

Niklastorstraße 21 Marbach am Neckar



Ansprechpartner Verkäufer

Lena Fetzer

0711 / 6454 2111 | ke-vergabe@lbbw-im.de

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28 | 70191 Stuttgart



schillerstadt marbach

Verkaufsexposé

zum Verkauf des Grundstücks „Niklastorstraße 21“
in 71672 Marbach am Neckar

Veräußerer

Stadt Marbach am Neckar

Ansprechpartnerin

Stadtverwaltung Marbach am Neckar – Bürger- und Ordnungsamt

Frau Selina Greiner

Markstraße 34

71672 Marbach am Neckar

Telefon: 07144 / 102-222

E-Mail: selina.greiner@schillerstadt-marbach.de

www.schillerstadt-marbach.de

Verfahrensbetreuung

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Frau Lena Fetzer

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

Tel.: 0711 / 6454-2111

E-Mail: ke-vergabe@lbbw-im.de

www.kommunalentwicklung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung.....	4
2. Kaufgegenstand.....	6
3. Kaufvertragsbedingungen.....	10
4. Verkauf.....	12
5. Erwartungen der Stadt Marbach am Neckar	15
6. Städtebauliche Vorgaben	16
7. Kaufpreisangebot / Sanierungszuschuss	16
8. Nutzungskonzept	17
9. Unterlagen.....	17
10. Terminübersicht.....	18
11. Angebotsabgabe	18
12. Datenschutz	19

1. Vorbemerkung

Zielsetzung des Verfahrens

Die Stadt Marbach am Neckar beabsichtigt die Veräußerung des im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücks mit denkmalgeschütztem Gebäude **Niklastorstraße 21 in 71672 Marbach am Neckar**.

Hierfür wird ein Bieterverfahren durchgeführt, welches durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) betreut wird. Das vorliegende Verkaufsexposé richtet sich dabei an Privatpersonen und Investoren, die sich innerhalb des Verfahrens für den Kauf des Grundstücks bewerben können.

Neben der Abgabe eines verbindlichen Kaufpreisangebots steht insbesondere die sach- und fachgerechte Modernisierung des denkmalgeschützten Gebäudes im Fokus. Aus diesem Grund wird während des Bewerbungszeitraums ein Besichtigungstermin mit der KE als Teilnahmevoraussetzung durchgeführt. Darüber hinaus findet nach Angebotsabgabe ein Vorstellungstermin für jeden Bewerber, welcher die Teilnahmevoraussetzungen erfüllt, vor dem Bewertungsgremium statt. Die anstehenden Termine und der Verfahrensablauf werden im Weiteren im Verkaufsexposé näher beschrieben.

Das zu veräußernde Grundstück befindet sich inmitten der historischen Altstadt, im städtebaulichen Erneuerungsgebiet „Altstadt“, sodass mit Unterstützung durch kommunale Mittel und Landesfinanzhilfen gezielt bauliche und energetische Modernisierungen von Gebäuden gefördert werden können. Für den Erwerber des Grundstücks Niklastorstraße 21 werden Sanierungsmittel für die Instandsetzung des Gebäudes in Aussicht gestellt. Im Gegenzug wird vom Erwerber erwartet, die Sanierung des Gebäudes gemäß einer mit der Stadt Marbach abzuschließenden Modernisierungsvereinbarung innerhalb eines bestimmten Zeitraumes durchzuführen.

Darüber hinaus kann ein potenzieller Erwerber des Gebäudes Niklastorstraße 21 in Anbetracht der Denkmaleigenschaft oder der Lage im Sanierungsgebiet die erhöhte Sonderabschreibung gemäß §§ 7h, 7i, 10f Einkommenssteuergesetz (EstG) in Anspruch nehmen, d. h. erhöhte steuerliche Abschreibungen geltend machen. Die KE ist nicht befugt, rechts- oder steuerberatend tätig zu werden, diese Hinweise stellen daher keine Rechts- oder Steuerberatung dar und stehen unter dem Vorbehalt von Gesetzesänderungen und der Anerkennung der Finanzverwaltung. Die KE empfiehlt Interessenten dringend, bei Bedarf entsprechende fachliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

Die Stadt Marbach

Die Stadt Marbach am Neckar (Landkreis Ludwigsburg) mit rund 15.500 Einwohnern blickt auf eine über 1.200-jährige Geschichte zurück und ist als Geburtsstadt Friedrich Schillers weit über die Region hinaus bekannt. Marbach bietet eine hohe Lebensqualität, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie vielfältige Kultur-, Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Die Stadt Marbach ist eine äußerst lebenswerte Stadt, nicht zuletzt durch ein breites kulturelles Angebot. Marbach ist ein lebendiges Zentrum insbesondere für Literatur und Geschichte. Das Schiller-Nationalmuseum und das Literaturmuseum der Moderne bilden gemeinsam mit dem Deutschen Literaturarchiv ein einzigartiges Museumsquartier auf der Schillerhöhe. Hier wird deutsche Literaturgeschichte lebendig erlebbar.

Die attraktive Lage zwischen Stuttgart und Heilbronn macht Marbach zu einem gefragten Wohn- und Arbeitsort in der Region. Die Stadt ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden: Über die nahegelegene

Autobahn A81 (Anschlussstelle Pleidelsheim) sowie durch den eigenen S-Bahn-Anschluss (Line S4) ist eine schnelle Verbindung in die Landeshauptstadt Stuttgart und darüber hinaus gewährleistet.

Marbach verfügt über ein lebendiges Stadtzentrum mit einem breiten Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Die historische Altstadt lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Für ihre Bürgerinnen und Bürger bietet die Stadt ein umfangreiches Spektrum an Freizeit-, Kultur- und Bildungsangeboten. Von Museen über Sporteinrichtungen bis hin zu Veranstaltungen für alle Altersgruppen.



Abb. 1: Stadt Marbach (Quelle: Deutsches Literaturarchiv Marbach)

Lage des Grundstücks

Das zu veräußernde Grundstück mit aufstehendem denkmalgeschützten Gebäude liegt im Stadtzentrum in der historischen Altstadt von Marbach am Neckar. Die Niklastorstraße befindet sich im Stadtkern, das Grundstück liegt dadurch in ausgezeichneter Lage unweit von Schillers Geburtshaus und nur wenige Schritte vom Marktplatz entfernt. Durch die zentrale Innenstadtlage sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Banken, Gastronomiebetriebe und kulturelle Einrichtungen fußläufig zu erreichen. Darüber hinaus ist auch eine gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet, der Bahnhof der Stadt Marbach ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Stadt Marbach am Neckar verfügt neben zahlreichen Kindertagesstätten und Kindergärten über ein umfassendes Bildungsangebot – von der Grundschule über Gemeinschafts- und Realschule bis hin zum Gymnasium.



Abb. 2: Lage des Kaufgegenstandes (grün) in Marbach am Neckar (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, eigene Darstellung; 2025)

2. Kaufgegenstand

Der Kaufgegenstand umfasst das Grundstück **Niklastorstraße 21**, Flurstück Nummer 59 in 71672 Marbach am Neckar mit einer Grundstücksgröße von 178 m² sowie das aufstehende Gebäude.

Das Grundstück Niklastorstraße 21 ist mit einem denkmalgeschützten Haus aus dem Jahr 1698 bebaut. Im Jahr 1716 erfolgte ein bedeutender Umbau des Gebäudes mit der späteren Nutzung als Diakonathaus. Im 20. Jahrhundert wurde das Gebäude über Jahrzehnte als Polizeigebäude genutzt. Im Anschluss wurde das Gebäude mehrere Jahre zur Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen genutzt. Aktuell steht das Gebäude leer. Das Gebäude ist als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG eingestuft und muss als ortstypisches Fachwerkhaus der Stadt Marbach am Neckar erhalten bleiben.



Abb. 3 a und b: Gebäude Niklastorstraße 21 (Quelle: LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH)

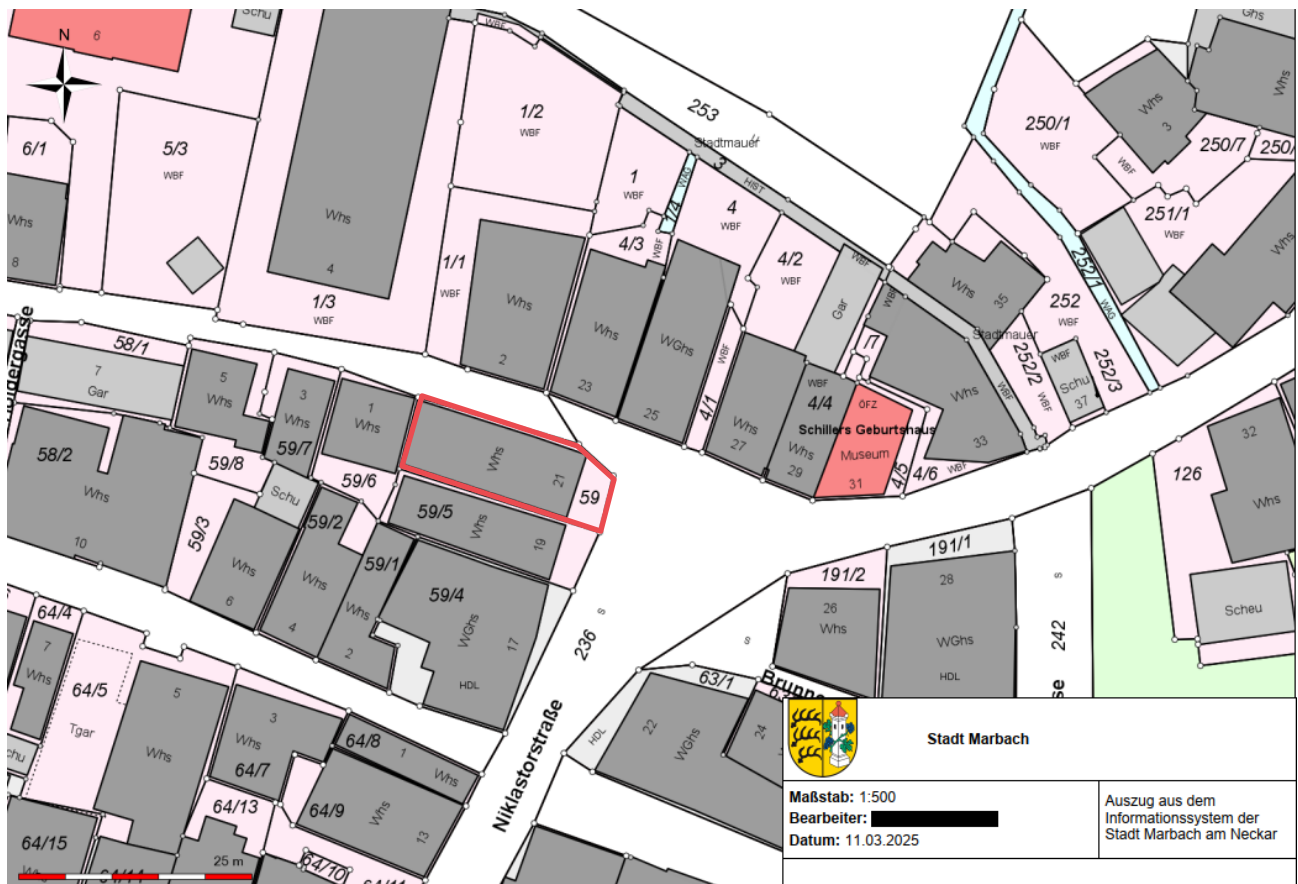


Abb. 4: Lageplan mit rot markiertem Kaufgegenstand (Quelle: Stadt Marbach)

