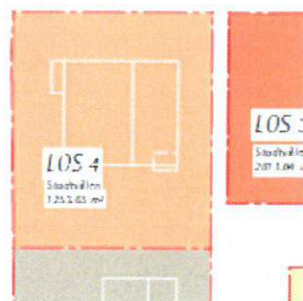
Zu Los 3:

Zwei Häuser mit Tiefgarage. Nur Wohnen, sonst wie bei Los 2 Nr. (3).



Zu Los 4:

Nur Wohnen. Ein freistehendes Haus mit eigener Tiefgarage.



SALEM NEUE MITTE BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

Zu Losen 5, 6, 7 und 8:

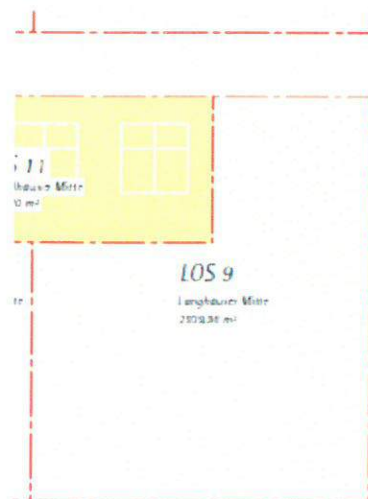
- (1) Reihenhause-Gruppen mit je 4 Einheiten auf gut geschnittenen Grundstücken, die im Westen an die öffentliche Grünfläche entlang des Bachlaufs, des Stefansfelder Kanals, grenzen.
- (2) Zwischen den Hausgruppen/Losen verlaufen private Fußwege auf einem gemeinschaftlichen Grundstück zwischen Erschließungsstraße und dem öffentlichen Grün.
- (3) Nur Wohnungsnutzung.
- (4) Parkierung im Haus. Die Fläche vor der Garageneinfahrt auf dem Baugrundstück wird als Stellplatz anerkannt, sofern die Maße dafür ausreichen.
- (5) Die drei zwischen den Losen verlaufenden Fußwege sind gemeinschaftliche Privatwege des jeweils nördlich angrenzenden Loses.



SALEM NEUE MITTE
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

Zu Los 9:

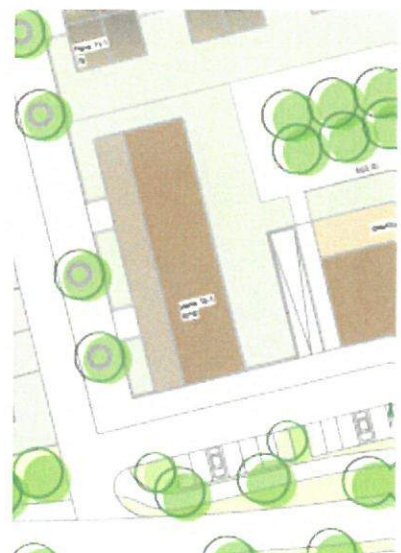
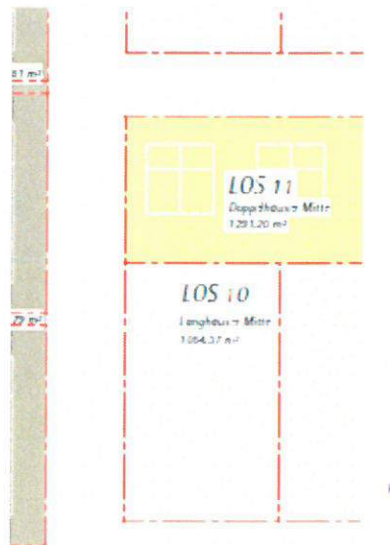
- (1) Eckbebauung am Platz, die Teil des Einzelhandelsschwerpunkts der Neuen Mitte ist. Zum Platz hin sollen deshalb im Erdgeschoss Ladenflächen und im 1. OG Flächen für Dienstleistungsbetriebe (Büros, Praxen u. ä.) angeboten werden. Optional im EG: ca. 200 m² Büroflächen zur Anmietung für einen Polizeiposten sowie ca. 250 m² für Jugendtreff und Familienbetreuung. In den übrigen Geschossen sollen je nach Bedarf und Nachfrage Flächen für nicht störende Dienstleistungen und Wohnungen entstehen.
- (2) Gestalteter Innenhof, der als privater Quartiersplatz allen Bewohnern der Lose 9 und 10 zur Nutzung offenstehen soll. Anzulegen von Los 9.
- (3) Nord-Süd-Durchwegung zugunsten des Quartiers ist einzuräumen.
- (4) Evtl. gemeinsame Tiefgaragenzufahrt mit Los 10, grundbuchmäßig gesichert.



