



# Vergabe eines Baugrundstücks im Erbbaurecht Spechtweg 12 in Sirnau, Esslingen ■

Exposé

[www.esslingen.de/spechtweg](http://www.esslingen.de/spechtweg)

# 1. Stadtinformation



Foto: Manuel Schönfeld/Fotolia

## Tradition trifft Moderne

Die Stadt Esslingen am Neckar ist Mittelzentrum in der Region Stuttgart. Sie bildet mit rund 94.000 Einwohnern die größte Kommune im Landkreis Esslingen. Ausführliche Informationen zur Stadt Esslingen finden Sie unter:

[Stadtporträt Esslingen](#)

## 2. Beschreibung des Grundstücks

Dieses unbebaute Grundstück bietet ca. 431 Quadratmeter Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Es liegt in einem ruhigen Wohngebiet, das eine angenehme und entspannte Lebensweise ermöglicht. Die in unmittelbarer Nähe verlaufende Bundesstraße wird durch eine moderne Schallschutzwand abgeschirmt. Das Grundstück profitiert von ausgezeichneten Verkehrsanbindungen, die den Zugang zu wichtigen Einrichtungen und Verkehrsknotenpunkten in der Umgebung erleichtern. Darüber hinaus befinden sich in der Nähe ein Kindergarten sowie Sportanlagen, die das Angebot an Freizeitmöglichkeiten erweitern und für Familien besonders attraktiv machen.

Grundlage für eine zukünftige Neubebauung ist der rechtsgültige Bebauungsplan.



## 3. Kataster- und Grundbuchangaben, Belastungen

### Grundbuch von Esslingen, Blatt 43220

- **Gemarkung:** Esslingen
- **Flur:** 0
- **Flurstück:** 17988/1
- **Größe:** 431 m<sup>2</sup>
- **Adresse:** Spechtweg 12, 73730 Esslingen

### Dingliche Belastungen/Baulasten/Rechte Dritter

Nicht vorhanden.

## 4. Erschließungssituation, Altlasten

Das Grundstück ist bereits erschlossen. Erschließungsbeiträge fallen deshalb keine mehr an. Der Abwasserbeitrag für das Grundstück ist bereits abgegolten. Eine weitere Beitragspflicht entsteht, wenn die zulässige Geschossfläche überschritten oder zusätzliche Geschossfläche zugelassen wird.

Der Anschluss oder eine ggf. notwendige Erneuerung des Anschlusses an die vorhandenen Versorgungsleitungen für Wasser/Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikation ist Sache des Erwerbers. Es gelten die allgemeinen Vertragsbedingungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen. Hausanschlusskosten sind vom Erwerber zu tragen.

Im Altlasten- und Bodenschutzkataster sind keine Eintragungen vorhanden. Die Stadt Esslingen hat den Baugrund nicht untersuchen lassen und übernimmt für die Tragfähigkeit des Bodens, sowie für das eventuelle Vorhandensein von Kampfmitteln und Bodenverunreinigungen keinerlei Haftung.

