

B BAU V VERWALTUNG L LIEGENSCHAFT A AMT	Baulandentwicklung in Viernheim;	Bearbeiter/-in:	
	Erweiterung des Baugebiets	Schneider	
	„Bannholzgraben“ („Bannholzgraben II“)	Telefon:	--/286
	AL	Datum: 15. Nov. 2016	Blatt: 1

Bei Durchführung der Baulandentwicklung „Bannholzgraben II“ ergeben sich folgende Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Viernheim:

Hh.Jahr	Ausgaben	Einnahmen
2017	5.000.000 € (Erwerbskosten + Planung)	0 €
2018	3.000.000 € (Kosten der Erschließung)	2.000.000 € (rd. 10.000 qm Bauland x 200 €/qm)
2019	1.500.000 € (Kosten der Erschließung)	7.300.000 € (rd. 10.000 qm x 180 € Restzahlung, rd. 10.000 qm x 380 €, rd. 5.700 qm x 300 € Alteigentümer)
2020	0 €	4.400.000 € (rd. 11.627 qm x 380 €)
zusammen	9.500.000 €	13.700.000 €

Den genannten Ausgaben und Einnahmen liegen folgende Annahmen zugrunde:

Ausgaben:

Die Kaufpreise für die Grundstücke Flur 15 Nrn. 112 bis 116 sind vertraglich vereinbart und somit berechenbar (wie auch die Nebenkosten – Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchamt). Das Grundstück Flur 15 Nr. 111 sowie die einzubeziehende Wegefläche sind bereits Eigentum der Stadt. Die Kosten der Erschließung sind angenommen in der Höhe, wie sie im Baugebiet „Am Schmittsberg II“ angefallen sind. Geschätzt waren für das Baugebiet „Am Schmittsberg II“ 132 € je qm Nettobauland. Bei der Baulandentwicklung „Bannholzgraben II“ kann mit Nettobauland von rd. 37.327 qm (70 % der Bruttoeinwurfsfläche) gerechnet werden. Aus „Nettobauland x erwartete Baulandentwicklungskosten“ errechnet sich ein Betrag von rd. 5.000.000 €. Hierzu sind die Erwerbskosten von rd. 4.500.000 € zu addieren, so dass sich für die Baulandentwicklung ein Gesamtaufwand von rd. 9.500.000 € errechnet.

Einnahmen:

Aufgrund der bekundeten Erwerbsinteressen ist davon auszugehen, dass die Baugrundstücke zügig vermarktet werden können. Denkbar ist, Grundstücke nach Vermessung zu verkaufen, ohne dass die Erschließung durchgeführt worden ist. Zu vereinbaren wäre in diesem Fall eine Kaufpreiszahlung in Raten. Weiterhin stehen den Eigentümern der Ackergrundstücke vertraglich vereinbarte Rückerwerbsrechte zu einem Festpreis zu. Die Einnahmekalkulation geht von einem Verkaufspreis von 380 €/qm Nettobauland aus. Der Quadratmeterpreis entspricht dem Betrag, zu dem die Stadt Grundstücke im Baugebiet „Am Schmittsberg II“ verkauft hat. Unter Berücksichtigung der vertraglichen Verpflichtungen errechnet sich ein möglicher Gesamterlös von 13.728.260 €.

Entwicklung Bannholzgraben/ Erweiterung

→Vorgaben/Ziele der Regionalplanung

Z3.4.1-9 Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden **Dichtevorgaben**, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung **35 bis 50 Wohneinheiten je ha**,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE je ha

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden

→Vgl. Bestand Bannholzgraben angrenzend Quartier 2

Bestand Bannholzgraben / Bruttowohnbaulandfläche ca. 4,4 ha

176 WE entspr. 40WE/ha

Aufteilung: 18 EH, 14 DH, 68 RH, 4 Geschosswohnungsbauten

In einer Abschätzung differenziert nach den Gebäudetypen entspricht dies ca. **383 Einwohnern**. **18%** der Wohnungen wurden im **Geschosswohnungsbau** geschaffen.

Unter Berücksichtigung der ersten Prognosewerte aus dem **STEK (Entwurf)** zum Bedarf an Wohnungen anteilig nach Geschosswohnungsbau/ Einfamilienhaus – 22/78% liegt das Quartier 2 mit 18% etwas darunter.

