



SALEM NEUE MITTE  
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU  
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

---

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

## INHALTSVERZEICHNIS

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

## TEIL I - VERFAHREN

### 1. EIGENTÜMER

Die Gemeinde Salem, Bodenseekreis, ist Eigentümer 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 Masterplans 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 **xx** – zu richten an den Verfahrensbetreuer

StadtLandPlan GmbH + Co. KG  
Tübinger Straße 109  
70178 Stuttgart

oder per e-mail an [gustke@stadtlandplan-gmbh.de](mailto:gustke@stadtlandplan-gmbh.de)

- 3.2 Die Interessenten, die eine **Teilnahmeerklärung mit einer Liste geeigneter Referenzen 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	Masterplan für die Neue Mitte Salem mit - Städtebaulichem Konzept - Testentwurf für Tiefgarage mit Vorgabe der Höhen - schalltechnische Untersuchung
4	Bebauungsplan – Vorentwurf Stand .....
5	Plan mit Lage und Abgrenzung der Kaufgrundstücke und der Lose
6	Planungsgrundlage mit Grundstücksgrenzen, Höhen usw., in dwg-Format
7	Formular Flächen- u. Kubaturberechnungen
8	Bodenuntersuchung
9	Energiekonzept Salem Neue Mitte
10	Erschließungsplan mit Lage der Hausanschlüsse
11	Verfassererklärung

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

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.

#### 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.

Die Kaufpreisbestätigung darf aber nicht unter dem Vorbehalt eines noch einzuholenden Gremienbeschlusses oder ähnlichem stehen.

(3) Referenzenliste mit vergleichbaren Projekten.

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

a) In **Plänen** sind darzustellen:

- Bauungskonzept 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, Schnitte – schematisch -

SALEM NEUE MITTE  
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU  
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

---

- b) Eine Visualisierung des Bebauungskonzeptes, z. B. als 3-D-Computer-Animation, Isometrie o. ä. ist erwünscht.
  - c) Flächen- und Kubaturberechnungen
  - d) Aussagen zum vorgesehenen Energiekonzept, insbes. zu den vorgesehenen Medien, Einsatz erneuerbarer Energien.
- (5) 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 **xx.xx.2016**.
- 4.4 Die Bewerbung mit allen Anlagen ist **bis zum xx.xx.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 Beziehung des Verfahrensbetreibers 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](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 Gemeindeform. In diesen Fällen musste dann die Gesetzgebung und Rechtssprechung 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 32 Jahren 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 600 Schülern wurde gegründet. Die Gemeinde Salem konnte flexibel auf den Einwohnerzuwachs reagieren und war in der Lage in den Jahren 1997 – 2000 das Bildungszentrum um 10 Klassenräume und weitere Fachräume für ca. 5 Mio. € zu erweitern. Im sozialen Bereich wurden die Einrichtungen, wie Altersheim, Altenbetreuung und die Kindergärten, weiter gefestigt bzw. ausgebaut und die Schulen entsprechend den heutigen Anforderungen renoviert und umgestaltet.*

SALEM NEUE MITTE  
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU  
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

---

*Für die Bürger und Vereine der einzelnen Teilorte wurde in erheblichem Maße in die Dorfgemeinschaftshäuser investiert. Im Zentralbereich der Gemeinde entstand eine betreute Senioren-Wohnanlage. Diese hervorragend ausgestattete Einrichtung wurde sogar mit dem Qualitätssiegel Baden-Württemberg ausgezeichnet.*

*Durch zügige Planung und Erschließung von schön gelegenen Baugebieten und Gewerbeflächen, zusammen mit einer aktiven 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 |
| - Mimmenhausen                      | 3.035 EW |
| - Neufrach                          | 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:

SALEM NEUE MITTE  
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU  
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

---

*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.*

*- In der geographischen Mitte der heutigen Gemeinde Salem, am Schlossee, wurde ein Bildungszentrum mit Realschule und Werkrealschule 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

SALEM NEUE MITTE  
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU  
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

---

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: 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 Schlossees, 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 **Masterplan**, der die Leitlinie für die Entwicklung der Neuen Mitte bildet – s. Anlage x -.

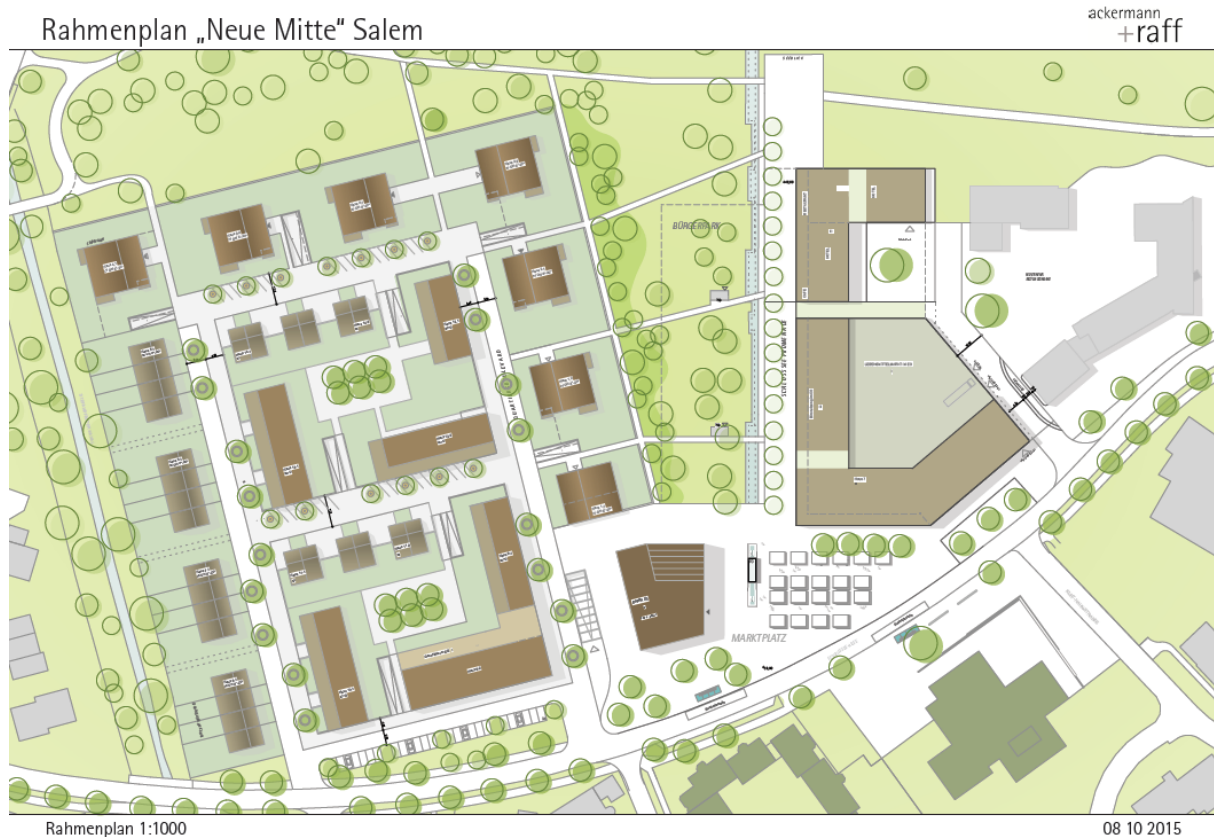
Danach werden drei Bereiche entstehen:

- 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 Schlosseeallee wird der Bürgerpark sein mit Anschluss an den Schlossee im

# SALEM NEUE MITTE BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

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 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 Realisierungswettbewerb für diese Zukunftsinvestition wird die Gemeinde zeitgleich zu diesem Grundstücksverfahren ausschreiben.



## 2. KAUFGRUNDSTÜCKE, LOSE

2.1 Die Gemeinde Salem ist Eigentümer 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 Masterplan, siehe Anlage x; mit der Erschließung entsprechend dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird voraussichtlich ..... begonnen.

Die Lage der Hausanschlüsse ist schon weitestgehend festgelegt, siehe Anlage x. 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 5 dargestellt; sie werden in **Losen** verkauft:

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

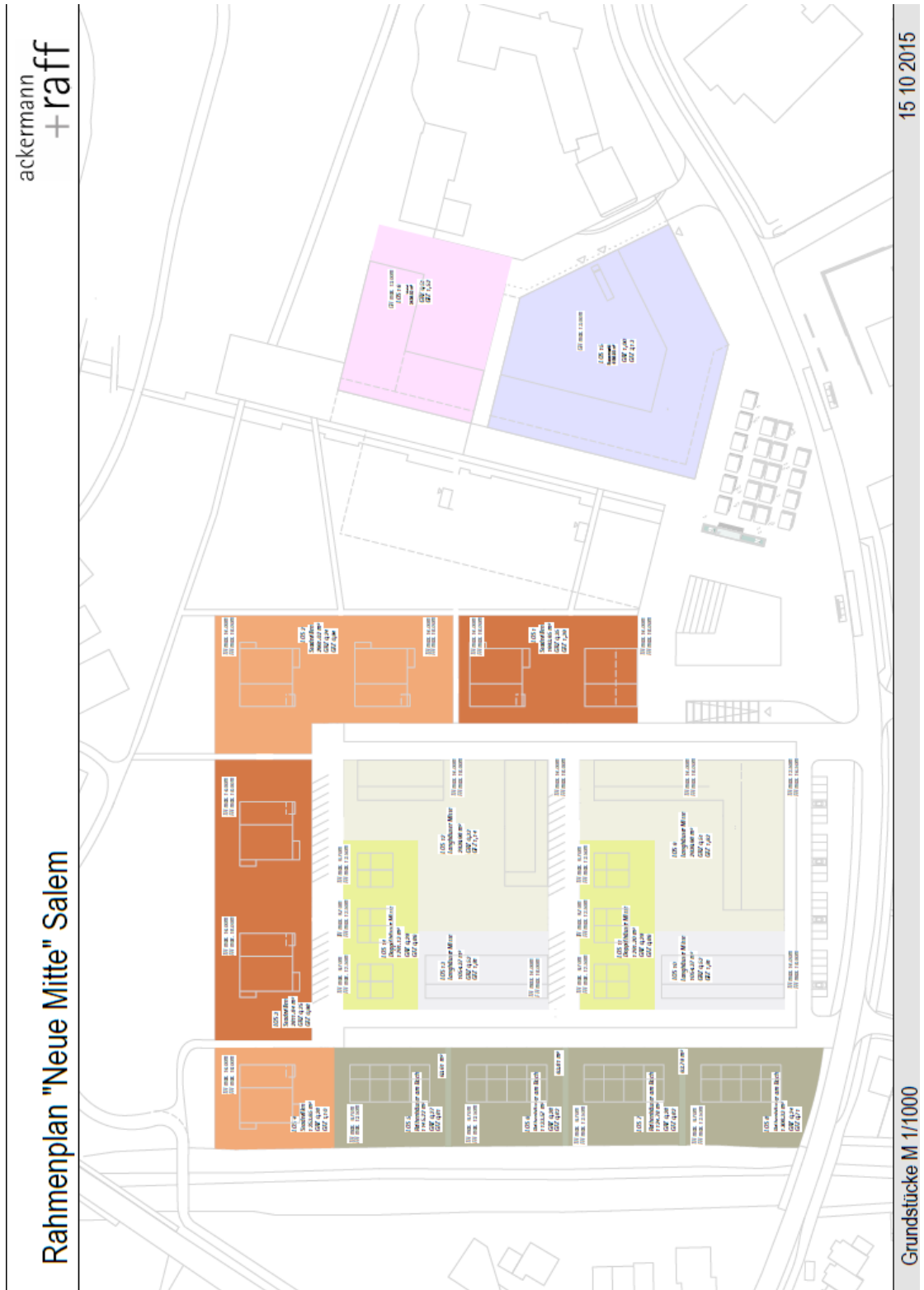
2.4 Die Grundstücke sind wie bestehend zu übernehmen.