## 5. Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen

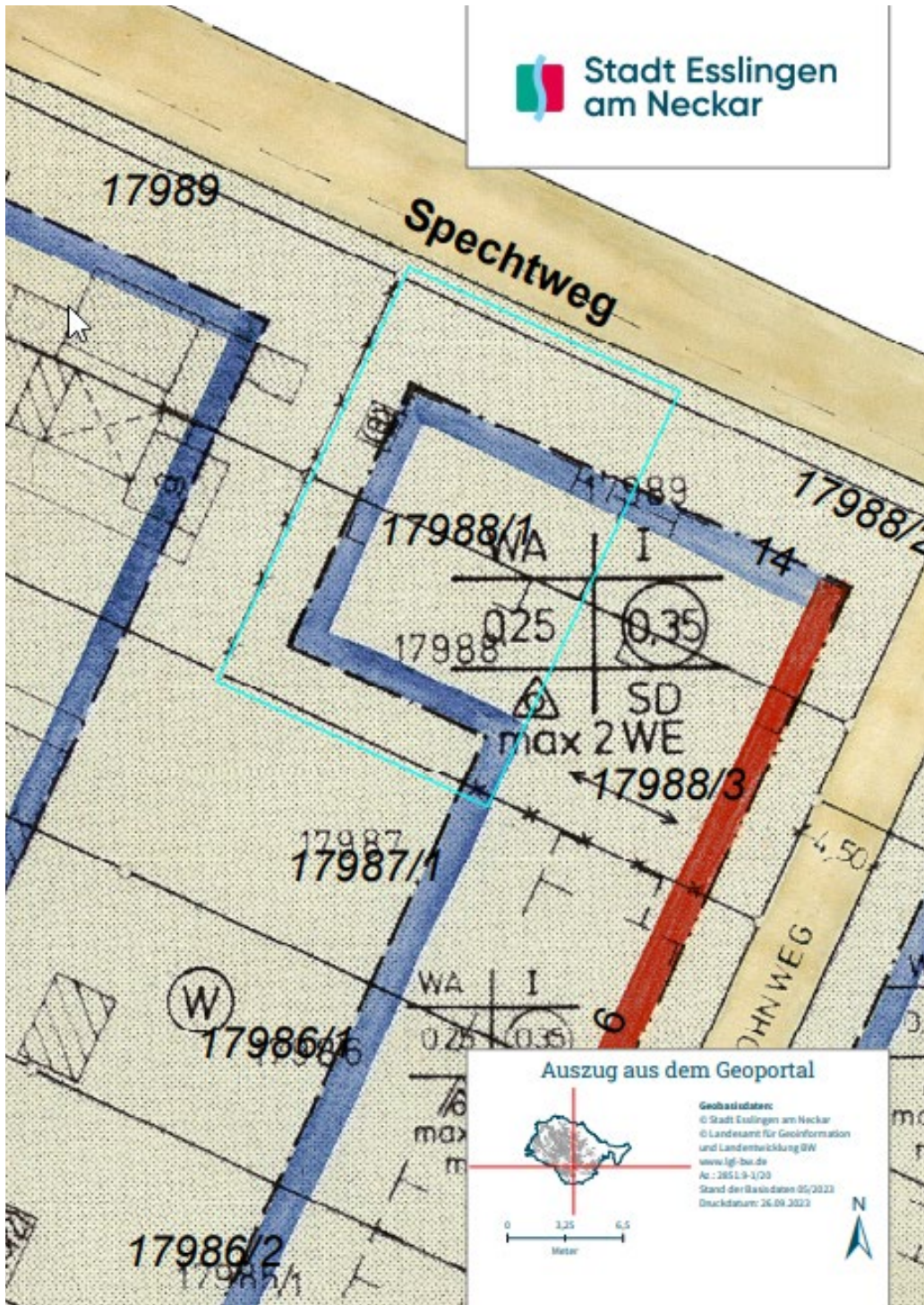
Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sirnau Nr. 654“, in Kraft getreten 31.12.1981, sowie im Geltungsbereich der „Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe Nr. 793“, in Kraft getreten am 23.03.1996.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

- **WA (Allgemeines Wohngebiet)**
- **Max. Zwei Wohneinheiten**
- **GRZ 0,25**
- **GFZ 0,35**
- **I-geschossige Bauweise, SD (Satteldach)**

Auf die übrigen Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplanes, wie z.B. Dachform, Dachneigung, Gebäudehöhen, einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern, Pflanzgebot etc. wird verwiesen.

Es wird empfohlen, beim Bürgerservice Planen und Bauen die Möglichkeit der Bauberatung in Anspruch zu nehmen. Auf Wunsch wird eine Vollmacht zur Bauakteneinsicht erteilt.



Den vollständigen und maßstäblichen Bebauungsplan erhalten Sie in unserem Bürgerbüro Bauen zu den allgemeinen Öffnungszeiten oder online unter: [Geoportal Esslingen](#)

## 6. Rechtliche Rahmenbedingungen für die Vergabe im Erbbaurecht

### 6.1 Erbbaurecht Allgemein

Das Grundstück wird nicht verkauft, sondern im Erbbaurecht für 99 Jahre gegen Höchstgebot vergeben.

Das Erbbaurecht ist das Recht, gegen Zahlung eines regelmäßigen Erbbauzinses, auf fremden Grund zu bauen und das Grundstück exklusiv zu nutzen. Das zu errichtende Wohnhaus wird Eigentum des Erbbaurechtsnehmers, steht aber auf städtischem Grund und Boden. Somit kann die Finanzierung des Grundstückskaufs erspart werden. Im Gegenzug zahlt der Erbbaurechtsnehmer einen jährlich wiederkehrenden Erbbauzins. Dieser beträgt hier mindestens 4 % vom Bodenwert. Angenommen wird für die gesamte Vertragslaufzeit der Bodenwert zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Der sich daraus ergebende Erbbauzins wird mittels einer Wertsicherungsklausel gemäß Verbraucherpreisindex (VPI) wertgesichert und turnusmäßig alle drei Jahre überprüft und ggf. angepasst.