→ Erweiterungsfäche Bannholzgraben II

Bruttowohnbaulandfläche der Erweiterungsfäche 4,3 ha

Bei Annahme einer **ähnlichen Aufteilung** kann für die Untergrenze der geforderten Dichtewerte von **35 EW/ha Einwohnerzahl von 375-450 Einwohnern** für die Erweiterungsfäche geschätzt werden. Je nach realisierter Dichte können die nachfolgenden Einwohnerzahlen erreicht werden;

Wohndichte WE/ha	Anzahl Wohneinheiten	Einwohnerzahl ca.
35	150	375 - 450
40	172	430 - 516
50	215	538 - 645
58	250	625 - 750

→Verkehrsaufkommen

Unter Berücksichtigung der **Zusammensetzung der Verkehre** können überschlägig z.B für die **Höchstannahme bei 150 WE - 1185 Pkw-Fahrten/Tag** d.h. **119 Pkw-Fahrten in der Spitzenstunde** geschätzt werden.

Wohndichte WE/ha	Anzahl Wohneinheiten	Einwohnerzahl max. ca.	Pkw-Fahrten/ Tag	Pkw-Fahrten/ Spitzenstunde	Belastung je Zubringer
35	150	450	1185	119	60
40	172	516	1359	136	68
50	215	645	1699	170	85
58	250	750	1975	200	100

→Verkehrsanbindung

Das Gebiet soll über **zwei Punkte** an den Bestand angeschlossen werden.

Der **Ringschluss im Gebiet** wird über die Anschlusspunkte hergestellt, so dass gewährleistet ist, dass die ermittelte Verkehrsmenge gleichmäßig auf beide Anschlussstraßen verteilt wird.

Die **zusätzliche Belastung je Anschlussstraße** kann somit für die Spitzenstunde auf je nach Anzahl der Wohneinheiten auf ca. **60 - 100 Pkw-Fahrten in der Spitzenstunde** geschätzt werden.



Die RStO 06 empfiehlt für Verkehrsmengen von < 400 Kfz/h in der Spitze den Typ **Wohnstraße (30km/h)**. Der **Begegnungsfall Pkw/Lkw** muss gewährleistet sein.

Andienung 1: Erich-Kästner-Allee – Michael Ende Weg

Die Straßenparzelle des Michael-Ende-Weges weist die **erforderliche Breite** auf.

In Wohnstraßen ist der Begegnungsverkehr Pkw/Pkw mit verminderter Geschwindigkeit maßgebend. Vereinzelt auftretende Begegnungsfälle müssen zwar möglich sein, sind jedoch für die Fahrbahn- bzw. Fahrgassenbreite nicht maßgeblich. Für derartige seltene Begegnungsfälle (z. B. durch Müllabfuhr oder Möbelwagen) reichen **Ausweichstellen** in übersichtlichen Abständen.

Die **Regelfahrgassenbreite für Wohnstraßen beträgt 4 m**, der **Michael-Ende-Weg** weist eine befahrbare Breite (einschl. Rinne) von **4,75 m** auf.

Andienung 2: Dina-Weißmann-Allee

Die **Umgestaltung des bestehenden Versickerungsbauwerks** ist **erforderlich** - Verlagerung bestehender Versickerungsflächen in die Fortführung des Grünzugs.

Integration einer zusätzlichen Fahrgasse in Verlängerung der **Schwester-Paterna-Allee** in die Platzgestaltung, welcher von Norden in das Gebiet führt.

Die Andienung erfolgt somit **unabhängig** von der Andienung zur Kita (Gebrüder Grimm-Allee).