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

15.10.2015

Grundstücke M 1/1000

SALEM NEUE MITTE  
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU  
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

**ÜBERSICHT LOSE – GRÖSSE, PREISE**

Los Nr.	Hauptsächliche Nutzung	Grundstücksfläche ca. m <sup>2</sup>	Kaufpreis €
1	Haus 1 und 2: EG – Büro, Dienstleistung OG – Wohnen	1.994 X 300 €	2.185.800
2	Haus 1 und 2: EG – Büro, Dienstleistung OG – Wohnen	2.961	888.300
3	Haus 1 und 2: Wohnen	2.812	843.600
4	Wohnen	1.254	376.200
5	Reihenhäuser: Wohnen	1.208	362.400
6	Reihenhäuser: Wohnen	1.197	359.100
7	Reihenhäuser: Wohnen	1.188	356.400
8	Reihenhäuser: Wohnen	1.308	392.400
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	316.200
11	3 Doppelhäuser: Wohnen	1.291	387.300
12	Haus 1 und 2: Wohnen	2.940	882.000
13	Wohnen	1.054	316.200
14	3 Doppelhäuser: Wohnen	1.291	387.300
15	EG: Läden 1. OG: Büro, Dienstleistung 2. OG: Büro, Dienstleistung, Wohnen	4.187	628.050
16	EG Gastronomie, Hotel, Einzelhandel 1. OG Hotel, Dienstleistung 2. OG Hotel, Dienstleistung	2.436 X 150 €	365.400



### 3. NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSVORGABEN

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

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:

**(1) 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 sind **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. Bei Wohngebäuden mit nur einer Wohnung kann der Vorplatz vor der Garage als zweiter Stellplatz angerechnet werden, wenn die Fläche ausreichend dimensioniert ist; offene Stellplätze (St) werden nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen.

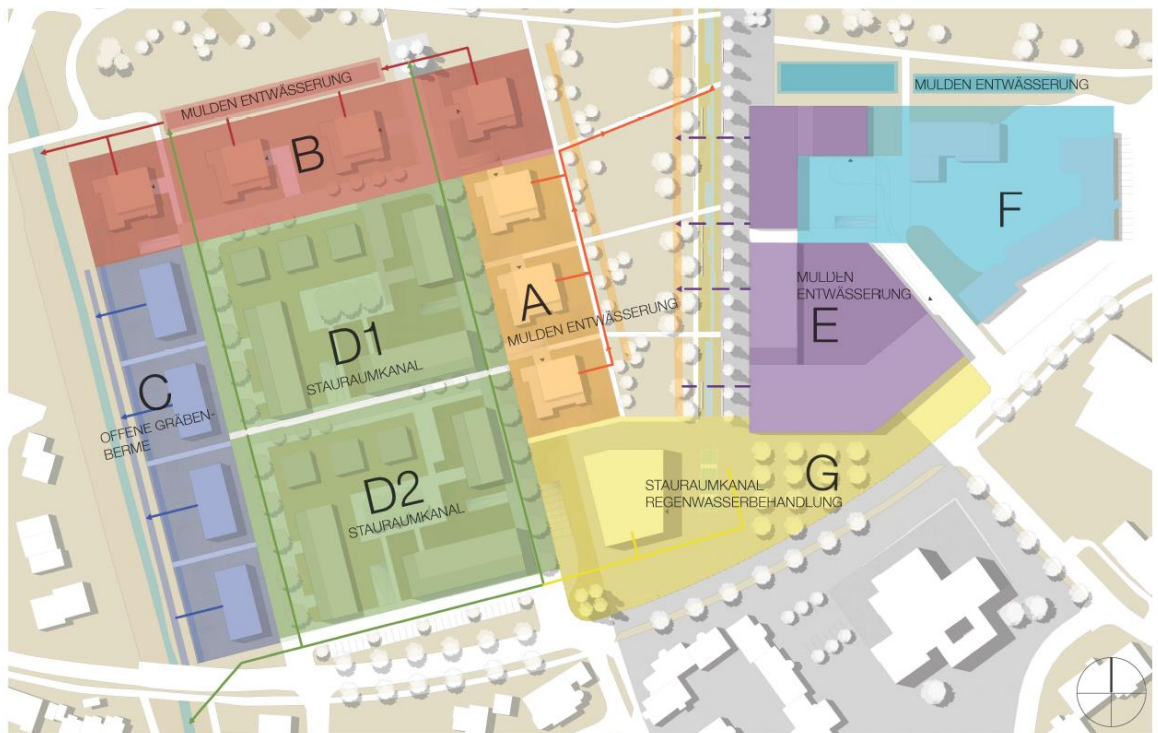
Alle übrigen notwendigen Stellplätze sind nur in Tiefgaragen unter dem gesamten Baugrundstück zulässig. Tiefgaragen müssen vollständig unterhalb des Geländes liegen und vollständig mit Erde bedeckt sein. Zum Schutz der geplanten Wohnungen vor Verkehrsgeräuschen sollte geprüft werden, Tiefgaragenein-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

SALEM NEUE MITTE  
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU  
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

(2) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Tiefgaragen sind mit Erde zu überdecken und vollflächig dauerhaft zu begrünen.

ENTWÄSSERUNGSSYSTEM



SALEM NEUE MITTE  
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU  
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

---

- 3.3 Die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke sind nachstehenden in der Tabelle im Überblick und in Nr. 3.3 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 erhöhten Anforderungen an den Lärmschutz auszugehen; auf die Nähe des als Badesee 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. Kennnisgabeverfahren 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

ackermann  
 +raff

Rahmenplan „Neue Mitte“ Salem



08 10 2015

Rahmenplan 1:1000 - Empfehlung städtebauliche Kennwerte

SALEM NEUE MITTE  
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU  
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

Im Überblick: Die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke

Los Nr.	Fläche Grundstück m <sup>2</sup>	GRZ	TH	Z Zahl der Vollgeschosse	Haus-Typ
1	1.994	MI I 0,6 MI II 0,4	14,0	4	Haus 1 und 2: EG – Büro, Dienstleistung OG – Wohnen
2	2.961	0,4	14,0	4	Haus 1 und 2: EG – Büro, Dienstleistung OG – Wohnen
3	2.812	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	10,5	3	Reihenhäuser Wohnen
6	1.133 Gemeinschaftl. Weg 64 Zus. 1.197	0,35	10,5	3	Reihenhäuser Wohnen
7	1.125 Gemeinschaftl. Weg 63 Zus. 1.188	0,35	10,5	3	Reihenhäuser Wohnen

SALEM NEUE MITTE  
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU  
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

Los Nr.	Fläche Grundstück m <sup>2</sup>	GRZ	TH	Z Zahl der Vollgeschosse	Haus-Typ
8	1.308	0,35	10,5	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 = 13,0 Z 1 = 6,0	bis 3	EG: Läden 1. OG: Büro, Dienstleistung 2. OG: Büro, Dienstleistung, Wohnen
16	2.436	1,0	Z 3 = 13,0 Z 1 = 6,0	bis 3	Gastronomie, Hotel, Dienstleistung

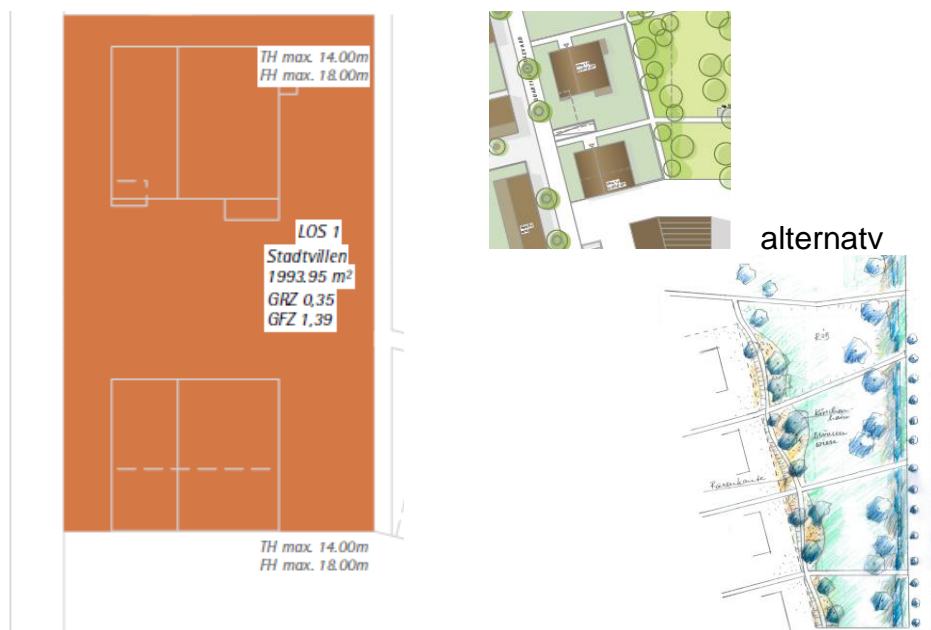
SALEM NEUE MITTE  
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU  
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