Baurecht

Das zum Erwerb stehende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westliche Altstadt“. Das Grundstück ist im Bebauungsplan als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO definiert. Mischgebiete dienen gem. § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gem. Bebauungsplan nicht zulässig. Darüber hinaus sind auch die Ausnahmen im Sinne des § 6 Abs. 3 nicht zugelassen. Das Bebauungsplangebiet „Westliche Altstadt“ ist Bestandteil der als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellten „Altstadt Marbach am Neckar“. Gemäß Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart bedürfen Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Genehmigungspflichtig sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Veränderungen:

- a) Die Errichtung, Veränderung und der Abbruch baulicher Anlagen, anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne der LBO, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen;
- b) die Errichtung von sonstigen Anlagen und Einrichtungen insbesondere im öffentlichen Verkehrsraum, soweit diese nicht nur vorübergehend ist;
- c) das Anbringen von Verkleidungen an Außenwänden, Jalousien, Markisen, Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum oder von außerhalb der Gesamtanlage aus sichtbar sind;
- d) die Veränderung der Dachdeckung, Gesimse, Türen, Türenwände, Fenster mit ihren Umrahmungen und Läden, Fenstergewände, des Verputzes und der Farbe der Gebäude, wenn diese Veränderungen vom öffentlichen Verkehrsraum oder von außerhalb der Gesamtanlage aus sichtbar sind;
- e) die Gestaltung der Straßenbeleuchtung sowie die Veränderung des Straßenbelags und des Straßenniveaus

Weitere Regelungen sind den Dokumenten zum Bebauungsplan „Westliche Altstadt“ zu entnehmen, welche dem Verkaufsexposé als Anlage 3 beigelegt sind.

Erschließung

Das Grundstück ist öffentlich erschlossen. Alle bislang angefallenen Erschließungskosten sind abgerechnet.

Auf dem Grundstück sind Ver- und Entsorgungsanlagen (Frischwasser/Abwasser/Strom/Medienversorgung) vorhanden. Hausanschlüsse sowie sonstige erforderliche Anschlüsse sind, soweit bislang noch nicht hergestellt, vom Erwerber auf eigene Kosten herzustellen oder zu erneuern. Nähere Informationen zu den Ver- und Entsorgungsleitungen können den Plänen, welche als Anlage 4 und 5 zum Verkaufsexposé zur Verfügung gestellt werden, entnommen werden.

Bodenzustand

Es sind keine relevanten Einflüsse bezüglich Bodenverunreinigungen durch Kampfmittel, Altlasten oder des Grundwassers bekannt. Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bodengrundgutachten

müssen vom Erwerber bei Bedarf auf eigene Kosten in Auftrag gegeben werden. Im Altlastenkataster sind derzeit keine Eintragungen vorhanden (Stand Juni 2025).

Dienstbarkeiten / Baulasten

In Abteilung II des Grundbuchs sind nachfolgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

- Sanierungsvermerk

Das Baulastenverzeichnis enthält derzeit keine Eintragungen (Stand Juni 2025).

Der Erwerber hat die bestehenden Eintragungen im Grundbuch zu übernehmen.

Gebäudeeigenschaften

Bei dem Gebäude „Niklastorstraße 21“ handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude, welches 1698 einige Jahre nach dem Brand der Marbacher Altstadt erbaut wurde. Im Jahr 1716 fand ein beutender Umbau des Gebäudes statt. Das Gebäude ist in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg eingetragen (§ 2 Denkmalschutzgesetz).

Das Gebäude wurde als Diakonatshaus errichtet und wurde im 20. Jahrhundert mehrere Jahrzehnte von der örtlichen Polizei als Dienstgebäude genutzt. Das Baugesuch, welches im Jahr 1977 zum Umbau des Gebäudes genehmigt wurde, ist als Anlage 8 dem Verkaufsexposé beigelegt. Darin enthalten sind Grundrisse, Ansichten und Schnitte des Gebäudes.

Nach dem Ende der Nutzung durch die Polizei erwarb die Stadt Marbach das Haus im Jahr 1992 und nutzte das Gebäude zur Unterbringung von Obdachlosen und Flüchtlingen. Derzeit sind keine Personen mehr untergebracht und das Gebäude befindet sich im Leerstand. Das Gebäude wird ohne Ausstattung veräußert.

Der Zustand der Räumlichkeiten ist stark renovierungsbedürftig. Eine umfassende Generalsanierung des Gebäudes ist erforderlich.

Im Untergeschoss befindet sich ein Keller, in welchem der Heiz- und Öllageraum untergebracht sind.