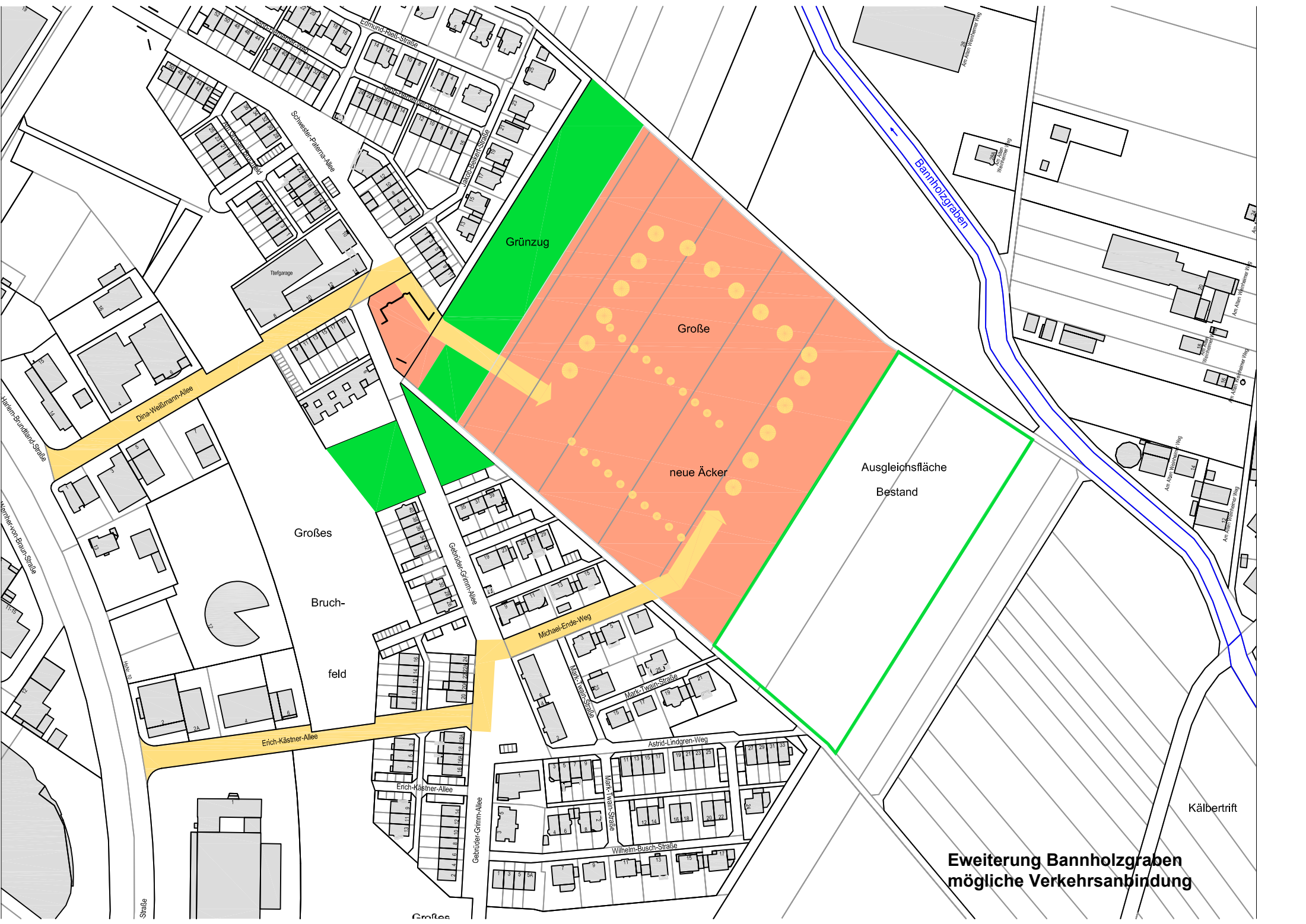
→Verkehrsmengen

Die Erschließung der Quartiere 2 und 3 im Bannholzgraben erfolgt **derzeit** einzeln über die jeweilige **Erschließungsstraße Dina-Weißmann-Allee und Erich-Kästner-Allee**.

Beide Quartiere sind ähnlich strukturiert, das Quartier 3 weist eine etwas geringere Bebauungsdichte auf. Setzt man für beide Quartiere grob eine Einwohnerzahl von 400 Einwohnern an, ermittelt sich **im Bestand für jede Straße eine Verkehrsbelastung von 1058 Pkw-Fahrten/Tag d.h. 106 Pkw-Fahrten in der Spitzenstunde**.

Mit der **zusätzlich** für die **Erweiterung** ermittelten Verkehrsmengen kann man **insgesamt je Straße 206 Pkw-Fahrten in der Spitzenstunde** annehmen.

