

# GRUNDSTÜCKSEXPOSÉ

Baufeld 13-3 + Grundstück Flst. 7245 (Baufeld 13-1b) auf dem Flugfeld  
Böblingen/Sindelfingen  
an der Liesel-Bach-Straße, Gemarkung Böblingen

Grundstücksgrößen:

Baufeld 13-3:

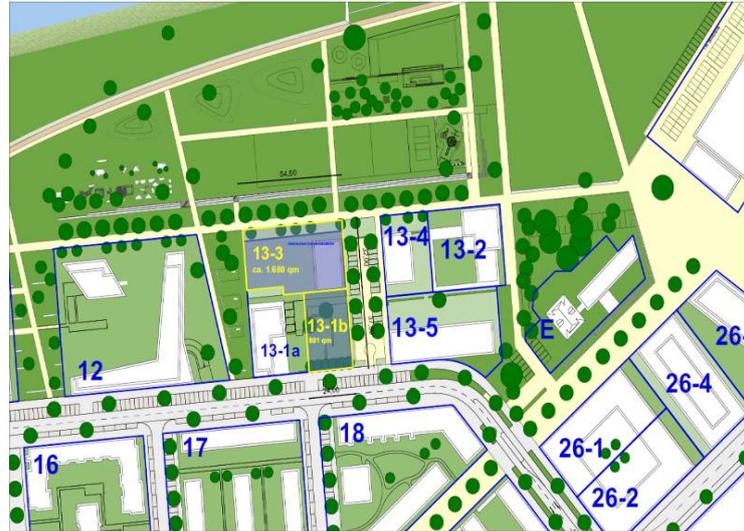
1.680 m<sup>2</sup> gem. Grundstücksplanung

Baufeld 13-1b (Grdst. Flst. 7245):

881 m<sup>2</sup> gem. Vermessung

siehe auch:

Anlage 1 Lageplan Baufelder/Grundstücksgrenzen



Grundstückspreis:

Baufeld 13-3:

Preis auf Anfrage

Baufeld 13-1b

Preis auf Anfrage

(niedrigerer Grundstückspreis aufgrund geringerer baulicher Nutzung)

Planungsrecht:

§ 30 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf

GRZ/GFZ:

0,8/2,4

(BGF ca. 4.250 m<sup>2</sup>)

Gebäudehöhe:

mind. 9,0 m - max. 25,0 m

## 1. Präambel

Der Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen (nachfolgend auch „Zweckverband“) ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechtes und wurde von den beiden Verbandsstädte Böblingen und Sindelfingen gegründet, um die städtebauliche Entwicklung und Vermarktung des interkommunalen Stadtteiles „Flugfeld“ umzusetzen.

In seiner Eigenschaft als Grundstückseigentümer bietet der Zweckverband die folgenden Grundstücke zum Verkauf an:

## 2. Grundstück(e)

Das Grundstück „Baufeld 13-3“ verfügt über eine Grundstücksfläche von ca. 1.680 m<sup>2</sup>, gemäß der derzeitigen Grundstücksplanung des Verkäufers. Es ist noch nicht vermessen.

Die Grundstücksvermessung wird im Anschluss an einen Kaufvertragsabschluss ausgeführt.

Die Kosten hierfür sind vom Käufer zu übernehmen.

Ebenfalls verkauft wird das Grundstück „Baufeld 13-1b“ (Flst. 7245 - östlicher Teil des Baufeldes 13-1).

Dieses wird derzeit als Pausenhof genutzt und hat eine Fläche von 881 m<sup>2</sup>.

Eine Überbauung des Baufeldes 13-1b mit Hochbauten bleibt weiterhin unzulässig, da die Nutzung als Pausenhof/Freiflächen fortgeführt werden soll.

Für die beiden Grundstücke wird ein Gesamtverkauf an einen Investor angestrebt.

Der Verkauf der Baufelder steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der Verbandsversammlung des Zweckverbandes. Ein Kaufvertrag kann erst nach erfolgtem Beschluss beurkundet werden.

## 3. Bebauungsplan/Baurecht

### Art der baulichen Nutzung

Die beiden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Mischgebiet Süd" (= Parkstadt Ost) 4.0. im Quartier 13 direkt an der Grünen Mitte. Es wurde eine „Gemeinbedarfsfläche“ festgesetzt, auf der schulische Einrichtungen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung angesiedelt werden können.

Auf dem Baufeld 13-3 kann ein Schulgebäude mit zusätzlichen Gemeinbedarfseinrichtungen für eine Grundschule, eine Hebammenschule oder eine Berufsschule errichtet werden. Andere Nutzungen sind nicht möglich.