Im Erdgeschoss befinden sich neben der großzügigen Eingangshalle verschiedene Räume sowie diverse sanitäre Einrichtungen. Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich vorwiegend weitere Räume sowie Abstellflächen. An der Holzbalkendecke sind teilweise Schäden vorhanden. Im zweiten Obergeschoss befindet sich darüber hinaus der Aufgang zum Dachgeschoss. Das Dachgeschoss bietet weitere Abstellflächen.

Das Gebäude ist im Inneren über ein großzügiges Treppenhaus erschlossen, welches gem. denkmalrechtlicher Auflagen zu erhalten ist. Im Flur des ersten Obergeschosses befinden sich Glasbausteine, welche zur schützenswerten Ausstattung aus der Zeit der Nutzung als Polizeistandort gehören. Nähere Informationen dazu können der Anlage 10 entnommen werden. Auch der teilweise vorhandene Deckenstuck in den Räumen ist zu erhalten. Das Gebäude verfügt über Sprossenfenster, welche teilweise mit Fensterläden ausgestattet sind. Bei einem Fenstertausch sind gem. denkmalrechtlicher Auflagen Holzfenster zu verwenden. Darüber hinaus muss gem. der denkmalrechtlichen Auflagen (s. Anlage 10) das Nutzungskonzept des Gebäudes stimmig und passend zum Gebäude sein. Des Weiteren sind durch Bauforschung vor Wanddurchbrüchen die Zeitschichten an Wänden und Putze zu erkunden und zu dokumentieren. Im Rahmen der

aufgeführten denkmalrechtlichen Auflagen weisen wir darauf hin, dass es sich bei diesen um die bisher bekannten, allgemein gültigen Auflagen handelt. Eine weitere Prüfung mit eventuell weiteren, daraus resultierenden Auflagen erfolgt durch die untere Denkmalschutzbehörde / das Landesamt für Denkmalpflege anhand konkreter Anfragen und Planungen.

Im Rahmen des Besichtigungstermins (vgl. Ziffer 4) haben Interessenten die Möglichkeit die Räumlichkeiten zu besichtigen. Die Wahrnehmung des Besichtigungstermins ist als Teilnahmevoraussetzung im Rahmen des Verfahrens festgelegt.

3. Kaufvertragsbedingungen

Kaufpreis

Für das Gesamtgrundstück mit einer Grundstücksgröße von 178 m² inklusive aufstehendem denkmalgeschütztem Gebäude mit ca. 500 m² Nutzfläche beträgt der

Mindestkaufpreis 250.000,00 Euro.

Erwerbsinteressenten werden aufgefordert, einen Gesamtkaufpreis für das Grundstück mit aufstehendem Gebäude zu bieten.

Um die finanziellen Auswirkungen der Sanierung des Gebäudes kalkulieren zu können, empfehlen wir allen Erwerbsinteressenten dringend, zur Beratung rechtzeitig einen Architekten hinzuzuziehen, der Erfahrung im Umgang mit historischer Bausubstanz besitzt.

Ziel ist es, den notariellen Kaufvertrag (inklusive Verpflichtung zum Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung) für den oben genannten Kaufgegenstand zeitnah im Anschluss an das Verfahren abzuschließen.

Modernisierungsverpflichtung

Im Kaufvertrag wird festgelegt, dass der Erwerber die Verpflichtung eingeht, das Gebäude Niklastorstraße 21 innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages umfassend zu sanieren. Die Stadt behält sich, sofern die Verpflichtung nicht eingehalten wird, ein dinglich gesichertes Wiederkaufsrecht vor. Die Einzelheiten und der Umfang der Modernisierung des Gebäudes werden zwischen Stadt und Erwerber im Kaufvertrag geregelt. Weitere Informationen zum Sanierungsgebiet und entsprechenden Fördermöglichkeiten finden Sie unter Ziffer 7 im Verkaufsexposé.

Eckpunkte zum Kaufvertrag

Im Folgenden sind die wesentlichen Eckpunkte des Grundstückskaufvertrags aufgeführt, die im Vertrag verbindlich geregelt werden.

- Höhe des Kaufpreises, Bindung an den Kaufpreis, welcher im Rahmen des Bieterverfahrens vom Interessenten angeboten wurde

- Kaufpreisfälligkeit in einer Rate innerhalb von vier Wochen nach Beurkundung, nicht vor Erteilung der Fälligkeitsmitteilung durch das Notariat, Erhebung von Verzugszinsen 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz, Zwangsvollstreckungsunterwerfung, Kontoverbindung, nur unbare Zahlung
- Grundstück mit aufstehendem Gebäude wird gekauft wie gesehen, Veräußerung erfolgt ohne Ausstattung
- Übergang Besitz, Nutzen und Lasten mit vollständiger Kaufpreiszahlung
- Eintragung Auflassungsvormerkung, Auflassungsregelung
- Belastungsvollmacht, Regelung zur Rangstelle, Verwendung ausschließlich für Erwerb des Kaufgegenstandes
- Regelungen zur Erschließung, Grundstück ist erschlossen und alle bisher angefallenen Erschließungskosten sind abgerechnet
- Verpflichtung zum Abschluss der Modernisierungsvereinbarung
- Sicherung der Modernisierung über grundbuchlich gesichertes Wiederkaufsrecht gegenüber Käufer und evtl. Rechtsnachfolger; Kostentragung durch den Käufer
- Hinweis auf Denkmaleigenschaft des Gebäudes und daraus entstehende Pflichten nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Sachmängel / Rechtsmängel, Verweis auf zur Verfügung gestellte Unterlagen im Rahmen des Bieterverfahrens, Ausschluss der Rechte der Käufer wegen Rechts- und Sachmangel (Ausnahme: arglistiges Verschweigen), Haftungsschluss insbesondere für Altlasten und schädliche Bodenveränderungen i.S.d. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Hinweis, dass keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis und keine Belastungen in Abteilung II und III im Grundbuch vorhanden sind, soweit sich aus dem Kaufvertrag nichts anderes ergibt (Sanierungsvermerk in Abteilung II), Miet- und Pacht-freier Übergang des Grundstücks
- Rücktrittsrecht des Verkäufers bei Nicht-Zahlung des Grundstückskaufpreises, Kostentragung durch den Käufer
- Kosten und Steuern: sämtliche Kosten des Vertrages sowie die Grunderwerbssteuer sind durch den Käufer zu tragen
- Regelung, dass alle Rechte und Pflichten aus dem Vertrag an evtl. Rechtsnachfolger weiterzugeben sind