SALEM NEUE MITTE BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

Zu Los 10:

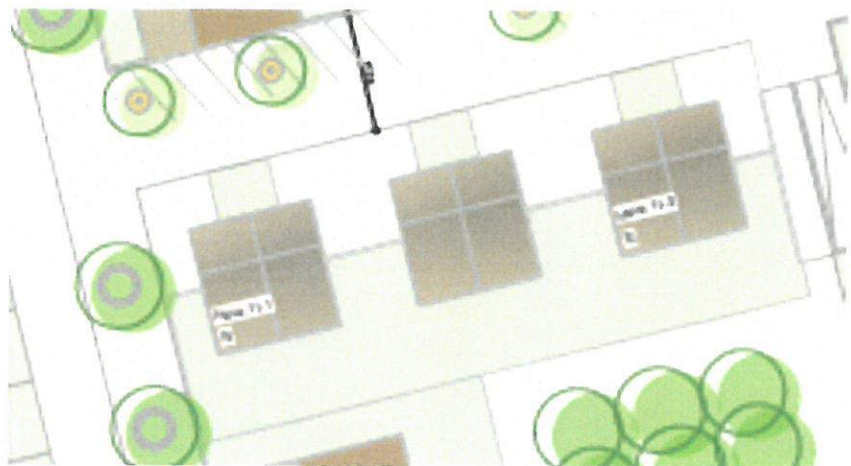
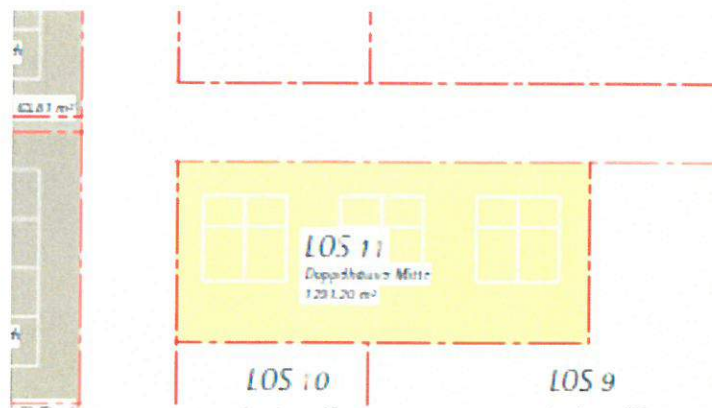
- (1) Südliche Ecke des Gebäudes ist noch Teil des Einzelhandelschwerpunkts der Neuen Mitte. Zum Platz hin sollen deshalb im Erdgeschoss Ladenflächen und im 1.OG Flächen für Dienstleistungsbetriebe (Büros, Praxen u. ä.) angeboten werden. Im nördlichen Gebäudeteil und in den übrigen Geschossen sollen je nach Bedarf und Nachfrage Flächen für nicht störende Dienstleistungen und Wohnungen entstehen.
- (2) Evtl. gemeinsame Tiefgaragenzufahrt: siehe Los 9.



SALEM NEUE MITTE
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

Zu Los 11:

- (1) Drei Doppelhäuser, Grundstücke real teilbar.
- (2) Parkierung im Haus. Die Fläche vor der Garageneinfahrt auf dem Baugrundstück wird als Stellplatz anerkannt.



SALEM NEUE MITTE
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

Zu Los 12:

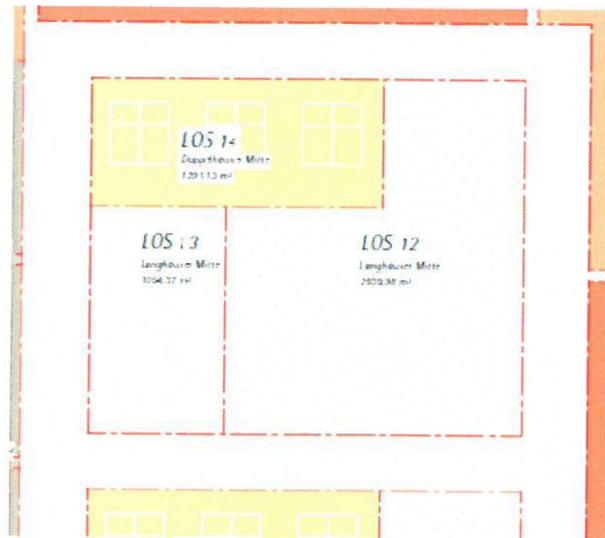
- (1) Durchweg nur Wohnungsnutzung.
- (2) Sonst wie Los 9