Dies liegt im **Mittel** der nach RStO 06 für den **Typ Wohnstraße (30km/h)** empfohlenen Verkehrsmengen von < 400 Kfz/h in der Spitze



**Eweiterung Bannholzgraben
mögliche Verkehrsanbindung**

Nr. _____ der Urkundenrolle für das Jahr 2015

Verhandelt zu Viernheim

am 09. Dezember 2015

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Daniel Flegler

mit dem Amtssitz in 68519 Viernheim

sind erschienen:

1. Herr xxx, geb. am _____, wohnhaft xxx,
nachstehend als „**Verkäufer**“ bezeichnet

2. Herr Gerhard Strahl, Amtsrat, dienstansässig Kettelerstr. 3, 68519 Viernheim,
handelnd nicht in eigenem Namen, sondern als Vertreter ohne Vertretungsvollmacht mit dem
Versprechen Genehmigung nachzureichen, ohne jedoch hierfür zu haften,
für den Magistrat der Stadt Viernheim, Kettelerstr. 3, 68519 Viernheim
nachstehend als „**Käufer**“ bezeichnet

Der Erschienene zu 1 wies sich durch deutschen Ausweis bzw. Reisepaß aus.

Der Erschienene zu 2 ist dem Notar persönlich bekannt.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG, ob er oder eine der mit ihm beruflich verbundenen Personen in anderer als notarieller Weise mit der konkreten Sache bereits befaßt war, wird von den Erschienenen verneint.

Vorbemerkung

Der Käufer kauft den gegenständlichen Grundstücksbestand in der Absicht, hieraus Bauland zu entwickeln.

Die Erschienenen erklären:

Kaufvertrag

§ 1 Grundstücksbestand

1. Der Verkäufer ist Eigentümer des folgenden Grundstücks der Gemarkung Viernheim, eingetragen im Grundbuch Viernheim des Amtsgerichts Lampertheim Blatt **xxx**

lfd. Nr. **xxx** Flur **15** Nr. **xxx**, Große neue Äckerxxx m²

2. Der Verkäufer verkauft an den Käufer das vorbezeichnete Grundstück.

Belastungen im Grundbuch

Abt. II lastenfrei

Abt. III lastenfrei

Das Grundstück ist verpachtet. Pächter ist

Der Pachtzins beträgt € p.a.

Der Verkäufer erklärt, daß er nach Baulandentwicklung einen Rückerwerb von Grundstücken anstrebt.

§ 2 Kaufpreis

1. Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt 100,- €/m², demnach bei einer Fläche von xxx m²

xxx €

in Worten: xxx Euro.

Der Kaufpreis ist zu überweisen auf das Konto des Verkäufers,

IBAN

2. Der Kaufvertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, daß

a) die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim diesen Kaufvertrag genehmigt hat und

b) die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Viernheim die zur Durchführung der Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes) notwendigen Beschlüsse gefaßt hat.

Sollten bis spätestens 31.01.2017 Gründe eintreten, die eine Erschließung des gegenständlichen Grundstücks verhindern, hat der Käufer dem Verkäufer dies über den amtierenden Notar unverzüglich mitteilen zu lassen. Der Kaufvertrag gilt dann als nicht zustande gekommen.

3. Im Übrigen ist der Kaufpreis fällig am 28.02.2017, jedoch erst, nachdem der amtierende Notar bestätigt hat, daß folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
 - a) Alle zur Wirksamkeit des Vertrages erforderlichen Genehmigungen liegen vor, mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes,
 - b) die Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers ist im Grundbuch eingetragen, und ihr gehen im Range nur die Rechte, die in diesem Vertrag ausdrücklich übernommen werden, vor,
 - c) die in Absatz 2 vereinbarte aufschiebende Bedingung ist erloschen.
4. Der Käufer unterwirft sich wegen der Zahlung des Kaufpreises dem Verkäufer gegenüber der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Der amtierende Notar wird ermächtigt, dem Verkäufer auf jederzeitigen einseitigen Antrag hin vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen.