Übernahme von Kosten

Der Erwerber hat alle Nebenkosten des Erwerbs (Notar-, Grundbuch- und evtl. zusätzlich erforderliche Vermessungskosten, etc.) inklusive der anfallenden Grunderwerbssteuer vollständig zu tragen.

Haftung

Die Stadt übernimmt keine Haftung für Sachmängel, Beschaffenheit des Grundstückes, insbesondere nicht für Gründung und für schädliche Bodenveränderungen, Schadstoffe und Altlasten.

4. Verkauf

Verfahren

Die Stadt Marbach am Neckar beabsichtigt den Verkauf des Gebäudes Niklastorstraße 21, Flurstück Nummer 59, mit einer Grundstücksgröße von ca. 178 m² zum Zwecke der Modernisierung und zum Erhalt des aufstehenden, denkmalgeschützten Gebäudes.

Interessierte (private) Investoren sind aufgefordert, sich im Rahmen des Vergabeverfahrens für den Kauf des Grundstücks zu bewerben. Das Verfahren stellt keine Ausschreibung nach VgV oder VOB dar. Sollten im Rahmen des Verfahrens keine zufriedenstellenden Angebote eingehen, kann die Stadt das Verfahren ganz oder teilweise beenden, ohne dass Ansprüche der Bewerber oder Schadensersatz gegenüber der Stadt entstehen. Die Vergabe des Kaufgegenstandes ist freibleibend.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Maklerprovision oder Vermittlungsentgelte werden von der Stadt oder der KE nicht gezahlt bzw. erhoben. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Verkaufsexposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen sein, sodass keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird. Dies schließt auch Pläne sowie die Anlagen zum Verkaufsexposé mit ein.

Veräußerer

Veräußerer des Gebäudes ist die Stadt Marbach am Neckar, vertreten durch Herrn Bürgermeister Jan Trost.

Ansprechpartnerin Stadtverwaltung Marbach am Neckar:

Frau Selina Greiner

Bürger- und Ordnungsamt

Markstraße 34

71672 Marbach am Neckar

Telefon: 07144 / 100-222

E-Mail: selina.greiner@schillerstadt-marbach.de

Ansprechpartnerin bei Fragen zum Sanierungsgebiet:

Frau Elena Glasbrenner

Stadtbauamt / Stadtplanung

Markstraße 34

71672 Marbach am Neckar

Telefon: 07144 102-256

E-Mail: elena.glasbrenner@schillerstadt-marbach.de

Verfahrensbetreuung

Die Bewertung erfolgt durch die Stadt Marbach am Neckar. Die Prüfung und Verfahrensbetreuung erfolgt durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE), Heilbronner Straße 28, 70191 Stuttgart

Ansprechpartner KE:

Frau Lena Fetzer

Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
Tel.: 0711 / 6454-2111
E-Mail: ke-vergabe@lbbw-im.de

Über die Zuschlagserteilung entscheidet der Gemeinderat der Stadt Marbach am Neckar. Nicht berücksichtigte Bewerber werden schriftlich über ihr Ausscheiden informiert. Mit dem Bewerber, welcher den Zuschlag erhält, werden die Rahmenbedingungen und Konkretisierungen des abzuschließenden Kaufvertrages sowie der Modernisierungsvereinbarung finalisiert.

Besichtigungstermine

Die KE führt für alle Interessenten verpflichtende Termine zur Besichtigung des Kaufgegenstandes durch. Hierbei besteht für interessierte Käufer die Möglichkeit, die Räumlichkeiten zu besichtigen und sich einen Eindruck von dem Gebäude und dessen Zustand zu verschaffen. Zudem haben Erwerbsinteressenten bei diesem Ortstermin die Möglichkeit, Rückfragen zum Objekt und zum Verfahren zu stellen. Erwerbsinteressenten wird dringend empfohlen den Besichtigungstermin gemeinsam mit einem Architekten wahrzunehmen, um die erforderlichen modernisierungsrechtlichen Maßnahmen vollumfänglich in ihre Kaufentscheidung einfließen lassen zu können.

Die für alle Interessenten **verpflichtenden Besichtigungstermine** erfolgen am **13.08. / 26.08. / 17.09.2025**. Es ist erforderlich, dass sich alle Interessenten für einen Besichtigungstermin bis zum **12.09.2025 (15:00 Uhr)** bei der KE anmelden. Nach dem 12.09.2025 (15:00 Uhr) ist keine Anmeldung und aufgrund der verpflichtenden Teilnahme am Besichtigungstermin auch keine Teilnahme am Vergabeverfahren mehr möglich.