Zu Los 13:

- (1) Durchweg nur Wohnungsnutzung
- (2) Sonst wie Los 10

Zu Los 14:

Wie Los 11



SALEM NEUE MITTE
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

Zu Los 15:

- (1) Dieser Neubau ist der Schwerpunkt für Einzelhandel und Dienstleistung in der Neuen Mitte. Lage direkt am neuen Marktplatz und an der Schlossseepromenade.

Erdgeschoss:

- Lebensmittelmarkt mit ca. 1.800 m² Verkaufsfläche + Nebenflächen;
- Drogeriemarkt mit ca. 600 m² Verkaufsfläche + Nebenflächen.
- eingehaute Anlieferungszone im Rückbereich.

Obergeschosse:

Dienstleistung, Büros, Praxen. Optional: ca. 200 m² Büroflächen zur Anmietung für einen Polizeiposten sowie ca. 250 m² für Jugendtreff und Familienbetreuung.

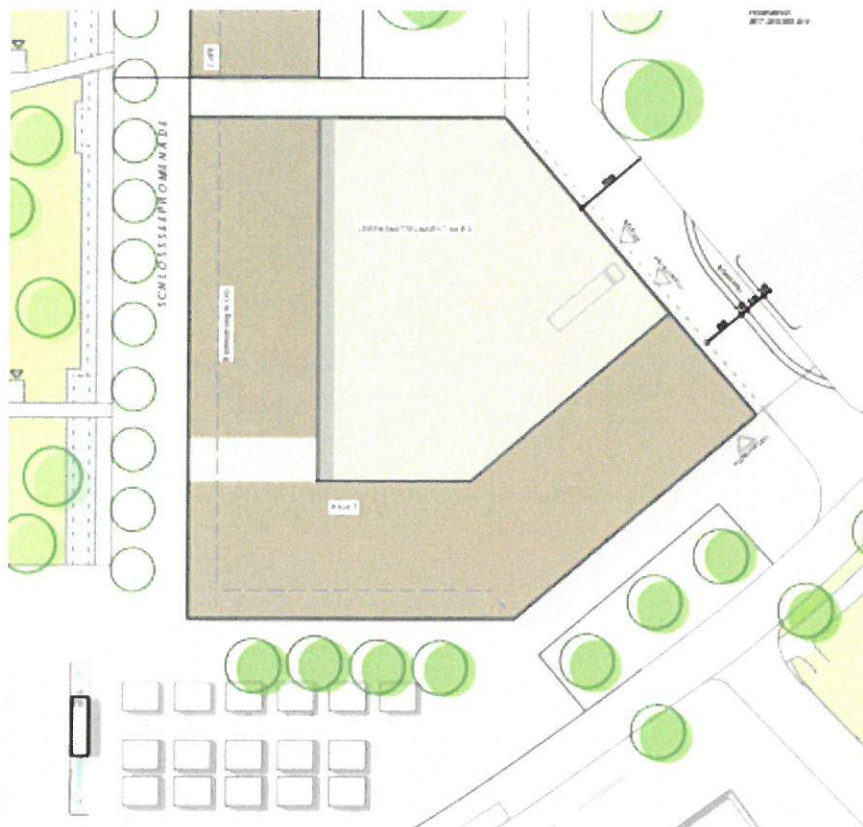
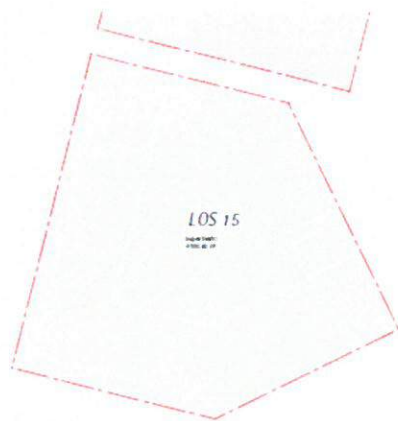
Parkierung in privater Tiefgarage; Dimensionierung der Tiefgarage sowie die Höhenlage sind zwingend vorgegeben, siehe Rahmenplan! Die vorgeschlagene Lage der Zufahrt ist verkehrstechnisch überprüft. Bei einer Abweichung ist die verkehrstechnische Zulässigkeit nachzuweisen. Innere Organisation der Tiefgarage, Zu- und Ausgänge bleiben dem Bauherrn überlassen.