Das Erbbaurecht kann veräußert, vererbt und belastet werden. Der Erbbaurechtsvertrag ist sowohl für den Erbbaurechtsnehmer als auch für den Erbbaurechtsgeber bindend. Die Stadt kann das Erbbaurecht nicht ohne weiteres zurücknehmen. Eine Rücknahme – der sog. Heimfall – kann nur erfolgen, wenn der Erbbaurechtsberechtigte in grober Art und Weise gegen den Erbbaurechtsvertrag verstößt. Das Erbbaurecht erlischt durch Ablauf der vereinbarten Zeit.

Da bei der Vergabe eines Erbbaurechtes das Eigentum am Grund und das Eigentum am Gebäude getrennt wird, gibt es auch zwei Grundbücher: Eines für den Grund, in dem die Stadt als Eigentümerin eingetragen bleibt und eines für das Erbbaurecht (Wohnhaus), in welchem der Erbbauberechtigte eingetragen wird. Im sogenannten Erbbaugrundbuch können Grundschulden und Hypotheken zur Absicherung von Krediten eingetragen werden. Bei Zeitablauf des Erbbaurechtes zahlt der Erbbaurechtsgeber eine Entschädigung in Höhe von zwei Dritteln des Wertes, den das Gebäude bei Ablauf des Erbbaurechtes hat. Grundsätzlich kann dann aber auch eine Vertragsverlängerung in Betracht kommen.

Auf das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) wird verwiesen.

## 6.2 Ausschreibung/Gebot

Die Vergabe erfolgt gegen Höchstgebot. Als Mindestgebot werden 4% auf den aktuell ermittelten Bodenwert/Grundstückswert erwartet. Nur bei gleichen Geboten erfolgt eine Auswahl anhand sozialer Kriterien (siehe Anlage 2) und erreichter Höchstpunktzahl. Bei zusätzlichem Punktegleichstand entscheidet das Los.

**Der Grundstückswert für das Flurstück 17988/1 beträgt 211.000€.**

Der jährliche Erbbauzins errechnet sich aus einem Prozentsatz des Grundstückswertes. Gebote sind in Form einer Prozentzahl anzugeben.

### Beispielgebot

<b>Flurstück:</b>	<b>17988/1</b>
<b>Grundstückswert:</b>	<b>211.000 €</b>
<b>Gebot:</b>	<b>4,00 % × 211.000 € = 8.440 € jährlicher Erbbauzins</b>

Die Gebote sind auf zwei Nachkommastellen anzugeben.

## 6.3 Abgabe und Form des Angebots

Interessenten werden gebeten, sich mit dem als Anlage 1 beigefügten Bewerbungsbogen zu bewerben.

Der vollständig ausgefüllte Bewerbungsbogen muss bis spätestens **20.06.2024** vorliegen bei:

### Stadt Esslingen am Neckar

Amt für Rechts- und Grundstücksangelegenheiten  
Abteilung Liegenschaften  
Abt-Fulrad-Str. 3-5  
73728 Esslingen am Neckar

Die Unterlagen sind in einem gesonderten, verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Bewerbung Erbbaurecht Spechtweg 12“ einzureichen. Die Öffnung der Angebote findet ohne Beteiligung der Bewerber statt.

## 6.4 Bauverpflichtung

Der zukünftige Erbbauberechtigte verpflichtet sich, die vorgesehenen Bauwerke innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages bezugsfertig zu errichten. Für den Fall, dass die oder der Erbbauberechtigte dieser Verpflichtung nicht nachkommt, wird der Stadt das Recht eingeräumt, den Heimfall zu erklären.



## 6.5. Haftungsausschluss für Sach- und Rechtsmängel

Das Grundstück wird so verkauft, wie es steht und liegt, d.h. der Verkauf erfolgt, soweit gesetzlich zulässig, unter Ausschluss der Haftung für Sach- und Rechtsmängel

## 6.6 Bindung an das Angebot

Der Bieter hat im Angebot anzugeben, wie lange er sich an das Angebot gebunden hält. Die Stadt Esslingen erwartet eine Bindungsfrist von mindestens 12 Monaten, gerechnet ab dem Zeitpunkt des Ablaufs der Angebotsfrist. Es werden nur verbindlich abgegebene Angebote in die Entscheidung einbezogen.

## 6.7 Keine Maklerprovision

Mit der Versendung des Exposé ist kein Maklerauftrag verbunden. Maklerprovisionen oder Vermittlungsentgelte werden von der Stadt Esslingen nicht gezahlt.

