

Informationen zur Vermarktung der Bauplätze im Baugebiet „Scherracker“ in Steinen-Höllstein

Sehr geehrte Bauplatzinteressenten und Bauplatzbewerber,

parallel zu den Erschließungsarbeiten werden die Bauplätze im Baugebiet „Scherracker“ vermarktet, die Bewerbungsfrist läuft vom 15. Dezember 2022 bis einschließlich 31. Januar 2023.

Den Bewerberfragebogen, einen Übersichtsplan mit den Bauplatzgrößen, der Flurstücksnummer sowie dem Hinweis auf die Bebaubarkeit (DHH= Doppelhaushälfte/ EFH= freistehendes Einfamilienwohnhaus), die rechtskräftigen Bebauungsplanunterlagen „Scherracker“, das Bodengutachten, den Geotechnische Bericht sowie den Bericht der hydrologischen und hydraulischen Untersuchungen sowie unsere Datenschutzhinweise finden Sie auf der Homepage der Gemeinde Steinen unter <https://www.steinen.de> und auf der Homepage der badenovaKONZEPT unter [https://www.badenovakonzept.de/projekte/aktuelle-projekte-wohnbau k-z/](https://www.badenovakonzept.de/projekte/aktuelle-projekte-wohnbau-k-z/).

Die Bauplätze werden voll erschlossen zu einem Preis von **450,00 €/m²** verkauft.

Bei der Vermarktung der Bauplätze im Baugebiet „Scherracker“ soll die Schaffung von selbstgenutztem Wohnraum gefördert werden. Weiterhin sollen Spekulationsgeschäfte vermieden und das Baugebiet in einem absehbaren zeitlichen Rahmen bebaut werden.

Im Kaufvertrag werden die nachfolgend aufgeführten Verpflichtungen vereinbart, welche für alle Bauplatzkäufer gleichlautend sind:

- Die badenovaKONZEPT verkauft den zugewiesenen Bauplatz ausschließlich an alle in der Bewerbung genannten Personen gemeinschaftlich.
- Die Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Scherracker“ sind einzuhalten.
- Aufgrund der hydrologischen und hydraulischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Hydrotec wird die Auffüllung des Baugrundstückes auf das Höhenniveau der Friedrichstraße verpflichtend.
- Die Hauptwohnung mit einer Wohnfläche von mindestens 75 m² muss mindestens 10 Jahre ab Erstbezug durch alle im Kaufvertrag genannten Käufer eigengenutzt werden. Kommt der Käufer der Selbstnutzungsverpflichtung nicht nach, so kann die Gemeinde Steinen vom Käufer einen Nachzahlungsanspruch verlangen. Die Höhe des Anspruchs ist die Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem im Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs maßgebenden Verkehrswert des Grundstücks (Grund und Boden einschließlich Anlieger- und Erschließungsbeiträge) nach dem Richtwert des zuständigen Gutachterausschusses oder seiner Nachfolgeeinrichtung, bei einem Rahmenwert gilt der Höchstwert. Ausnahmeregelungen, welche eine Zustimmungspflicht der Gemeinde mit sich bringen, werden im Kaufvertrag definiert.
- Der Bauplatz darf nur mit Zustimmung der Gemeinde Steinen unbebaut weiterveräußert werden. Die Gemeinde Steinen erhält ein Vorkaufsrecht.

- Mit dem Bau des zu errichtenden Wohngebäudes muss spätestens 3 Jahre nach Beurkundung des notariellen Kaufvertrages bzw. nach Abnahme der Erschließungsarbeiten entsprechend den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes „Scherracker“ begonnen werden. Für einen Baubeginn im Sinne dieser Vorschrift nicht ausreichend sind einzelne oder zusammengenommen auch alle der folgenden Maßnahmen: Die Beauftragung oder Vorlage von Planungsunterlagen, die Abfuhr der obersten Bodenschicht, die Vornahme von Aushubarbeiten jeder Art.
- Der Gemeinde Steinen steht ein Wiederkaufsrecht zu, wenn
 - a) mit dem Bau des zu errichtenden Wohngebäudes nicht innerhalb von 3 Jahren nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages bzw. nach Abnahme der Erschließungsarbeiten begonnen wurde.
 - b) der Bauplatz ohne Zustimmung der Gemeinde Steinen unbebaut weiterveräußert wird.

Bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes wird der im Rahmen des Verkaufs des Bauplatzes notariell beurkundete Kaufpreis ohne Zinsen zurückerstattet. Alle mit der Ausübung des Wiederkaufsrechtes entstehenden Kosten gehen zu Lasten des ursprünglichen Käufers.