---

3.4 Ergänzende Informationen und Vorgaben zu den einzelnen Losen:

**Zu Los 1:**

- (1) Entlang des Bürgerparks und zum Freigelände des Schloss-sees 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.
- (4) Außenanlagen: **alternativ: a)** Zum Bürgerpark hin soll entlang der Nord-Süd-Hauszeile eine „harte Kante“ entstehen in Form einer Mauer, deren Oberkante deutlich über dem öffentlichen Weg entlang des Bürgerparks liegt. Von dieser Oberkante soll dann das Geländeniveau praktisch eben zur westlich angrenzenden Nord-Süd- Erschließungsstraße verlaufen. **b)** Zum Bürgerpark hin sollen die Grundstücke bis zum mäandernden Weg hin sanft abfallen. Zum Bürgerpark hin sind Zäune und andere Abgrenzung 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. Der zwischen den beiden Häusern verlaufende Fußweg zum Bürgerpark kann unterbaut werden.
- (4) Außenanlagen: siehe bei Los 1 (4)

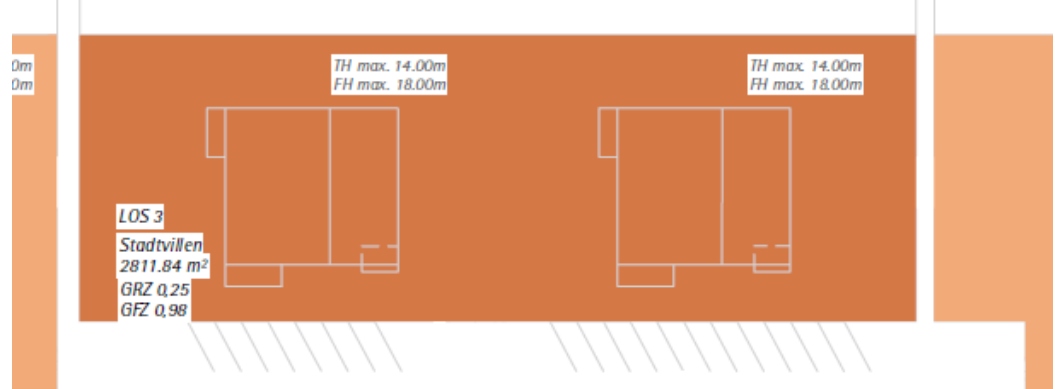




SALEM NEUE MITTE  
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU  
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

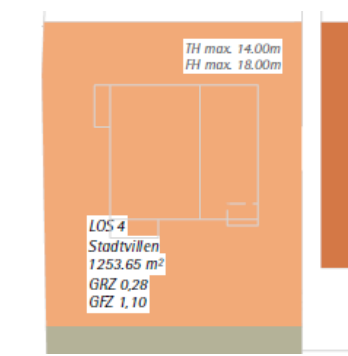
**Zu Los 3:**

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



**Zu Los 4:**

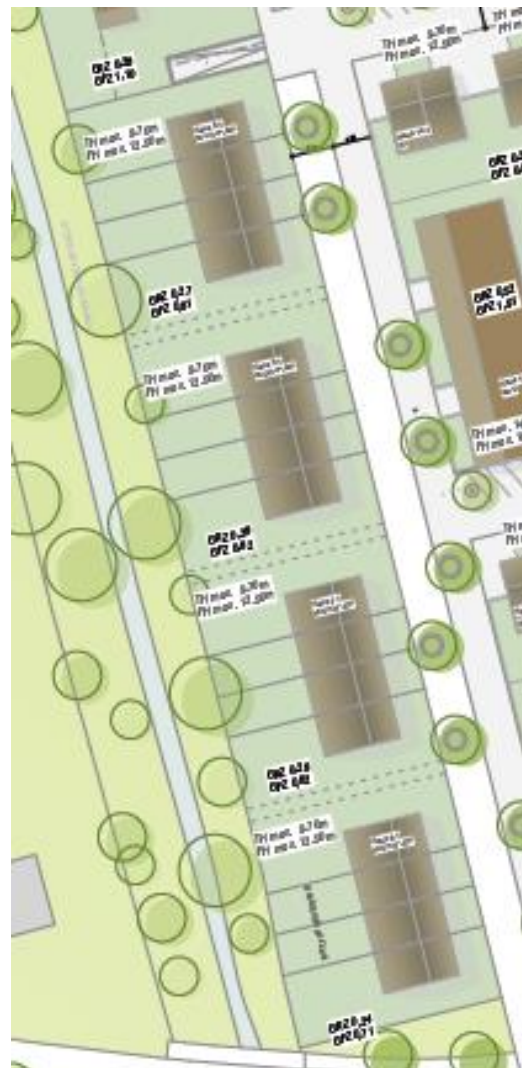
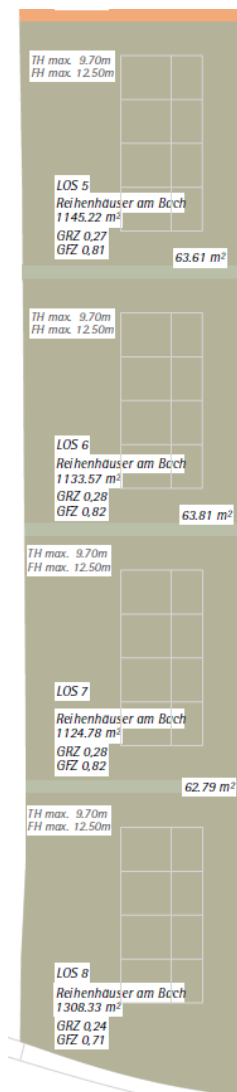
Nur Wohnen. Nur ein Haus mit eigener Tiefgarage.