## 6.8 Haftungsausschluss (Exposé)

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die im Exposé abgebildeten Pläne ein. Die Kosten, welche dem Bieter ggf. zur Erstellung seines Gebotes entstehen (Planungen, Untersuchungen, Architektenhonorare, Beraterhonorare, etc.), werden von der Stadt Esslingen nicht übernommen. Der Bieter trägt diese in jedem Fall selber, auch wenn er beim Zuschlag nicht berücksichtigt wird.

## 6.9 Öffentliche Ausschreibung

Bei der öffentlichen Ausschreibung von Grundstücken durch die Stadt Esslingen am Neckar handelt es sich um ein Verfahren, das mit dem gleichnamigen Verfahren aus dem GWB-Kartellvergaberecht bzw. den Verordnungen zur Vergaben von Lieferungen und Bauleistungen nicht vergleichbar ist. Ebenso wenig handelt es sich um einen Architektenwettbewerb.

Vielmehr ist diese Ausschreibung eine öffentliche, für die Stadt Esslingen am Neckar unverbindliche, Aufforderung zur Abgabe von ernsthaften Angeboten.

Der Stadt Esslingen am Neckar verbleibt die volle Entscheidungsfreiheit darüber, ob, an wen und zu welchen Bedingungen das ausgeschriebene Objekt vergeben wird.

Insbesondere ist die Stadt Esslingen am Neckar nicht daran gebunden, dem höchsten oder irgendeinem Angebot den Zuschlag zu erteilen. Entsprechen die Angebote nicht den Vorstellungen der Stadt Esslingen am Neckar, behält sie sich das Recht vor, die Vergabe zu verschieben und ggf. eine erneute Ausschreibung durchzuführen.

Die Vergabe unterliegt zudem dem Gremienvorbehalt, d.h. eine Vergabe erfolgt erst nach Beschluss der städtischen Gremien.

## 6.10 Haftungsausschluss für Sach- und Rechtsmängel

Das Grundstück wird so vergeben, wie es steht und liegt, d.h. die Vergabe erfolgt, soweit gesetzlich zulässig, unter Ausschluss der Haftung für Sach- und Rechtsmängel.

## 6.11 Hinweise zu Finanzierungsgrundschulden

Der Stadt Esslingen am Neckar ist es aus kommunalrechtlichen Gründen nicht gestattet, das Grundstück für Zwecke der Finanzierung für Rechnung und im Auftrag des Erwerbers mit Grundpfandrechten zu belasten.

Das Erbbaurecht, als grundstücksgleiches Recht, ist, sobald es bestellt ist, belastbar, verkäuflich und vererblich und wird steuerlich – mit allen Vorteilen – wie ein Kaufgrundstück behandelt.

Die Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Reallasten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Grundstückseigentümers. Das Erbbaurecht kann also auch mit Finanzierungsgrundschulden der Banken für den Hausbau- oder -kauf belastet werden.

## 7. Ansprechpartner und Besichtigungstermine, Hinweise

Besichtigungstermine sind nicht vorgesehen, da das Grundstück von außen einsehbar ist.

Das Exposé finden Sie unter folgendem Link: [esslingen.de/spechtweg](https://esslingen.de/spechtweg)

Dort stehen auch sämtliche Anlagen zum Download bereit:

- **Anlage 1: Bewerbungsbogen**
- **Anlage 2: Gewichtung Auswahlkriterien**
- **Anlage 3: Allgemeine Informationen zur Datenverwendung**

### Ihr Ansprechpartner für Fragen zur Ausschreibung und den Erwerb

#### **Amt für Rechts- und Grundstücksangelegenheiten**

##### **Abteilung Liegenschaften**

Abt-Fulrad-Straße 3 – 5

73728 Esslingen am Neckar

Herr Jan Balz

Telefon: 0711 / 3512-2448

E-Mail: [liegenschaftsamt@esslingen.de](mailto:liegenschaftsamt@esslingen.de)

### Ihr Ansprechpartner für Fragen zum Planungs- und Baurecht

#### **Bürgerbüro Bauen**

Ritterstraße 17

73728 Esslingen am Neckar

Telefon: 0711 / 3512-3500

E-Mail: [Bauen@esslingen.de](mailto:Bauen@esslingen.de)



## Impressum

### **Stadt Esslingen am Neckar**

Amt für Rechts- und Grundstücksangelegenheiten

Abteilung Liegenschaften

Abt-Fulrad-Straße 3 – 5

73728 Esslingen am Neckar