

Exposé zum vorgesehenen Verkauf des städtischen Anwesens Dorfstraße 11, 79650 Schopfheim, Stadtteil Enkenstein

I. Allgemeine Informationen für Kaufinteressenten

Das Anwesen Dorfstraße 11 in Schopfheim, Stadtteil Enkenstein, wurde als Rathausgebäude durch den Ortsvorsteher, den Ortschaftsrat sowie durch Vereine genutzt. Das Gebäude verfügt über drei größere Räume (etwa 26 – 29 qm) sowie einem Büro, einem Lager- und einem Archivraum, einem Treppenhaus und sanitären Anlagen. Auf dem Dach des Gebäudes befindet sich ein Glockenturm und eine Sirenenanlage (Katastrophenschutz). Sowohl die Sirenenanlage als auch der Glockenturm müssen für die Zukunft erhalten werden. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, somit greift die Energieausweis-Pflicht gemäß § 79 Absatz 4 GEG nicht.

II. Bestandsdaten

1. Grundstück und Gebäude:

Grundstück:

Flst. Nr. 89, Gebäude- und Freifläche, Dorfstraße 11, 79650 Schopfheim, Stadtteil Enkenstein. Das Grundstück hat nach dem Grundbuch eine Größe von 487 qm. Baulasten nach dem Baulastenbuch bestehen nicht. Grundbucheintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs bestehen ebenfalls nicht.

Gebäude:

1839/1840 Neubau des Rathausgebäudes mit Wachstube, Bürgergefängnis und Unterstellraum für die Feuerspritze

1868 Bau des Glockenturms

1936 Erneuerung des Dachstuhls und des Außenputzes

1949 Zweiter Erwerb einer Glocke von der Kirchengemeinde Wieslet

1990 Erneuerung des Glockenturms und Ausstattung mit einem elektrischen Antrieb sowie Erneuerung des Außenputzes und Renovation der Zimmer

Grundstück und Gebäude liegen lt. Hochwassergefahrenkarte im ungeschützten Überflutungsbereich HQ 100. Derzeit werden jedoch Hochwasserschutzmaßnahmen in Enkenstein und entlang der Kleinen Wiese realisiert.

2. Gebäudezustand und Denkmalschutz:

Das zweigeschossige, nicht unterkellerte Gebäude steht gemäß § 2 DSchG unter Denkmalschutz. Es handelt sich um einen symmetrisch gegliederten Bau mit Dachreiter aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Das Rathausgebäude ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand (insbesondere in energetischer Hinsicht [Dach, Heizung]). Das OG ist nicht ausgebaut, das Dach nicht isoliert.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt durch den Einsatz elektrischer Energie (Nachtspeicheröfen und Warmwasserpufferspeicher). Davon abgesehen befindet sich das Gebäude grundsätzlich in einem guten und zeitgemäßen Zustand.

Der auf dem Dach vorhandene Glockenturm ist zu erhalten, wobei der jeweilige Grundstückseigentümer die Unterhalts- und Instandhaltungspflicht zu tragen hat.

Für An- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen gelten die besonderen denkmalschutzrechtlichen Vorschriften.

3. Außenanlagen/Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich eine ebene Stellplatzfläche (2 Stellplätze), belegt mit Schieferplatten. Das Anwesen befindet sich an der Landstraße L139 und zwischen Anwesen und Landstraße verläuft der Dorfbach. Über eine Brücke ist das Anwesen verkehrsmäßig gut erschlossen. Die Brücke wurde von der Stadt Schopfheim im Jahre 2009 erneuert und soll im Eigentum der Stadt verbleiben. Zu Gunsten des Grundstücks Flst.Nr. 89 wird ein Überfahrts- und Nutzungsrecht im Grundbuch eingetragen (Grunddienstbarkeit), verbunden mit der Unterhaltungs-, Erneuerungs- und Verkehrssicherungspflicht des jeweiligen Grundstückseigentümers. Auf dem Grundstück führt ein öffentlicher Weg entlang der westlichen Grundstücksgrenze über einen Holzsteg zur Bushaltestelle. Sowohl der Weg als auch der Steg wurden entwidmet, wobei der Weg zurückgebaut und der Steg über den Bach entfernt werden wird.