Anschluss an die angrenzende öffentliche Tiefgarage der Gemeinde ist zwingend! Ziel ist es, dass die öffentliche Tiefgarage unter dem Rathaus und dem Bürgerpark und die private Tiefgarage ein gemeinsames, einheitliches Angebot für die Nutzer darstellen. Die private Tiefgarage muss deshalb auch während der Ladenschlusszeiten und an Wochenenden - zusammen mit der öffentlichen Tiefgarage - der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen; näheres wird noch zwischen den Beteiligten zu regeln sein. Bei der Tiefgarage sind deshalb einheitlich mit der öffentlichen Tiefgarage die vorgegebenen Maße zu Stellplatz- und Fahrbahnbreiten sowie die Höhen wie folgt einzuhalten:

- | | |
|--|--------|
| - Stellplatzbreite | 270 cm |
| - Lichte Höhe | 250 cm |
| (zwischen Fertigfußboden und Unterzügen) | |
| - Fahrgassen | 700 cm |

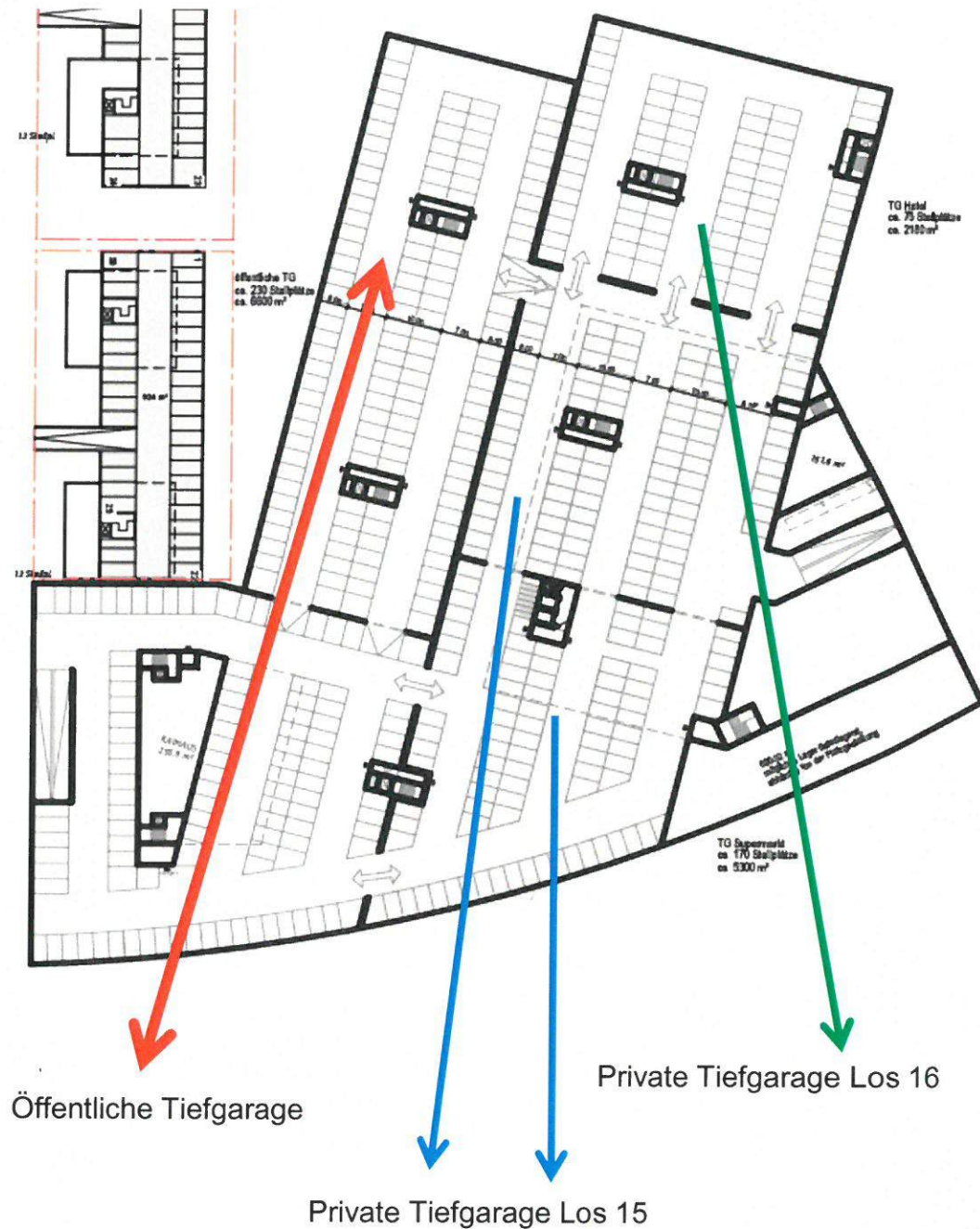
Duldung der Zu- und Ausfahrt aus angrenzender Tiefgarage Los 16. Recht zur Unterbauung der öffentlichen Flächen von Teilen der Schlossseepromenade, des Marktplatzes und der Fläche zwischen Los 15 und 16 mit der privaten Tiefgarage wird von der Gemeinde eingeräumt.