- Das Baugrundstück muss spätestens 4 Jahre nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages bezugsfertig bebaut sein. Sollte das Baugrundstück nach Ablauf von 4 Jahren nicht bezugsfertig bebaut sein, so hat die Gemeinde Steinen einen Nachzahlungsanspruch in Höhe von 5.000 €/p.a. bis zur Fertigstellung des Wohnhauses, erstmals nach Ablauf der Frist von 4 Jahren.
- Die Elektrizitätswerke Schönau Netze GmbH beabsichtigen, das Plangebiet mit Nahwärme zu versorgen. Jedes Grundstück soll eine vorverlegte Hausanschlussleitung 1 m ins Grundstück bekommen. Eine Anschluss- und Abnahmeverpflichtung besteht nicht.
- Die Grundstücke entlang des Gewässerrandstreifens dürfen erst nach der Maßnahme zur Hochwassersicherung am Gewässer bebaut werden. Entlang der Grenze auf dem öffentlichen Teil des Gewässerrandstreifens muss ein Linienschutz zur Hochwassersicherung erstellt werden. Der Linienschutz besteht aus einer 25 cm breiten Stahlbetonmauer, deren Oberkante durchgehend auf 339,45 m NHN liegt, diese setzt sich aus den geforderten 339,15 m NHN aus dem Hochwasserschutzkonzept der Fa. Hydrotec, sowie des vom LRA geforderten Freibords von 30 cm, zusammen. Die Stahlbetonwand hat ein 80 cm unter Geländeoberkante (GOK) (aufgeschüttetes Baugebiet auf die Höhen aus dem Hydrotec Gutachten) tief gründendes Fundament. Zur Herstellung dieser Maßnahme müssen die Grundstücke entlang des Gewässerrandstreifens zugänglich und noch nicht bebaut sein. Die Maßnahmen können aufgrund artenschutzrechtlicher Belange erst ab April 2023 begonnen und müssen bis 01. Oktober 2023 abgeschlossen werden.
- Verpflichtung zum Verkauf einer Bestandsimmobilie für den Fall der Geltendmachung eines Sonderfalls im Rahmen der Prüfung der Antragsberechtigung der bei Grundstücksvergabe:

- Verkauf der Bestandsimmobilie innerhalb von 3 Jahren ab Beurkundung des notariellen Kaufvertrages zum Kauf des Baugrundstücks
- Nachweis über den fristgerechten Verkauf gegenüber der Gemeinde Steinen
- Ankaufsrecht/Rückübertragung zu Gunsten der Gemeinde Steinen für den im Baugebiet „Scherracker“ verkauften Bauplatz, sofern das bestehende Wohneigentum nicht innerhalb von 3 Jahren ab notariellem Kaufvertrag verkauft wurde und der Bauplatz noch unbebaut ist.
- Rückerwerbspreis ist der Kaufpreis für das Baugrundstück ohne Zinsen und Auslagen. Für Verwendungen des Käufers (z. B. Aufschüttungen etc.) wird kein Ersatz geleistet. Kosten der Rückerwerbung zahlt der ursprüngliche Bauplatzkäufer.
- Vereinbarung einer Vertragsstrafe in Höhe von 30.000,00 € pro angefangenem Kalendermonat, sofern das bestehende Wohneigentum nicht innerhalb von 3 Jahren verkauft wurde, maximal beschränkt auf 300.000,00 € (für den Fall, dass der Bauplatz bereits bebaut wurde).

Bei Interesse an einem Bauplatz schicken Sie bitte den vollständig ausgefüllten Bewerberfragebogen mit **allen** darin angeforderten Nachweisen im Zeitraum vom **15. Dezember 2022 – 31. Januar 2023** an

badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG
Zita-Kaiser-Str. 5
79106 Freiburg
info@badenovakonzept.de
Fax. 0761/769913-99

Hinweise zu den erforderlichen Nachweisen finden Sie in unserem Bewerberfragebogen an entsprechender Stelle.

Bitte beachten Sie, dass aus der Bauplatzbewerbung kein Bauplatzanspruch entsteht und einzelne Angaben in der Bewerbung nur dann in die Gesamtbewertung miteinfließen, wenn die entsprechenden Nachweise innerhalb der genannten Bewerbungsfrist eingereicht wurden. Bewerbungen, welche nach Ablauf der genannten Frist eingehen, können im Bewerberverfahren nicht berücksichtigt werden.

Da die Prüfung aller Bewerbungen einige Zeit in Anspruch nehmen wird, bitten wir Sie, von mündlichen oder schriftlichen Anfragen zum Stand der Bearbeitung möglichst abzusehen. Sie helfen uns damit, die Sachbearbeitung deutlich zu beschleunigen.

Nach Auswertung aller eingegangenen Bewerbungen werden Sie eine schriftliche Rückmeldung mit dem Ergebnis von uns erhalten. Es wird angestrebt, im April 2023 die entsprechenden Rückmeldungen zu verschicken.

Nach aktuellem Zeitplan gehen wir davon aus, dass die Erschließungsarbeiten voraussichtlich bis Ende März 2023 abgeschlossen sind.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Brenn, Telefon 0761/769913-80 oder E-Mail info@badenovaKONZEPT.de.

Mit freundlichen Grüßen

badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG