

# Exposé zum vorgesehenen Verkauf des städtischen Anwesens Hauptstraße 40 in 79650 Schopfheim

---

## Informationen für Kaufinteressenten:

### 1. Historie der Gebäude:

Insbesondere aus heimatgeschichtlichen Gründen besteht ein starkes Interesse der Stadt Schopfheim daran, bei Abbruch und Neubau des Eckgebäudes (Haus B) oder auch bei dessen Erhalt und Instandsetzung das Werk und Wirken von Johann Georg Uehlin zu würdigen und daran zu erinnern.

Johann Georg Uehlin (geb. 23.09.1819; gestorben 20.12.1893) gab am 02.04.1864 die Schopfheimer Lokalzeitung „Statthalter von Schopfheim“ heraus. 1883 erfolgte die Umbenennung der Zeitung in „Markgräfler Tagblatt“, das bis heute existiert. In seiner Tätigkeit als Redakteur der eigenen Lokalzeitung schuf Johann Georg Uehlin zahlreiche Gedichte. Auch als Verleger und Druckereibesitzer zeigte Uehlin eine glückliche Hand. Zahlreiche Publikationen seines Verlages „Buchdruckerei Gg. Uehlin“ belegen dies, wobei sich Uehlin keineswegs nur auf den Druck von Büchern, Broschüren und Postkarten beschränkte, sondern auch eine breite Produktpalette seiner Druckerei anbot.

Im Untergeschoss des Eckgebäudes Haus B befindet sich noch ein beeindruckender Gewölbekeller der ehemaligen Druckerei, der auch am Sockel ablesbar ist.

Zum entsprechenden Gedenken an Johann Georg Uehlin (auch als Unterstützer der Badischen Revolution von 1848) ist am Gebäude eine Infotafel zur Geschichte des Ortes anzubringen. Gewünscht - aber nicht zwingend erforderlich - wäre zudem, in öffentlich zugänglichen oder einsehbaren Räumlichkeiten (z.B. Café, Restaurant oder Laden im EG) eine historische Druckmaschine als Dauerleihgabe der Stadt Schopfheim auszustellen.

Am 08.06.2017 wurden die beiden Gebäude durch ein Brandereignis schwer beschädigt.

### 2. Bestandsdaten:

Flst.Nr.: 170, Hauptstraße 40, 79650 Schopfheim

Größe nach dem Grundbuch: 312 qm

#### Grundbucheintragungen:

in Abt. II des Grundbuchs: Sanierungsvermerk

in Abt III des Grundbuchs: keine

#### Gebäudebestand:

Zwei Gebäude: Haus A (Hauptstraße) und Haus B (Eckgebäude Hauptstraße/Scheffelstraße) angebaut mit Grenzanbau zum Grundstück Hauptstraße 38, 79650 Schopfheim.

Gebäudealter: ungefähr 200 Jahre (Baujahr vor 1825).

#### Größe der Nutzflächen/Funktionsflächen der Gebäude (UG, EG, OG, DG Dachspitz)

Gebäude A:	ca. 408 qm
Gebäude B (Eckgebäude):	<u>ca. 291 qm</u>
<u>Gesamt</u>	<u>ca. 699 qm</u>

### **3. Gebäudezustand und Denkmalschutz:**

Die Gebäude (Haus A und B) befinden sich jeweils in einem sehr stark sanierungsbedürftigen Zustand; es wird auf die Bestandsanalyse der Architekten Stoll und Höfler, Heitersheim, (Homepage der Stadt Schopfheim) verwiesen. Die dort jeweils angegebenen notwendigen Maßnahmen sind nicht abschließend.

Für das denkmalgeschützte Eckgebäude, Haus B (Hauptstraße/Scheffelstraße), liegt eine Abbruchgenehmigung vor, für das nebenliegende Gebäude, Haus A (Hauptstraße), ist diese im Rahmen eines Kenntnissgabeverfahrens einzuholen. Das denkmalgeschützte Gebäude Haus B kann abgebrochen oder vollständig saniert werden. Bei einem Erhalt bzw. Umbau-, Sanierungs- und Nutzungsmaßnahmen sind entsprechende Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich. Das nicht denkmalgeschützte Haus A kann ebenfalls abgebrochen oder vollständig saniert werden.

### **4. Ver- und Entsorgung:**

- Frischwasser- und Schmutzwasseranschluss (Mischwasserkanal) vorhanden;
- Gas-Hausanschlussmöglichkeit vorhanden;
- Telekom-Hausanschluss vorhanden;
- Strom-Hausanschluss (30 kW) vorhanden;
- Breitband- und KabelBW-Anschlussmöglichkeit vorhanden.

### **5. Duldungen**

Der Käufer hat sich zur unbefristeten Duldung des in die Fassade des Hauses B an der Scheffelstraße eingefassten Stromkabelverteilerschranks der ED Netze GmbH mit Sitz in Rheinfelden sowie der daneben in die Fassade eingefassten Stromzählersäule der Stadt Schopfheim zu verpflichten.

### **6. Baurecht und Sanierungsgebiet**

Für den Bereich gilt der Bebauungsplan „In der Vorstadt I – 2. Teiländerung“ (Uehlin-Areal), rechtskräftig seit dem 14.05.2016. Das Anwesen befindet sich im Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften können auf der Homepage der Stadt Schopfheim unter [www.schopfheim.de](http://www.schopfheim.de) - über den Link „Geoportal“ eingesehen und heruntergeladen werden.

#### Baurechtlich zulässige Nutzungen:

Einzelhandel, nichtstörendes Kleingewerbe, Wohnen, Gastronomie, kulturelle Nutzungen, **keine** Vergnügungsstätten. Die Scheffelstraße wurde zur Fußgängerzone umgewidmet. Die Andienung für Waren ist nur temporär zugelassen.

Die Gebäude liegen derzeit im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (§ 136 ff BauGB) „Altstadt III“. Bei Sanierung der Gebäude (kein Abbruch) können derzeit Sanierungszuschüsse (Sanierungsprogramm „Aktive Stadt und Ortszentren [ASP]“) nach Vorliegen der tatbestandsrechtlichen Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden sowie ggf. erhöhte steuerliche Abschreibung gem. § 7 h Einkommenssteuergesetz in Anspruch genommen werden.

### **7. Stellplatznachweis**

Erforderliche gewerbliche Stellplätze können gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Schopfheim abgelöst werden; die erforderlichen Stellplätze für Wohnnutzung sind auf dem Grundstück oder im Nahbereich nachzuweisen (innerhalb eines Radius von ca. 300 m Luftlinie).

### **8. Verkauf:**

Der Verkauf (freibleibend) erfolgt gegen **Gebot** unter Vorlage der einzureichenden Unterlagen. Für den Verkauf wird ein Mindestgebot von **250.000 EUR** festgelegt. Unter 250.000 EUR findet kein Verkauf statt. Neben einem Gestaltungs- und Nutzungskonzept ist auch eine grobe Schätzung der Baukosten und die Finanzierungsbestätigung einer Bank bei Angebotsabgabe mit vorzulegen.

Die Stadt Schopfheim behält sich insbesondere vor, neben dem Kaufpreisangebot auch das **Gestaltungs- und Nutzungskonzept** im Sinne der Stärkung der Innenstadt als zentraler Treffpunkt und Kommunikationsort in die jeweilige Angebotsbewertung mit einzubeziehen und zu gewichten.

### **9. Einzureichende Unterlagen:**

1. Beschreibung des Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes max. 4 x A 4 Blätter
2. Schemagrundrisspläne mit Eintragung der Nutzung und eventueller Varianten sowie Schnitte, Ansichten und Perspektiven jeweils im Maßstab 1:200 max. 2 Pläne der Größe A1.
3. Kaufpreisangebot für das Anwesen
4. Grobermittlung der voraussichtlichen Baukosten
5. Finanzierungsbescheinigung (Grundstücks- und Baukosten) mit Angabe des Realisierungszeitraumes (grundsätzlich ist bei einem Verkauf städtischer Grundstücke eine Bauverpflichtung von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss einzuhalten).

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

**Abgabetermin: Freitag, den 09.07.2021 um 12.00 Uhr**

### **Kaufvertragskosten:**

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

### **Anlagen:**

Nachfolgende Anlagen können auf der Homepage der Stadt Schopfheim ([www.schopfheim.de](http://www.schopfheim.de)) eingesehen und heruntergeladen werden.

- Übersichtsplan
- Lageplan
- Fotos
- Nutzflächen (Bestandsaufmessung)
- Bestandsanalyse Architekten Stoll und Höfler, Heitersheim

### **Ansprechpartner:**

FB I / FG 3 Stadtplanung und Grundstücksmanagement der Stadt Schopfheim  
Herr Frey, Tel.-Nr. 07622/396-180 ([e.frey@schopfheim.de](mailto:e.frey@schopfheim.de)) oder Frau Janzen, Tel.-Nr. 07622/396-169 ([a.janzen@schopfheim.de](mailto:a.janzen@schopfheim.de)), Hauptstraße 29-31, 79650 Schopfheim

### **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 Gestaltungs- und 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 in dem 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/Aufwandsersätze.**

Stadtverwaltung Schopfheim, Hauptstraße 29-31, 79650 Schopfheim