SALEM NEUE MITTE BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG



SALEM NEUE MITTE
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

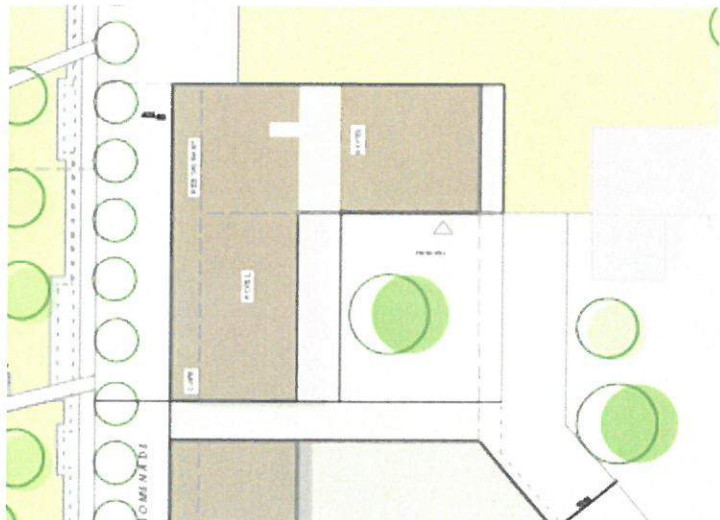
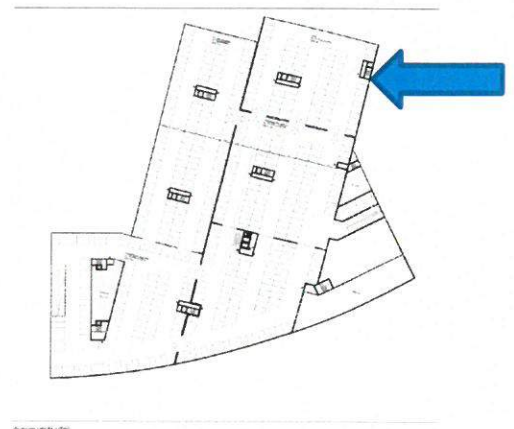
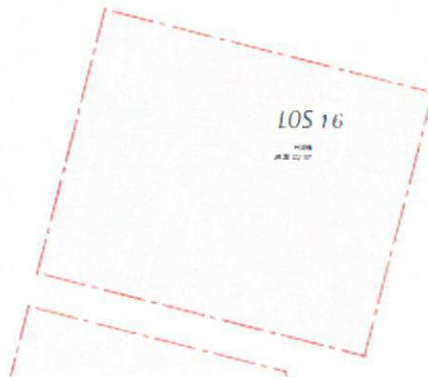
GROSSE ÖFFENTLICHE UND PRIVATE, GEMEINSAM NUTZBARE
TIEFGARAGE