Zur Anmeldung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte per E-Mail (in Ausnahmefällen per Post) an die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH:

Frau Sabrina Gaukel / Frau Lena Fetzner
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
E-Mail: ke-vergabe@lbbw-im.de

Bitte beachten Sie, dass wir zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen Ihren vollständigen Namen (ggf. Firma), Anschrift, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse benötigen. Darüber hinaus bitten wir Sie, uns den Namen des Architekten zu nennen. Diese Daten werden ausschließlich im Rahmen des Vergabeverfahrens verwendet.

Einreichung von Rückfragen

Sollten im Rahmen der Bewerbung Fragen zum formalen Ablauf bzw. den zur Verfügung gestellten Unterlagen auftreten, so können diese ausschließlich per E-Mail an ke-vergabe@lbbw-im.de eingereicht werden. Die Einreichung von Rückfragen ist bis zum **12.09.2025 (15:00 Uhr)** möglich. Die Fragen und Antworten werden regelmäßig gebündelt als FAQ über den Transferlink, der auch zur Bereitstellung aller Verfahrensunterlagen dient, zur Verfügung gestellt. Die letzte Beantwortung von Rückfragen durch die KE erfolgt bis zum **22.09.2025**.

Frist zur Angebotsabgabe inkl. Angebotsanforderungen

Erwerbsinteressenten werden aufgefordert bis **30.09.2025 (15:00 Uhr)** ein verbindliches **Kaufangebot inkl. Nutzungskonzept** und aller erforderlichen Unterlagen bei der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Frau Lena Fetzer, einzureichen. Nach Einreichen der Unterlagen findet eine Vorprüfung durch die KE statt.

Im Rahmen des Bieterverfahrens sind folgende Unterlagen mit der Bewerbung einzureichen:

- Referenzen des Investors (drei vergleichbare, realisierte Projekte, Erfahrungen in Zusammenarbeit mit Denkmalschutzbehörde) bzw. bei Privatpersonen Einreichung eines Motivationsschreibens.
Referenzen sind einzureichen als Präsentation DIN A4 Querformat, max. eine Folie pro Referenz bzw. max. 3 Folien für Motivationsschreiben
- Benennung eines Architekten und Einreichung von Referenzen des Architekten (drei vergleichbare realisierte Projekte, ggf. Fachkundenachweise / Zertifikate zu historischen Gebäuden des Architekten / Erfahrungen in Zusammenarbeit mit Denkmalschutzbehörde)
Referenzen sind einzureichen als Präsentation DIN A4 Querformat, max. eine Folie pro Referenz; Nachweise sind ebenfalls in der Präsentation darzustellen
- Beschreibung des geplanten Nutzungskonzeptes mit ersten Ideen zur konzeptionellen baulichen Umsetzung (Energie und Nachhaltigkeit sowie Wirtschaftlichkeit) unter Berücksichtigung der Gemeinwohlorientierung
Präsentation DIN A4 Querformat; Pläne und Skizzen können zusätzlich zur Veranschaulichung für das Bewertungsgremium als Plakat (DIN A1) eingereicht werden
- Anerkennung der festgelegten Eckpunkte des späteren Kaufvertrages (s. Ziffer 3)
Präsentation A4 Querformat, max. 1 Folie
- Formblatt „Angebot inkl. Verpflichtungserklärung“ (s. Anlage 12)
- (unverbindliche) Finanzierungsbestätigung für die Finanzierung des Kaufpreises und der Modernisierung (alternativ entsprechender Eigenkapitalnachweis)
- Kundenfragebogen GwG zur Geldwäscheprävention für natürliche bzw. juristische Personen inkl. entsprechender Nachweise gem. Ziffer V des Fragebogens (s. Anlage 13)
- Einwilligung zur Datenschutzinformation (s. Anlage 15)

Die eingereichte Präsentation dient ebenfalls der späteren Vorstellung vor dem Bewertungsgremium.

Vorstellungstermine

Im Anschluss an die Vorprüfung durch die KE werden Vorstellungstermine mit den Bewerbern vor dem Bewertungsgremium abgehalten. Die Einzeltermine dienen der Erläuterung und Vorstellung der Umsetzung der erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen, der geplanten Nutzung sowie des Kaufpreisangebots. Das Bewertungsgremium besteht aus mehreren Vertretern der Stadtverwaltung Marbach sowie aus Vertretern des Gemeinderates. Nach Durchführung aller Vorstellungstermine wird das Bewertungsgremium dem

Gemeinderat einen Interessenten vorschlagen, welcher im Rahmen des Verfahrens die Zuteilung erhalten soll. Der Vergabebeschluss wird durch den Gemeinderat der Stadt Marbach am Neckar getroffen.

Teilnahmevoraussetzungen und Vergabekriterien

Voraussetzung zur Teilnahme am Verfahren ist die Wahrnehmung des verpflichtenden Besichtigungstermins sowie eine entsprechende Bonität des (privaten) Investors, welche durch Vorlage einer (unverbindlichen) Finanzierungsbestätigung (alternativ entsprechender Eigenkapitalnachweis) nachzuweisen ist.

Zur Bewertung der Angebote sind folgende Vergabekriterien mit entsprechender Gewichtung festgelegt worden:

A - Technische Leistungsfähigkeit (50 %)

- 1) Referenzen des Investors (vergleichbare realisierte Projekte, Erfahrungen in Zusammenarbeit mit Denkmalschutzbehörde) oder bei Privatpersonen Einreichung eines Motivationsschreibens
Gewichtung 10%
- 2) Benennung eines Architekten durch den (privaten) Investor und Einreichung von Referenzen des Architekten (vergleichbare realisierte Projekte, ggf. Fachkundenachweise / Zertifikate zu historischen Gebäuden / Erfahrungen in Zusammenarbeit mit Denkmalschutzbehörde)
Gewichtung 10 %
- 3) Geplantes Nutzungskonzept (Nutzungen Wohnungen / Gewerbe): Erste Idee zur konzeptionellen baulichen Umsetzung (Energie und Nachhaltigkeit sowie Wirtschaftlichkeit) unter Berücksichtigung der Gemeinwohlorientierung
Gewichtung 30 %

B - Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit (50 %)

- 4) Auffassung und Umgang mit Vorgaben aus dem Muster-Kaufvertrag (Eckpunkte)
Gewichtung 20 %
- 5) Höhe des Kaufpreisgebotes
Gewichtung 30 %

5. Erwartungen der Stadt Marbach am Neckar

Das Verkaufsgrundstück liegt in zentraler Lage, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geburtshaus von Friedrich Schiller im historischen Stadtkern der Stadt Marbach am Neckar. Die umfassende Modernisierung soll den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes sichern und zur städtebaulichen Aufwertung und Attraktivierung des Stadtbildes beitragen. Der Gebäudebestand ist dabei zu erhalten. Das Gebäude soll denkmalgerecht saniert werden, wobei ein sensibler Umgang mit der erhaltenswerten Bausubstanz erwartet wird. Da der Bewilligungszeitraum des Sanierungsgebiets „Altstadt“ am 30.04.2027 endet, ist der Stadt Marbach eine

zügige Realisierung der Modernisierung wichtig. Darüber hinaus können die sanierungsrechtlichen Zuschüsse und steuerliche Vorteile aufgrund der bisherigen Lage im Sanierungsgebiet nur in Anspruch genommen werden, wenn diese innerhalb des Bewilligungszeitraums ausgeführt und abgenommen wurden. Die steuerlichen Vorteile aufgrund der Denkmaleigenschaft des Gebäudes gelten unabhängig vom Bewilligungszeitraum des Sanierungsgebiets.

Die Stadt Marbach am Neckar steht sowohl einer wohnlichen als auch gewerblichen Nutzung des Gebäudes grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber. Neben den gem. des Bebauungsplans „Westliche Altstadt“ ausgeschlossenen Nutzungen (s. Ziffer 2 / Anlage 3) wird zudem die Nutzung als Boardinghouse ausgeschlossen.

6. Städtebauliche Vorgaben

Im Flächennutzungsplan ist für das Grundstück als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet ausgewiesen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westliche Altstadt“. Nähere Information zu den Vorgaben des Bebauungsplans sind unter Ziffer 2 festgehalten oder können der Anlage 3 entnommen werden.

Auf dem Grundstück soll die bauliche und energetische Modernisierung des Gebäudes mit Erhalt der historischen Fassade erfolgen. Bei der Modernisierung soll der Ortsbildprägende Charakter gewahrt und betont werden. Für den Umbau und die Modernisierung des Gebäudes ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Wie unter Ziffer 2 bereits aufgeführt, ist das Bebauungsplangebiet „Westliche Altstadt“ Bestandteil der als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellte „Altstadt Marbach am Neckar“. Gemäß Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart bedürfen Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

7. Kaufpreisangebot / Sanierungszuschuss

Kaufpreisangebot

Das Kaufpreisangebot (Mindestkaufpreis 250.000 EUR) ist als verbindliches Kaufangebot in vom Erwerbsinteressent ermittelter Höhe in Euro anzugeben.

Zudem hat der Erwerber das Formblatt „Angebot inkl. Verpflichtungserklärung“ (Anlage 12) zu unterzeichnen, wonach er sich verpflichtet, eine Modernisierungsvereinbarung nach Kaufvertragsabschluss mit der Stadt Marbach abzuschließen. Zum Abschluss einer solchen Modernisierungsvereinbarung ist die vorherige Erstellung der Planungsunterlagen und der Kostenberechnung durch einen Architekten erforderlich, da die Modernisierungszuschüsse auf diesen Berechnungen basieren. Die Modernisierungsvereinbarung ist aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet und dem Erhalt von Fördermitteln abzuschließen.

Die Finanzierung des Kaufpreises und der Modernisierung ist entsprechend darzustellen und wie unter Ziffer 4 beschrieben, durch Vorlage einer (unverbindlichen) Finanzierungsbestätigung (alternativ entsprechender Eigenkapitalnachweis) im Rahmen der Angebotsabgabe (Teilnahmevoraussetzung) zu bestätigen.

Sanierungszuschuss

Grundlage für die Gewährung eines Zuschusses ist die vom Gemeinderat am 08. April 2016 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ in Marbach am Neckar. Für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet wird bei Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung eine Förderung in Höhe von bis zu 10 % der zuwendungsfähigen Kosten gewährt, jedoch maximal 10.000,00 EUR je Flurstück. Die Förderung aller privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist in Marbach auf insgesamt 100.000,00 Euro begrenzt.

Der Bewilligungszeitraum des Sanierungsgebiets „Altstadt“ endet am 30.04.2027. Eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums bis 30.04.2029 ist beantragt, eine Rückmeldung zum Antrag durch das Regierungspräsidium und das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen ist noch nicht erfolgt. Maßnahmen, welche nach dem Ablauf des Bewilligungszeitraums fertiggestellt und abgenommen werden, erfüllen nicht mehr die Voraussetzungen zum Erhalt der Zuschüsse. Aufgrund diverser Bearbeitungsfristen sollten die Maßnahmen daher bis zum 31.12.2026 fertiggestellt und abgenommen sein. Bei einer entsprechend möglichen Verlängerung des Bewilligungszeitraums sollten die Maßnahmen bis zum 31.12.2028 abgeschlossen sein.