### Regelung Grundstücksgrenzen:

Im Westen des Baugrundstücks ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Osten ist ein Spiel- und Aufenthaltsbereich für das Bildungsquartier vorgesehen.

## Baulinie

An die südliche Flurstückbegrenzung ist bis zu einer Gebäudehöhe von 12,50 m zwingend anzubauen (Baulinie).

## Tiefgarage/Zufahrt

Die Tiefgarage muss von der östlichen Seite mit einer Zufahrt erschlossen werden, da im Westen eine öffentliche Grünfläche ohne öffentliche Erschließung festgesetzt ist (im Osten ist ein Spiel- und Aufenthaltsbereich für das Bildungsquartier vorgesehen).

Es sind keine oberirdischen Stellplätze zulässig.

Eine Unterbauung des Baufeldes 13-1b zur Realisierung einer Tiefgarage ist zulässig und wird gefordert.

## Stellplätze

Grundsätzlich gelten die jeweiligen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im konkreten Fall kommt die VwV Stellplätze zur Anwendung:

- Stellplätze bei Grund- und Hauptschulen: ein Stellplatz je 30 Schüler/innen
- Stellplätze bei Berufsschulen: ein Stellplatz je 20 Schüler/zusätzlich ein Stellplatz je 3-5 Schüler/innen über 18

Neben den baurechtlich geforderten Stellplätzen des Neubaus sind baurechtlich noch nicht nachgewiesene Stellplätze des Bestandsgebäudes Baufeld 13-1a/Flurstück 7244 der Gemarkung beim Neubau auf Baufeld 13-3 miteinzuplanen.

Dazu hat der Käufer eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer des Baufeldes 13-1a zu treffen.

## Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Müllstandorte, Technikanlagen, Abstell- und Lagerräume sind in das Gebäude zu integrieren.

## Abstandsflächen

Die bemaßten Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen stellen das Mindestmaß der notwendigen Abstände bei einer Gebäudehöhe von 9,0 m dar. Der notwendige Abstand zur Grundstücksgrenze vergrößert sich, je höher das Gebäude geplant wird.

Gemäß § 5 Abs. 7 LBO ist ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 0,4 der Wandhöhe einzuhalten. Eine Ausnahme stellt die südliche Baugrenze des Baufeldes 13-3 dar, an die angebaut werden muss.

Aufgrund des Anbaus an das Bestandsgebäude auf Baufeld 13-1a ist eine Vereinbarung mit dem Eigentümer des Baufeldes 13-1a zu treffen.

## Architektur/Freiflächengestaltung

Es soll ein hochwertiges Schulgebäude in sehr prominenter Lage an der Grünen Mitte entwickelt werden.

Eine bauliche Verbindung mit dem bestehenden Schulgebäude des Internationalen Bundes wird gefordert. Die Gebäudehöhe des Anbaus sollte mindestens die Höhe des Bestandsbaus erreichen.

Für die Identität des neuen Gebäudes, die Bezüge zu den Landschaftsräumen (Grüne Mitte und Langer See), sowie die Qualität der Freianlagen soll eine architektonisch anspruchsvolle Lösung umgesetzt werden. Die Freiflächen des „Bildungs-Campus“ (Bestandsgrundstück, Baufeld 13-1b, Baufeld 13-3 sollen dabei zusammenhängend geplant werden. Die „Gestaltungsvorgaben Mischgebiet Süd“ für das Flugfeld sind einzuhalten.

Es ist kein Realisierungswettbewerb vorgesehen. Die Oberbauleitung soll aber bei dem Entwurfsarchitekten verbleiben, um eine qualitätsvolle Umsetzung des Entwurfsgedankens zu gewährleisten.

Zur gemeinsamen Nutzung des Pausenhofs/Freianlagen ist eine Vereinbarung mit dem Eigentümer des Baufeldes 13-1a zu treffen.

## 4. Erschließung Haus-/ Grundstücksanschluss

Alle wesentlichen Medien sind in der Liesel-Bach-Straße verlegt worden.

Fehlende Versorgungs-/Entsorgungsleitungen (Wasser/Abwasser/Strom/Fernwärme/Telekommunikation) von der Liesel-Bach-Straße zum Kaufgegenstand werden von dem jeweiligen Versorgungsträger im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens des Käufers hergestellt, nachdem der Käufer die Haus- und Grundstücksanschlüsse beantragt hat. Die Kosten hierfür trägt der Käufer.

Des Weiteren sind die Anschlusskosten entsprechend der zu beantragenden Mediendimension (z.B. NS-Versorgung nach KW-Bedarf, Wasseranschluss nach DN/Menge usw.) gemäß entsprechender Satzung des Ver-/Entsorgers vom Käufer zu tragen.