SALEM NEUE MITTE
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

Zu Los 16:

- (1) Direkt an der Seepromenade, Blick auf den Schlosssee. Nutzungen:
EG: Gastronomie mit Freisitz und Hotel oder Jugend- und Familien-Hotel, Boardinghouse o.ä.; ergänzend Einzelhandel
1. + 2. OG: Hotel, Dienstleistung
- (2) Parkierung in privater Tiefgarage. Anschluss an die angrenzende öffentliche Tiefgarage der Gemeinde und an die Tiefgarage Los 15 ist zwingend! Ziel ist es, dass die öffentliche Tiefgarage unter dem Rathaus und die privaten Tiefgaragen ein gemeinsames, einheitliches Angebot für die Nutzer darstellen. Die private Tiefgarage muss deshalb auch während der Ladenschlusszeiten und an Wochenenden - zusammen mit der öffentlichen Tiefgarage - der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen; näheres wird noch zwischen den Beteiligten zu regeln sein. Recht zur Unterbauung wie bei Los 15.



4. WIRTSCHAFTLICHE UND RECHTLICHE ECKDATEN

4.1 Erläuterung der wirtschaftlichen Vorstellungen des Anbieters – vom Anbieter sind folgende Angaben abzugeben:

4.11 Vorgesehene Verwertung und Preise:

- (1) Bleibt das Neubauprojekt im Anlagevermögen ?
- (2) Wird es verkauft an Einzelerwerber? Oder an einen Investor, z. B. Fonds, Versicherung u. ä.?
- (3) Wird es aufgeteilt nach WEG und in einzelnen Einheiten verkauft?
- (4) Vorgesehene Verkaufspreise (brutto), z. B.
 - Neubauwohnungen Geschossbau, ca.€/m²
 - Reihenhäuser, ca.€
- (5) Angebot preisgebundene Mietwohnungen:
 - Anteil . . % der Wohnungen
 - ausdrückliche Erklärung, dass dies als Verpflichtung in dem abzuschließenden Grundstückskaufvertrag aufgenommen wird.
- (6) Geschätztes Gesamtinvest und vorgesehene Finanzierung.

4.12 Unverbindliche Angaben zum Zeitplan der in Aussicht genommenen Bebauung:

- Realisierung im Ganzen?
- Realisierung in Abschnitten?
- Abgrenzung der Abschnitte:
- Einreichung Baugesuch bis zum
- Voraussichtlicher Baubeginn:
- Voraussichtliche Bezugsfertigkeit:

4.13 Referenzen

Der Anbieter wird gebeten, mit dem Angebot Referenzen über vergleichbare, durchgeführte Projekte einzureichen:

- Lage, Ort
- Größe, Fläche des Gebietes, Nutzungen, gewerbliche Flächen, Zahl der Wohnungen
- Realisierungszeitraum
- Vermarktungsstand
- Rückfragenmöglichkeit.

4.2 Bedingungen der Gemeinde

- 4.21 Die Gemeinde strebt eine gute soziale Durchmischung des künftigen Wohngebietes an. Deshalb werden bei der Vergabe der Lose 9, 10, 12 und 13 solche Bewerber bevorzugt, die sich verpflichten einen Anteil mietpreisgebundener Mietwohnungen anzubieten. Diese Wohnungen dürfen in der 15-jährigen Bindungsfrist bei der Erstvermietung nur zur zulässigen Miete entsprechend dem Landeswohnraumförderungsprogramm vermietet werden. Die Miete darf während des Bindungszeitraums nur entsprechend den Vorgaben des jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramms erhöht werden. Diese Wohnungen sind so zu planen, dass die jeweiligen Förderbestimmungen des Landes erfüllt sind. Es wird empfohlen, auf der Grundlage des jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramms die zinsverbilligten Mittel der L-Bank in Anspruch zu nehmen.
- 4.22 Die Gemeinde bietet die Grundstücke zu dem vorstehend genannten Fest-Preis zum Kauf an. Bei Veränderungen nach Vermessung siehe unten Nr. 4.3 Nr. 2 (2).
- 4.23 Allgemeine Bedingungen der Gemeinde Salem beim Verkauf von Baugrundstücken:
- (1) Kommt kein Bebauungsplan auf der Grundlage des Rahmenplans zustande, wird der Kauf des Grundstückes rückabgewickelt. Erhaltene Gelder werden zurückbezahlt ohne Verzinsung; ebenso besteht kein Anspruch auf die Erstattung von Kosten, auf Schadensersatz u. ä.
 - (2) Im Kaufpreis enthalten sind die Erschließungskosten (Abwasser-, Wasserversorgungs-, Erschließungsbeitrag und Kosten-erstattungsbeitrag für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) nach dem derzeitigen Satzungsrecht der Gemeinde für alle Erschließungsmaßnahmen, die bis zum heutigen Tag bautechnisch begonnen sind (§ 436 Abs. 1 BGB).