Darüber hinaus können für das Gebäude erhöhte steuerliche Abschreibungen nach §§ 7h, 7i, 10f Einkommensteuergesetz (EStG) geltend gemacht werden.

8. Nutzungskonzept

Erwerbsinteressenten werden aufgefordert, ihr geplantes Nutzungskonzept für das Gebäude (Nutzungen Wohnungen / Gewerbe) zu beschreiben. Hierzu soll insbesondere eine erste Idee zur konzeptionellen baulichen Umsetzung (Energie und Nachhaltigkeit sowie Wirtschaftlichkeit) unter Berücksichtigung der Gemeinwohlorientierung sowie der Umgang mit der historischen Bausubstanz dargestellt und erläutert werden. Soweit der Erwerbsinteressent von seinem Architekten bereits ein erstes Grobkonzept erhält, kann dies dem Nutzungskonzept ergänzend beigelegt werden.

9. Unterlagen

Alle zur Verfügung gestellten Unterlagen sind durch die Teilnehmer vertraulich zu behandeln. Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt oder der KE. Selbstverständlich wird die vertrauliche Behandlung der Angebote durch die KE und die Stadt Marbach am Neckar zugesichert.

10. Terminübersicht

BIETERVERFAHREN	ORT	DATUM	UHRZEIT
Veröffentlichung und Start des Bewerbungszeitraums		28. Juli 2025	
Besichtigungstermine	Niklastorstraße 21, 71672 Marbach a. N.	13. August / 26. August / 17. September 2025	
Ende des Anmeldezeitraums zum Besichtigungstermin		12. September 2025	15:00 Uhr
Ende des Zeitraums zur Einreichung von Rückfragen		12. September 2025	15:00 Uhr
Letzte Beantwortung von Rückfragen		22. September 2025	
Ende des Zeitraums zur Anforderung Transferlink durch Bewerber		29. September 2025	15:00 Uhr
Ende des Bewerbungszeitraums	KE	30. September 2025	15:00 Uhr
Vorstellungstermine mit dem Bewertungsgremium	Rathaus	Oktober / November 2025	
Beratung im Gemeinderat / Vergabeentscheidung	Rathaus	27. November / 18. Dezember 2025	

Die dargestellte Terminübersicht dient der Veranschaulichung der anstehenden Fristen und Termine. Änderungen der Terminübersicht bleiben vorbehalten.

11. Angebotsabgabe

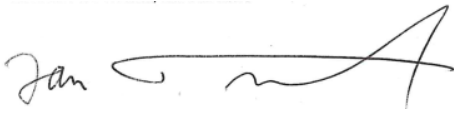
Das verbindliche Kaufpreisangebot inklusive Modernisierungskonzept und aller erforderlichen Unterlagen (s. Ziffer 4) muss bis spätestens **30.09.2025, 15:00 Uhr**, bei der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH per Upload über ein Transferlink eingereicht werden. Den Link zum Transferordner erhalten alle Interessenten über eine entsprechende Anfrage per E-Mail an ke-vergabe@lbbw-im.de bis spätestens **29.09.2025, 15:00 Uhr**.

In Ausnahmefällen ist eine persönliche Abgabe oder ein postalischer Versand an die der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, z. Hd. Frau Lena Fetzer, Heilbronner Straße 28, 70191 Stuttgart bis spätestens **30.09.2025, 15:00 Uhr**, möglich. Bei postalischem Versand ist die Bewerbung per Einschreiben zu versenden, der Sendungsnachweis ist an die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH unter o.g. Kontaktdaten bis zum Ende des Bewerbungszeitraums zu übermitteln.

12. Datenschutz

Im Rahmen des Vergabeverfahrens verarbeitet die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) personenbezogene Daten zur Vorbereitung und Durchführung der Vermarktung. Die Teilnahme am Verfahren erfolgt freiwillig. Details zu den Rechtsgrundlagen und Ihren Rechten finden sich in den Informationen zum Datenschutz (s. Anlage 15) sowie auf der Webseite der LBBW Immobilien.

Marbach am Neckar, 25. Juli 2025



Bürgermeister Jan Trost

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Abgrenzungsplan städtebauliches Erneuerungsgebiet „Altstadt“

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Bebauungsplan „Westliche Altstadt“

Anlage 4: Ver- und Entsorgungsleitungen

Anlage 5a: Medienleitung

Anlage 5b: Kabelschutzanweisung

Anlage 6: Auskunft Baulasten und Altlastenkataster

Anlage 7: Grundbuchauszug

Anlage 8: Baugesuch aus dem Jahr 1977

Anlage 9: Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A1 – Begründung der Denkmaleigenschaft

Anlage 10: Auflagen Denkmalschutz

Anlage 11: Fotodokumentation des Kaufgegenstandes

Anlage 12: Formblatt „Angebot inkl. Verpflichtungserklärung“

Anlage 13a: Kundenfragebogen GwG zur Geldwäscheprävention juristische Personen

Anlage 13b: Kundenfragebogen GwG zur Geldwäscheprävention natürliche Personen

Anlage 14: Sanierungsflyer

Anlage 15: Datenschutzinformation inkl. Einwilligung zur Datenschutzinformation