In Fällen, in denen eine höhere bauliche Ausnutzung, gegenüber den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt, erhebt die Stadt Böblingen einen zusätzlichen Abwasserbeitrag.

## Fernwärme

Die Fernwärme Transportgesellschaft mbH betreiben das Fernwärmenetz auf dem Flugfeld. Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist für den Käufer verpflichtend. Die Kosten trägt der Käufer.

## 5. Weitere für ihr Projekt wichtige Aspekte

### Verkauf zum sanierungsbedingten Endwert

Der Grundstückskaufpreis versteht sich mit inkludierter sanierungsbedingter Wertsteigerung. Für den Käufer fallen keine sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeiträge im Sinne des BauGB an.

## Verpflichtungen im Kaufvertrag:

Im Kaufvertrag wird geregelt, dass der Käufer die vorab kommunizierten baurechtlichen Nutzungsziffern und Vorgaben einzuhalten hat. Der Standardkaufvertrag auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen sieht eine Bauverpflichtung mit Bautermin und Fertigstellungszeitpunkt vor.

Vor Bauantragseinreichung findet eine Vorkonferenz unter Beteiligung der Baurechtsämter der beiden Verbandsstädte statt.

## Altlasten

Die Grundstücke werden ohne Zusicherung einer bestimmten Eigenschaft veräußert. Auf dem Flugfeld wurden umfangreiche Maßnahmen des Bodenmanagements vorgenommen. Dennoch kann das Vorkommen von Bodenverunreinigungen und Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden.

## Baugutachten

Das für das Flugfeld (nicht flächenspezifisch für Quartier 13) gefertigte Baugutachten kann beim Zweckverband angefordert werden. Es enthält Aussagen zu Grundwasser, Geländemodellierung und Untergrundverhältnissen.

## Wesentliche rechtliche Belastungen der Grundstücke

- Die Sicherung der Zufahrt zur Tiefgarage kann durch eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) bzw. Baulast erfolgen. Ebenso kann dies im Bebauungsplan noch ausgeführt werden.
- Vermerk über die Einleitung des städtebaulichen Sanierungsverfahrens (Löschung nach Erteilung der Abschlusserklärung der Sanierung)
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Baulast zum Ausschluss von Einzelhandel
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bei Realisierung einer Umspannstation
- Dingliche Sicherung der gemeinsamen Benutzung des Pausenhofes/Freianlage
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit: Erlaubnis des Begehens und des Aufenthalts durch die Öffentlichkeit
- Dingliche Sicherung, dass das Grundstück nur für die Schularten Grundschule, Berufsschule und Hebammenschule genutzt werden darf
- Eintragung einer Baulast aufgrund Anbau Gebäude/Tiefgarage an das Bestandsgebäude
- Unterlassungsdienstbarkeit Überbauung Baufeld 13-1b
- Beschränkter persönlicher Dienstbarkeit: Verpflichtung zur Abnahme von Fernwärme/Berechtigung zur Nutzung regenerativer Energiequellen /Berechtigung zum Einsatz haushaltsüblicher elektrischer Kleingeräte zur Warmwasserbereitung und zur Erzeugung von Heizwärme

## 6. Schulbetrieb

Der Betreiber/Investor wird gebeten, dem Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen ein Betriebskonzept vorzulegen, indem die Organisation des Schulbetriebes und die Inhalte der pädagogischen Arbeit in übersichtlicher Form dargestellt werden.

## 7. Zeitplan

Die Abstimmungen/Verhandlungen sollen bis spätestens Sommer 2021 erfolgen.

## 8. Angebotsabgabe

Bei Interesse bitten wir um Ihre Kontaktaufnahme und Abgabe eines Angebotes bis zum 15.01.2021.

### Weitere Auskünfte:

Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Daniel Fischer

[fischer@flugfeld.info](mailto:fischer@flugfeld.info)

Konrad-Zuse-Platz 1 - 71034 Böblingen

Tel. +49 (0) 7031 / 81707 11

Fax +49 (0) 7031 / 81707 10

Stand: 26.11.2020

Dieses Datenblatt stellt kein Angebot im Sinne des § 145 BGB dar. Die darin enthaltenen Angaben unterliegen dem Änderungsvorbehalt. Die Verwendung der Daten unter Freistellung des Zweckverbands Flugfeld Böblingen/Sindelfingen von jeglicher Haftung ist ausschließlich dem Empfänger zu eigenen Zwecken vorbehalten. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne vorheriges schriftliches Einverständnis des Zweckverbands Flugfeld Böblingen/Sindelfingen nicht erlaubt. Der Empfänger stellt den Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen von jeglicher Haftung für Schäden, die durch Zuwiderhandlung entstehen frei.