# SALEM NEUE MITTE BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

## Zu Losen 5, 6, 7 und 8:

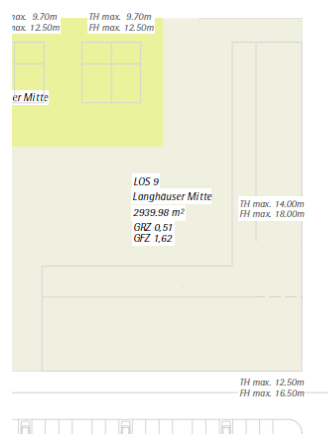
- (1) Reihenhäuser-Gruppen mit je 4 Einheiten auf gutgeschnittenen Grundstücken, die im Westen an die öffentliche Grünfläche entlang des Bachlaufs, des Stefansfelder Kanals, grenzen.
- (2) Zwischen den Hausgruppen/Losen verlaufen private Fußwege auf einem gemeinschaftlichen Grundstück zwischen Erschließungsstraße 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. .... m<sup>2</sup> Büroflächen zur Anmietung für einen Polizeiposten sowie ca. 250 m<sup>2</sup> 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 angrenzenden Lose 9, 10 und 11 zur Nutzung offenstehen soll. Anzulegen von Los 9.
- (3) Nord-Süd-Durchwegung zugunsten des Quartiers ist einzuräumen.
- (4) Gemeinsame Tiefgarage mit Los 10, gesichert durch Unterbau- und Nutzungsrechte.

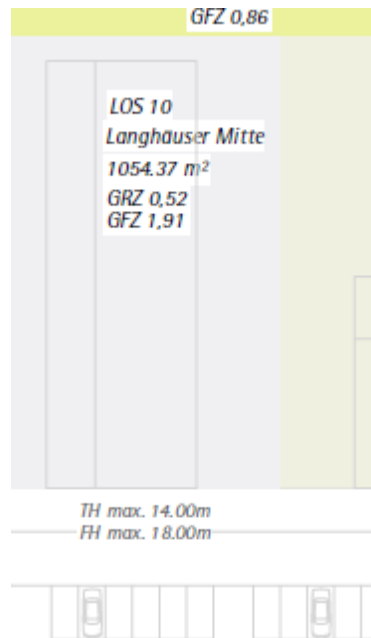


SALEM NEUE MITTE  
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU  
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

---

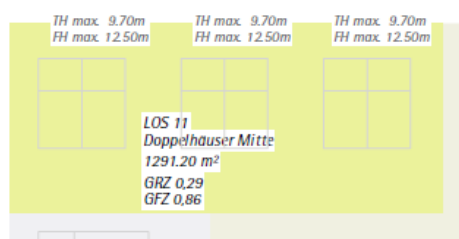
**Zu Los 10:**

- (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) Gemeinsame Tiefgarage: siehe Los 9.



**Zu Los 11:**

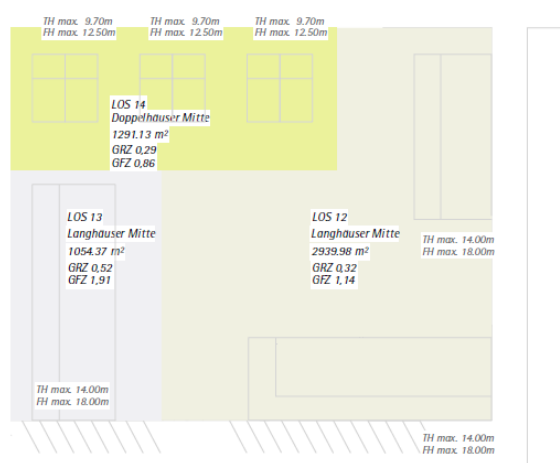
- (1) Drei Doppelhäuser mit je einer Wohnung, Grundstücke realgeteilt.
- (2) Parkierung im Haus. Die Fläche vor der Garageneinfahrt auf dem Baugrundstück wird als Stellplatz anerkannt.



# SALEM NEUE MITTE BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

## Zu Losen 12, 13 und 14:

- (1) Durchweg nur Wohnungsnutzung.
- (2) Sonst wie zu Losen 9, 10 und 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 Schlosseepromenade.

Erdgeschoss:

- Lebensmittler mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche + Nebenflächen;
- Drogeriemarkt mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche + Nebenflächen.
- eingehauste Anlieferungszone im Rückbereich.

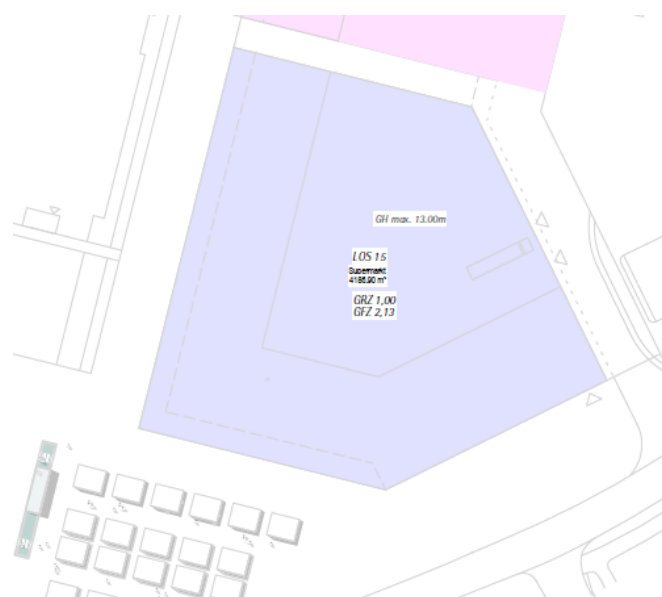
Obergeschosse:

Dienstleistung, Büros, Praxen. **Optional: ca. .... m<sup>2</sup> Büroflächen zur Anmietung für einen Polizeiposten sowie ca. 250 m<sup>2</sup> für Jugendtreff und Familienbetreuung.**

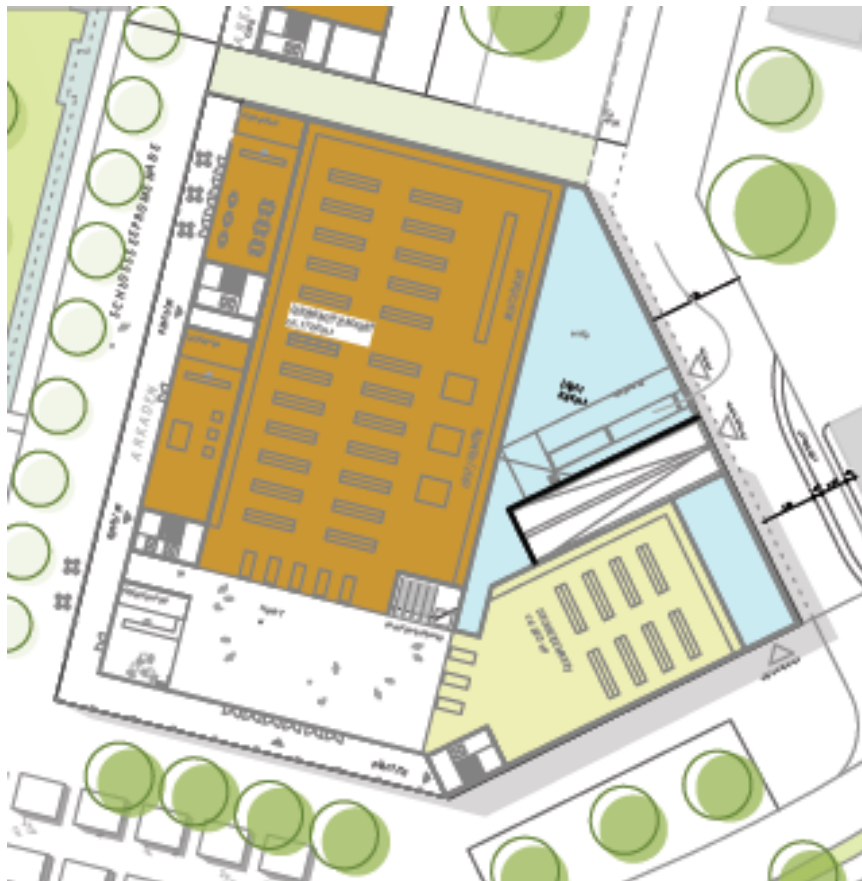
Parkierung in privater Tiefgarage; Dimensionierung der Tiefgarage sowie die Höhenlage sind zwingend vorgegeben, siehe Masterplan! Die vorgeschlagene Lage der Zufahrt ist verkehrstechnisch überprüft. Bei einer Abweichung ist die verkehrstechnische Zulässigkeit nachzuweisen. Innere Organisation der Tiefgarage, 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 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.

Duldung der Zu- und Ausfahrt aus angrenzender Tiefgarage Los 16. Recht zur Unterbauung der öffentlichen Flächen von Teilen der Schlosseepromenade und des Bürgerparks mit der privaten Tiefgarage wird von der Gemeinde eingeräumt.