Die anteiligen Vermessungskosten sowie die Kosten für die Abwasser- und Wasserhausanschlussleitungen werden vom Käufer gesondert getragen.

Im Gebiet werden Glasfaserkabel sowie größtenteils auch Erdgas- oder Nahwärmeleitungen bis ins Baugrundstück verlegt; die Kosten dafür sind im Grundstückskaufpreis enthalten. Vom Erwerber sind aber noch die Anschlusskosten an den jeweiligen Betreiber zu entrichten. Ein Anspruch auf Verlegung der Erdgas- oder Nahwärmeleitungen besteht nicht.

SALEM NEUE MITTE
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

- (3) Der vereinbarte Gesamtbetrag ist innerhalb von 4 Wochen ab Vertragsabschluss zur Zahlung fällig und bis dahin zinslos gestundet. Er ist auf das Konto der Gemeinde Salem
Nr. 2018 141 (BLZ 690 517 25)
IBAN DE64690517250002018141
BIC SOLADES1SAL
bei der Sparkasse Salem-Heiligenberg zu überweisen.

Ist das veräußerte Grundstück zum Zeitpunkt des Verkaufs noch nicht vermessen, erfolgt die Abrechnung des Kaufpreises unmittelbar nach Vorliegen des Veränderungsnachweises. Eine evtl. Nachzahlung ist innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung zur Zahlung fällig.

Für den Fall des Verzugs hat der Käufer jährlich Verzugszinsen in Höhe von 7 v. H. über dem jeweiligen Basiszinssatz zu entrichten. Die Geltendmachung eines höheren oder niedrigeren Verzugsschadens bleibt beiden Vertragsparteien vorbehalten.

- (4) Kommt der Käufer mit seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem Kaufvertrag länger als zwei Monate in Verzug hat die Gemeinde ein Rücktrittsrecht nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen. Tritt die Gemeinde aus diesem Grund vom Vertrag zurück, hat der Käufer der Gemeinde den nachgewiesenen Schaden zu ersetzen, der innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung zahlungsfällig ist.

- (5) Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt mit Zahlung des Kaufpreises.

Vom gleichen Zeitpunkt an gebühren dem Käufer die Nutzungen und trägt er die Lasten der verkauften Sache. Abweichend hiervon hat der Käufer die Grundsteuer erst mit Beginn des auf die Beurkundung folgenden Jahres zu tragen. Vom Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages an trifft die Gefahr des zufälligen Unterganges und einer zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes den Käufer.

- (6) Der Käufer verpflichtet sich das Grundstück entsprechend den zur Bewerbung um das Grundstück eingereichten Plänen vom und dem diesen Plänen entsprechenden, noch einzureichenden, von der Gemeinde befürworteten und von der Baurechtsbehörde zu genehmigenden Baugesuch zu überbauen und zu nutzen. Für die Bebauung gelten folgende Fristen:
- Einreichung des Bauantrags 1/2 Jahr,
 - Baubeginn 1 Jahr und

SALEM NEUE MITTE
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

- Baufertigstellung 3 Jahre
nach Kaufvertragsbeurkundung.

Erfüllt der Käufer diese einzelnen Verpflichtungen innerhalb der genannten Fristen nicht oder weicht er von den erreichten und befürworteten Plänen ab oder veräußert er das Grundstück ganz oder zum Teil, steht der Gemeinde am Grundstück oder Teilen des Grundstücks ein Wiederkaufsrecht im Sinne der §§ 456 ff. BGB zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis zu.

Macht die Gemeinde das Wiederkaufsrecht geltend, so erfolgt die Rückübertragung des Eigentums am Grundstück frei von Lasten und Beschränkungen in Abt. II und III des Grundbuchs auf Kosten des jetzigen Käufers, sofern die Belastungen nicht schon heute bestanden haben.

