



Stadtvilla in Esslingen Vogelsangstraße 12 Gewerbe- und Wohnobjekt ▪

Exposé

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:

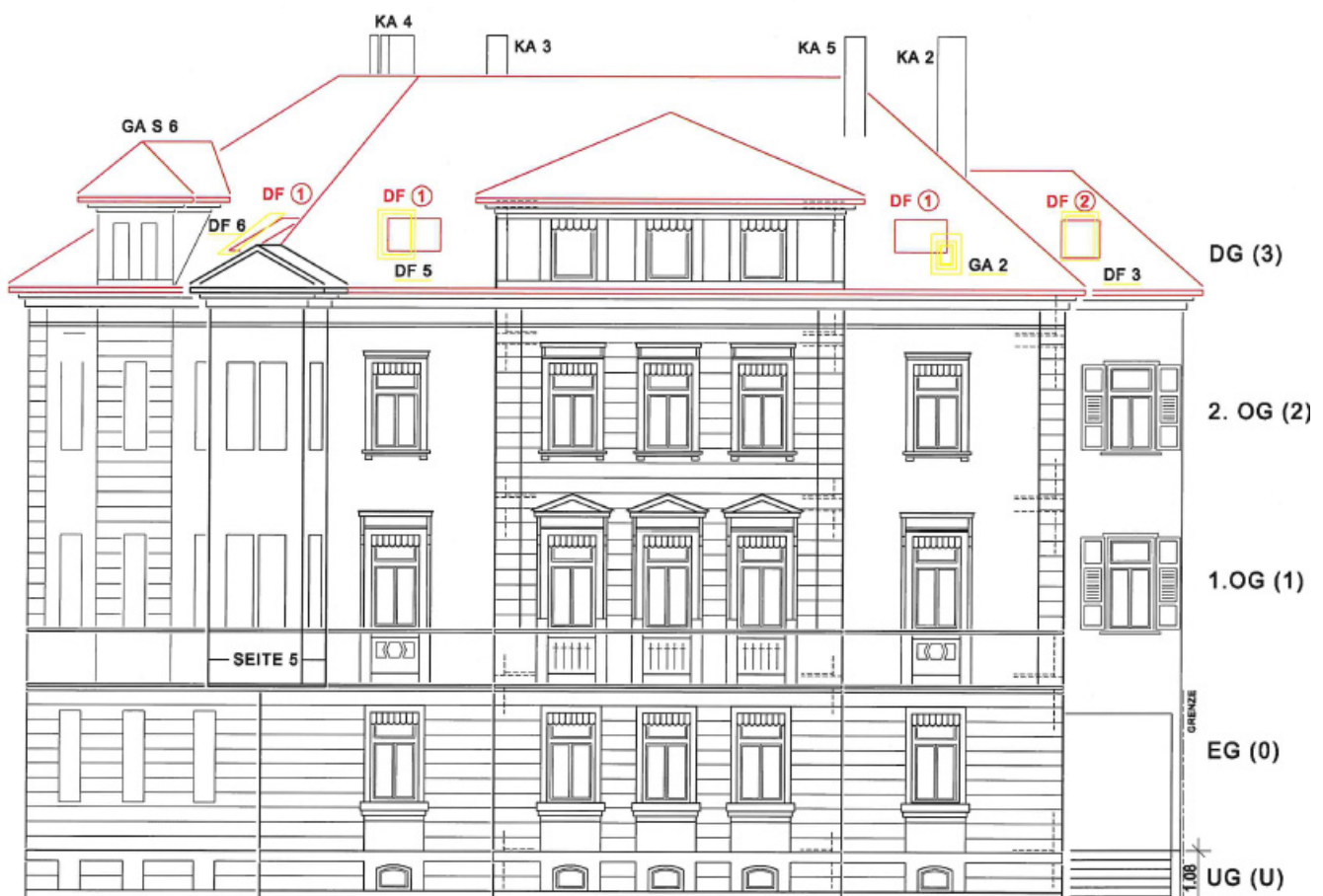
[Stadtporträt Esslingen](#)

2. Beschreibung des Kaufgegenstandes

Das Grundstück befindet sich in Innenstadtlage direkt neben der Vogelsangbrücke. In unmittelbarer Nähe gibt es eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sowie die historische Esslinger Altstadt. Es verfügt über eine gute Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (B 10) und an den ÖPNV (Entfernung zu Bahn, S-Bahn und Busbahnhof ca. 200 Meter). In direkter Nachbarschaft befindet sich ein öffentliches Parkhaus. Der Stuttgarter Flughafen ist ebenfalls gut erreichbar.

Das Gebäude Vogelsangstraße 12 wurde ursprünglich als „Mietshaus für gehobene Ansprüche - mit je einer Wohnung pro Geschoss“ im Jahre 1869 errichtet. Seitdem wurde das Gebäude durchgängig genutzt. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Seit Herbst 2020 ist das Gebäude nach einem Brand unbewohnbar und sein jetziger Zustand gleicht einem teilentkernten Altbau. Nach dem Brand wurde das Dach vollständig erneuert, einschließlich der Dachkonstruktion, Dämmung und Eindeckung. Im November 2020 wurde ein Hausschwamm durch eine Fachfirma entfernt.



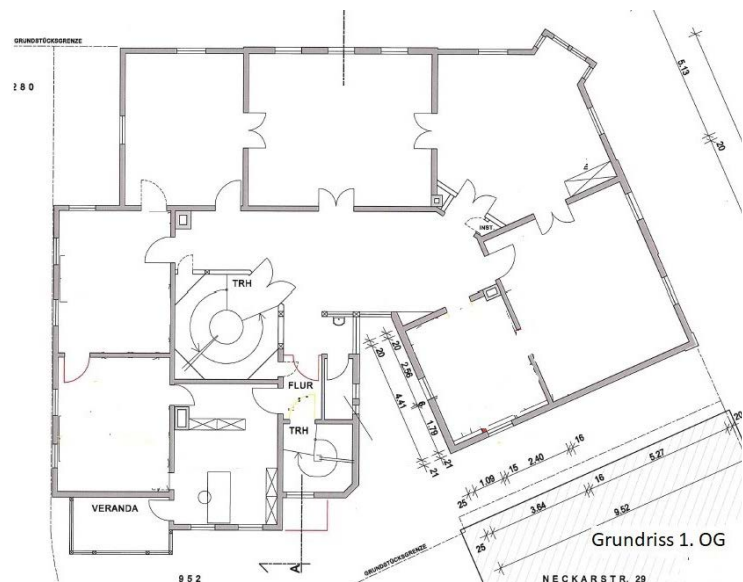
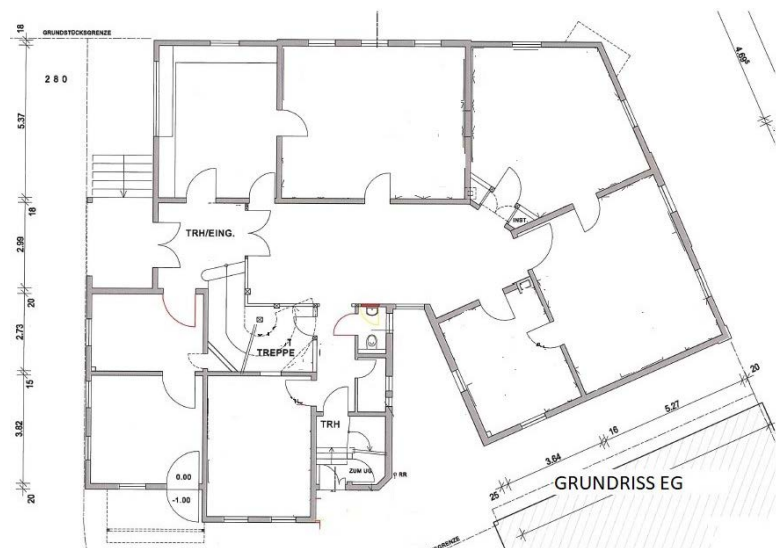
Als zukünftige Nutzungsmöglichkeiten kommen sowohl eine Wohn-, Misch- oder auch eine gewerbliche Nutzung in Betracht. Dieses historische Gebäude bietet eine einzigartige Gelegenheit zur Sanierung und zur teilweisen Neugestaltung, um den ursprünglichen Glanz wiederherzustellen oder neue, kreative Wohn- und Nutzungskonzepte zu verwirklichen.

Das Gebäude bietet viel Potenzial, weist aber aufgrund des Brandes und der Löschwasserschäden einen erhöhten Sanierungsbedarf auf. Eine umfassende Sanierung in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich. Diese Maßnahmen ermöglichen es, die historische Substanz des Gebäudes zu bewahren und gleichzeitig modernen Wohn- oder Gewerbestandards gerecht zu werden. Die Sanierungskosten sind vom Erwerber zu tragen.

Ungefähre Flächenzahl der einzelnen Geschosse

- EG: 218 m²
- 1. OG: 218 m²
- 2. OG: 218 m²
- DG: 262 m²

- Gesamt: ca. 916 m²



3. Kataster- und Grundbuchangaben, Belastungen

Die Stadt Esslingen am Neckar verkauft folgenden Grundbesitz

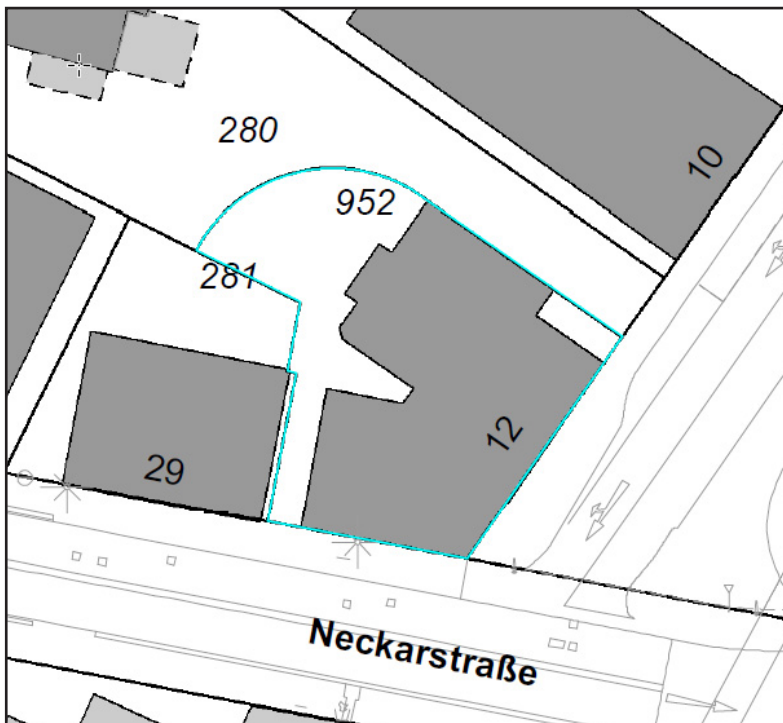
- Grundbuch von Esslingen, Blatt 70618
- Gemarkung: Esslingen
- Flur: 0
- Flurstück: 952
- Größe: 434 m²
- Adresse: Vogelsangstraße 12, 73728 Esslingen

Dienstbarkeiten

- Belastungen: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für das Flurstück 0-281
- Rechte: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für das Flurstück 0-280

Baulasten

- Rechte: Zufahrt und Zugang über das Flurstück 0-280
- Belastungen: keine



4. Erschließungssituation

Das Grundstück wird durch die Vogelsangstraße und Neckarstraße erschlossen.

Diese sind in diesem Bereich bereits ausgebaut, Erschließungsbeiträge fallen deshalb keine mehr an. Der satzungsgemäße Entwässerungsbeitrag 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.

5. Planungs- und Baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Kaufobjekt befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberer Metzgerbach/Vogelsangstraße“ (Nr. 854) vom 06.07.2006. Außerdem gilt der Textbebauungsplan (Nr. 793) „Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe, rechtsverbindlich seit dem 29.04.1999 sowie die „Satzung über die Gesamtanlage Esslingen am Neckar“, rechtskräftig seit dem 01.08.2015. Des Weiteren ist die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum zu beachten.

Die geltenden Bebauungspläne und Satzungen sind Grundlage dieser Ausschreibung.

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

Im Bebauungsplan „Oberer Metzgerbach/Vogelsangstraße“ ist als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI2) festgesetzt. Einschränkungen entnehmen Sie bitte dem Textteil des Bebauungsplans.

Die vollständige Bauakte können Sie in unserem Bürgerbüro Bauen zu den allgemeinen Öffnungszeiten einsehen.



6. Denkmalschutz

Das Gebäude „Vogelsangstraße 12“ ist laut „Liste der Kulturdenkmale“ ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Es liegt zudem innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die Gesamtanlage „Esslingen am Neckar“ nach § 19 DSchG. Der Denkmalschutz umfasst die Substanz und das Erscheinungsbild des Gebäudes und erstreckt sich auf dessen Äußeres und Inneres; d.h. sämtliche Maßnahmen, wie z.B. Umbau, Renovierung, Arbeiten an Dach und Fassade, Einbau neuer Türen und Fenster, bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

7. Rechtliche Rahmenbedingungen für den Verkauf

Der Verkauf erfolgt gegen Gebot. Als Mindestgebot werden 465.000,00 € erwartet.

7.1 Abgabe und Form des Angebots

Interessenten werden gebeten, sich für den Erwerb des Grundstücks mit dem als Anlage 1 beigefügten Bewerbungsbogen zu bewerben. Dabei sind die Leistungsfähigkeit sowie eine allgemeine Konzeptbeschreibung mit einzureichen und ein Kaufpreisangebot abzugeben.

Die Stadt Esslingen behält sich vor, die Angaben des Interessenten zum Nutzungskonzept im Rahmen des Kaufvertrags vertraglich und/oder dinglich im Grundbuch abzusichern.

Der vollständig ausgefüllte Bewerbungsbogen muss bis spätestens **05.02.2025** 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 „Kaufangebot Grundstück Vogelsangstraße 12“ einzureichen. Die Öffnung der Angebote findet ohne Beteiligung der Bewerber statt.

7.2 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.

Die Stadt Esslingen geht im Übrigen davon aus, dass der Bewerber bei Abgabe seines Kaufpreisangebotes die Finanzierung des Ankaufs sichergestellt hat und bereit ist, diese im Zuge der Verhandlungen kurzfristig in Form einer Bankbestätigung nachzuweisen. Entsprechend wird empfohlen, sich bereits während der Ausschreibungsfrist um diese zu bemühen.

7.3 Keine Maklerprovision

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

7.4 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.

7.5 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 Kaufangeboten.

Der Stadt Esslingen am Neckar verbleibt die volle Entscheidungsfreiheit darüber, ob, an wen und zu welchen Bedingungen das ausgeschriebene Objekt veräußert 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 Veräußerung zu verschieben und ggf. eine erneute Ausschreibung durchzuführen.

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

7.6 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.

7.7 Hinweise zu Finanzierungsgrundschulden

Die Stadt Esslingen am Neckar ist es aus kommunalrechtlichen Gründen nicht in der Lage, den Vertragsgegenstand für Zwecke der Kaufpreisfinanzierung für Rechnung und im Auftrag des Erwerbers vorab mit Grundpfandrechten zu belasten. Dies bedeutet, dass nur solche Grundpfandrechte vom Erwerber zu bestellen sind, die erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch eingetragen werden.

8. Ansprechpartner und Besichtigungstermine, Hinweise

8.1 Ansprechpartner

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: liegenschaftsamts@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

8.2 Besichtigungstermine

Das Objekt kann nach erfolgter Interessenbekundung besichtigt werden. Die Termine werden individuell mit den Interessenten abgesprochen. Wenden Sie sich diesbezüglich bitte an den zuständigen Ansprechpartner des Amtes für Rechts- und Grundstücksangelegenheiten, Abteilung Liegenschaften.

8.3 Anlagen

Unter dem Link esslingen.de/immobilien stehen sämtliche Anlagen zum Download bereit.

- **Anlage 1: Bewerbungsbogen zum Kaufangebot**
- **Anlage 2: Allgemeine Informationen zur Datenverwendung**

Maßstäbliche Ausdrücke der Planzeichnung und sonstiger Bestandteile des Bebauungsplanes erhalten Sie bei unserem Bürgerbüro Bauen gegen Gebühr zu den allgemeinen Öffnungszeiten.



Impressum

Stadt Esslingen am Neckar

Amt für Rechts- und Grundstücksangelegenheiten

Abteilung Liegenschaften

Abt-Fulrad-Straße 3 – 5

73728 Esslingen am Neckar