4. Ver- und Entsorgung:

- Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz (Wasser und Abwasser)
- Telekom-Hausanschluss vorhanden
- Strom-Hausanschluss vorhanden
- Breitbandanschlussmöglichkeit vorhanden

5. Duldungen

Der Käufer hat sich im Kaufvertrag zu verpflichten, dauerhaft den Betrieb der auf dem Dach des Anwesens Dorfstraße 11 befindlichen Sirenenanlage zu dulden und diese Verpflichtung an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben. Unterhaltungs- und Wartungskosten sowie ggf. Erneuerungskosten trägt nicht der Käufer. Der jeweilige Gebäudeeigentümer trägt jedoch die durch den Betrieb verursachten Energiekosten (Stromkosten). Auf Verlangen der Stadt Schopfheim als Berechtigte des Sirenenbetriebes ist diese Duldungspflicht im Grundbuch entschädigungslos dinglich zu sichern.

6. Baurecht

Das Grundstück Flst. Nr. 89 der Gemarkung Enkenstein ist bauplanungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet. Die Bebauung/Um- und Anbauten haben sich im Innenbereich in den vorhandenen baulichen Rahmen nach Art und Maß der baulichen Nutzung einzufügen. Ergänzend gelten die Baunutzungsverordnung sowie die Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Da das Anwesen Dorfstraße 11 denkmalgeschützt ist, gelten für An- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen die besonderen denkmalschutzrechtlichen Vorschriften.

III. Verkauf

Der Verkauf (freibleibend) erfolgt gegen **Gebot** unter Vorlage der einzureichenden Unterlagen. Für den Verkauf wird ein Mindestgebot in Höhe von **167.000,00 €** festgelegt. Neben einem Nutzungskonzept ist auch eine Finanzierungsbestätigung von einem Kredit- oder Versicherungsinstitut mit Sitz im Inland vorzulegen. Die Stadt Schopfheim behält sich insbesondere vor, neben dem Kaufpreisangebot auch das Nutzungskonzept in die jeweilige Angebotsbewertung mit einzubeziehen und zu gewichten.

1. Einzureichende Unterlagen:

1. Beschreibung des Nutzungskonzeptes,
2. Kaufpreisangebot für das Anwesen (als Höchstgebot)
3. Finanzierungsbestätigung (Grundstücks- und ggf. Umbaukosten)

Die Unterlagen sind in Papierform und zusätzlich in digitaler Form einzureichen.

2. Sonstiges

Kaufvertragskosten:

Die Kosten des Vertrags- und Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

Anlagen:

Nachfolgende Anlagen können auf der Homepage der Stadt Schopfheim (www.schopfheim.de) eingesehen und heruntergeladen werden.

- Übersichtsplan
- Lageplan
- Fotos
- Ansichten und Grundrissplan

Ansprechpartner:

FB I / FG 3 Stadtplanung und Grundstücksmanagement der Stadt Schopfheim

Hauptstraße 29-31, 79650 Schopfheim

Herr Frey, Tel.-Nr. 07622 396-180 (E.Frey@schopfheim.de) oder

Frau Janzen, Tel.-Nr. 07622 396-169 (A.Janzen@schopfheim.de)

Wichtiger Hinweis:

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erstellt; Irrtum vorbehalten. Unser Verkaufsangebot erfolgt freibleibend, d. h. die Stadt Schopfheim behält sich vor, auch bei Vorliegen eines über dem Mindestgebot liegenden Kaufpreisgebotes und eines ansprechenden Nutzungskonzeptes keinen Verkauf vorzunehmen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die Stadt behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben im Exposé ausdrücklich vor. Aus dem Exposé kann zudem keinerlei Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages mit den im Exposé genannten Merkmalen und Abgaben abgeleitet werden. Den Interessenten wird dringend empfohlen, vor Abgabe eines Kaufangebotes das Anwesen vor Ort nach terminlicher Vereinbarung in Augenschein zu nehmen und insbesondere die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen, evtl. auch die denkmalschutzrechtlichen Gegebenheiten abzuklären. Die Stadt Schopfheim übernimmt keinerlei Reisekosten oder sonstige Kosten bzw. Aufwandsersätze.

Stadtverwaltung Schopfheim, Hauptstraße 29-31, 79650 Schopfheim