Eine Verzinsung des Kaufpreises durch die Gemeinde findet nicht statt. Die Gemeinde zahlt in diesem Fall auch keinerlei Entschädigungen für eine zwischenzeitlich eingetretene Wertsteigerung.

Ist das Grundstück ganz oder teilweise bebaut, werden die baulichen Anlagen durch den Gutachterausschuss der Gemeinde Salem geschätzt. Der ermittelte Gebäudeschätzwert ist in Höhe von 80 v. H. an den Käufer zu erstatten.

Die Kosten der Rückübertragung fallen dem jetzigen Käufer zur Last. Zur Sicherung des bedingten Anspruchs der Gemeinde Salem auf Rückübertragung bewilligt der Käufer auf dem Kaufgrundstück eine Rückkauflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Salem. Die Gemeinde Salem stellt hiermit Eintragungsantrag.

Die Gemeinde erklärt sich bereit, mit dieser Rückkauflassungsvormerkung erforderlichenfalls im Rang hinter solche Grundpfandrechte zurückzutreten, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen. Die Rückkauflassungsvormerkung ist nach Fertigstellung des Bauvorhabens auf dem Kaufgrundstück zu löschen.

- (7) Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner für alle Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag.
- (8) Sollten von dem verkauften Grundstück innerhalb von 5 Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrages Flächen für Straßenbauzwecke oder sonstige öffentliche Zwecke, für die nach den gesetzlichen Vorschriften eine Enteignung zulässig wäre, be-

SALEM NEUE MITTE
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

nötigt werden, so sind diese bis max. 10 v. H. der Grundstücksfläche zum heute vereinbarten Kaufpreis auf die Gemeinde zurück zu übertragen. Die Kosten der Rückübertragung trägt die Gemeinde.

- (9) Der Käufer ist verpflichtet, die Aufstellung von Lichtmasten für die Straßenbeleuchtung und von Hydranten für Feuerlöschzwecke am Rande seines Grundstückes unentgeltlich zu dulden.

Der Käufer verpflichtet sich außerdem zur unentgeltlichen Duldung von Erschließungsanlagen in seinem Grundstück, die für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erforderlich oder zweckdienlich sind. Der Käufer erklärt sich für diesen Fall bereit, der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zuzustimmen.

- (10) Der Käufer trägt die mit dem Kaufvertrag zusammenhängenden Kosten, insbesondere für die Beurkundung, die Auflassung, die Eintragung in das Grundbuch und die Grunderwerbsteuer. Abweichend hiervon trägt die Gemeinde die Kosten der Eintragung und der späteren Löschung der zu ihren Gunsten einzutragenden Vormerkung, die hierfür Kostenbefreiung gemäß § 7 LJKG beantragt.
- (11) Ist oder wird eine Bestimmung dieser Vertragsbedingungen unwirksam, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt.

Für den Anbieter:

Salem, im Dezember 2015

Gemeinde Salem



Manfred Härle
Bürgermeister

Anlagen:

- Teilnahmeerklärung
- Lageplan/Grundstücksplan
- Rahmenplan

SALEM NEUE MITTE
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

Bitte zurück an

StadtLandPlan GmbH + Co. KG
Tübinger Straße 109
70178 Stuttgart

gustke@stadtlandplan-gmbh.de

SALEM NEUE MITTE - BAUGRUNDSTÜCKE
Bewerbung und Teilnahmeerklärung des Interessenten:

- (1) Wir, die Fa.
Anschrift:
Tel./Fax:
e-mail:
vertreten durch
nehmen als Bewerber an dem Verfahren teil und bitten um Über-
lassung der Unterlagen.
- (2) Wir sind interessiert an Los(en) Nr(n).,
alternativ an Los(en) Nr(n).
- (3) Wir sind grundsätzlich bereit, Mietwohnungen mit Mietpreisbin-
dung zu erstellen: Ja / Nein
- (4) Eine Referenzenliste mit vergleichbaren, von uns durchgeführten
Projekten ist beigelegt.
- (5) Wir anerkennen ausdrücklich die Ausschreibungsunterlagen,
insb. die Verfahrensregelungen und Bedingungen.
- (6) Kontaktperson bei Rückfragen (Name, Tel., Fax, e-mail):
.....

....., den

.....
Unterschrift / Stempel