# SALEM NEUE MITTE BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

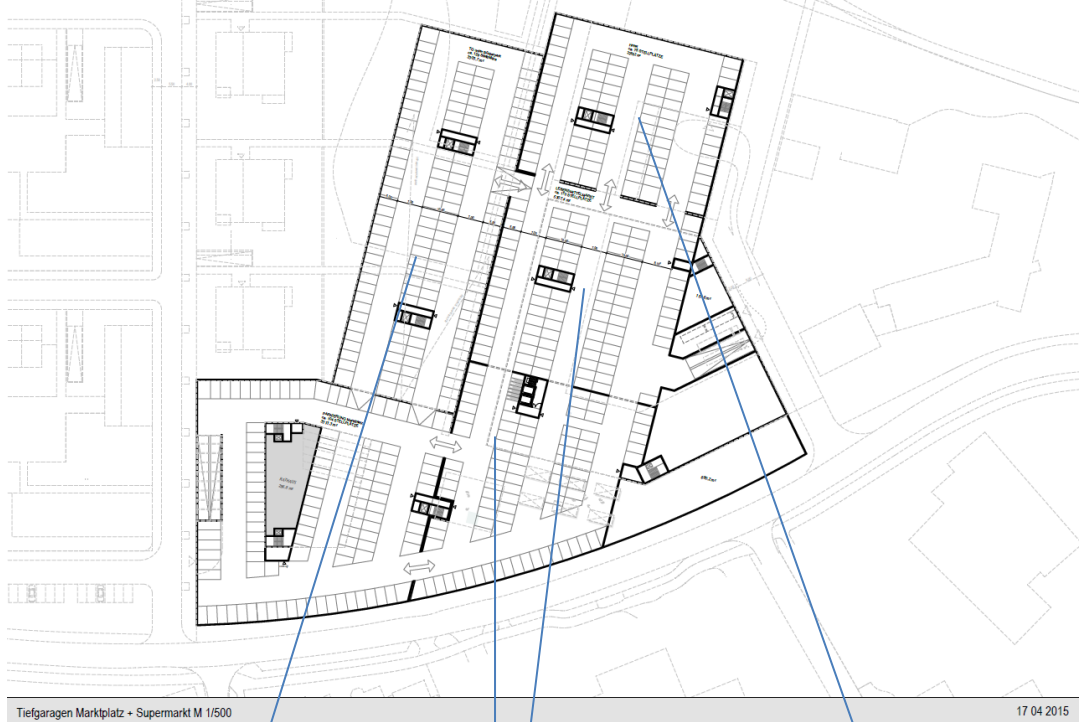


SALEM NEUE MITTE  
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU  
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

**GROSSE ÖFFENTLICHE UND PRIVATE, GEMEINSAM NUTZBARE  
TIEFGARAGE**

Rahmenplan "Neue Mitte" Salem

GLAUBHART  
+raff



Öffentliche Tiefgarage

Private Tiefgarage Los 16

Private Tiefgarage Los 15

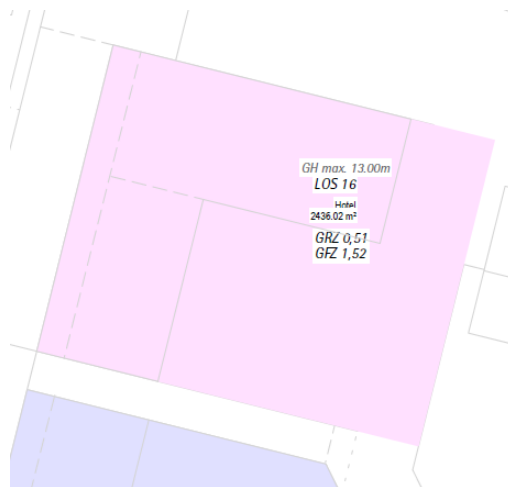


SALEM NEUE MITTE  
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU  
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

---

**Zu Los 16:**

- (1) Direkt an der Seepromenade, Blick auf den Schlossee. Nutzung für  
EG: Gastronomie mit Freisitz und Hotel oder Jugend- und Familien-Hotel, Boardinghouse o.ä.; ergänzend Einzelhandel  
1. + 2. OG: Hotel, Dienstleistung  
alternativ:  
1. + 2. OG: Dienstleistung, Büros, Praxen und Wohnen.  
—— Ein Alternativkonzept ist mit der Gemeinde abzustimmen.
- (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. 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. ....€/m<sup>2</sup>
  - 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

SALEM NEUE MITTE  
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU  
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

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 Masterplanes 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 Kostenersatzungsbeitrag 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 Erdgas bis ins Baugrundstück verlegt; die Kosten dafür sind im Grundstückskaufpreis enthalten. Vom Erwerber sind aber noch die Anschlusskosten an den jeweiligen Betreiber zu entrichten.

(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.

SALEM NEUE MITTE  
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU  
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

---

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
  - Baufertigstellung 3 Jahre
- nach Kaufvertragsbeurkundung.

Erfüllt der Käufer die Bauverpflichtung innerhalb der genannten Frist nicht oder weicht er von den eingereichten und befürworteten Plänen ab oder veräußert er das Grundstück ganz oder zum Teil, steht der Gemeinde am Grundstück oder Teilen

SALEM NEUE MITTE  
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU  
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

---

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, benötigt werden, so sind diese bis max. 10 v. H. der Grundstücksfläche zum heute vereinbarten Kaufpreis auf die Gemeinde zurückzuübertragen. Die Kosten der Rückübertragung trägt die Gemeinde.
- (9) Der Käufer ist verpflichtet, die Aufstellung von Lichtmasten für die Straßenbeleuchtung und von Hydranten für Feuerlösch-

SALEM NEUE MITTE  
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU  
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

---

zwecke 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 Auflasung, 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 Oktober 2015

Gemeinde Salem

Manfred Härle  
Bürgermeister

**Anlagen:**

- Teilnahmeerklärung
- Lageplan/Grundstücksplan
- Masterplan

SALEM NEUE MITTE  
BAUGRUNDSTÜCKE FÜR WOHNUNGSBAU  
EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNG

**Bitte zurück an**

StadtLandPlan GmbH + Co. KG  
Tübinger Straße 109  
70178 Stuttgart

[gustke@stadlandplan-gmbh.de](mailto:gustke@stadlandplan-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 oben Abschn. I Nr. 3.

(2) Wir sind interessiert an Los Nr. ....,  
alternativ an Los Nr. ....

(3) **Wir sind grundsätzlich bereit, Mietwohnungen mit Mietpreisbin-  
dung zu erstellen: Ja / Nein**

(4) Eine Referenzenliste über vergleichbare, von uns durchgeführten  
Projekten ist beigefügt.

(5) Wir anerkennen ausdrücklich die vorstehenden Verfahrensrege-  
lungen und Bedingungen.

(6) Kontaktperson bei Rückfragen (Name, Tel., Fax, e-mail):

....., den .....

.....  
Unterschrift