§ 3 Übergabe und Gewährleistung

1. Das in § 1 Absatz 1 genannte Grundstück wird so verkauft, wie es vor aller Augen liegt. Der Verkäufer haftet nicht für einen bestimmten Flächeninhalt und nicht für sichtbare und unsichtbare Sachmängel.
2. Der Verkäufer gewährleistet, daß das verkaufte Grundstück bis auf die ausdrücklich in diesem Vertrag übernommenen Belastungen frei ist oder wird von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen, von nicht übernommenen Steuern und Abgaben sowie von Miet- und Pachtverhältnissen. Nicht eingetragene Grunddienstbarkeiten oder persönliche Dienstbarkeiten sind nicht bekannt. Sie werden vom Käufer auch nicht übernommen.
3. Die Übergabe erfolgt am 31.01.2017. Besitz, Nutzungen, Gefahr und Lasten gehen zum 31.01.2017 auf den Käufer über. Der Käufer ist jedoch bereits jetzt berechtigt, das Grundstück zu Arbeiten, die der Vorbereitung zur Durchführung der Baulandentwicklung dienen, zu betreten oder durch Beauftragte betreten zu lassen. Etwaigen Flurschaden ersetzt der Käufer, falls es nicht zur Erschließung des Grundstücks kommen sollte.
4. Der Käufer tritt mit allen Rechten und Pflichten zum 31.01.2017 in das Pachtverhältnis ein. Der Verkäufer bevollmächtigt den Käufer, das Pachtverhältnis bereits jetzt zum 31.12.2017 zu kündigen.

§ 4 Genehmigungen

1. Die Beteiligten sind vom Notar darüber unterrichtet worden, daß der Kaufvertrag und die Auflassung behördlicher Genehmigungen sowie der Unbedenklichkeitserklärung des Finanzamtes bedarf.
2. Der Notar wird von den Beteiligten angewiesen, die erforderlichen Genehmigungen zu beantragen. Alle Genehmigungen und Erklärungen sollen mit ihrem Eingang beim Notar unmittelbar wirksam werden.

3. Der Notar hat das Grundbuch am _____ auf elektronischem Wege eingesehen.

§ 5 Kosten

Die Kosten der Beurkundung, des grundbuchlichen Vollzugs dieses Kaufvertrages sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer. Er trägt auch die Kosten der Löschung für die Vormerkung im Falle seines Vertragsrücktritts gemäß § 2 Absatz 2.

Die Freistellungskosten von nicht übernommenen Lasten in Abt. II und III des Grundbuchs trägt der Verkäufer.

§ 6 Rückerwerb

1. Dem Verkäufer steht ein Anspruch auf Erwerb von Bauland, nämlich eines nach der Maßgabe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vermessenen Baugrundstücks in einer Größe von ca. 500 m² zur Errichtung eines Wohnhauses in noch festzulegender Bauform nach Wahl des Verkäufers zu.

Als Kaufpreises für das Bauland wird ein Betrag in Höhe von 300 €/m² vereinbart. Hierin sind die Kosten der Erschließung nach dem BauGB, die Kosten der Entwässerung und die Kosten für eventuelle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem BNatSchG enthalten.

Sonstige Kosten nach dem KAG oder sonstigen gesetzlichen Vorschriften (Netzbeiträge und Anschlußkosten für Gas, Wasser, Strom sowie die Kanalhausanschlußkosten u.a.) sind im Kaufpreis nicht enthalten und sind vom Erwerber des Baugrundstückes an die zuständigen Versorgungsträger bzw. die Stadt Viernheim zu zahlen.

Der Käufer verpflichtet sich, das Bauland spätestens dann dem Verkäufer zum Erwerb anzubieten, wenn es baureif ist.

2. Der Kaufvertrag über das Baugrundstück wird insbesondere folgende Bedingungen zum Inhalt haben:
 - a) Die Bebauung ist innerhalb von fünf Jahren, gerechnet vom Datum des Kaufvertrages an, entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des dort dann geltenden Bebauungsplanes abzuschließen. Voraussetzung für den Fristbeginn ist, daß die Bebauung zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrages rechtlich und tatsächlich möglich ist bzw. möglich wäre.
 - b) Im Falle eines Verkaufs des Grundstücks in bebautem Zustand verpflichtet sich der Erwerber, keinen höheren Preis als den Erwerbspreis für Grund und Boden zu vereinbaren.
 - c) Für den Fall, daß der Erwerber des Baugrundstücks den Verpflichtung gemäß a) und b) nicht nachkommt, wird ein Rückkaufsrecht vereinbart. Rückkaufpreis wird der Erwerbspreis ohne Verzinsung sein.
 - d) Zur Sicherung der getroffenen Vereinbarungen wird eine Rückkaufassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen werden.
 - e) Die Kosten des Baugrundstückserwerbs belasten den Käufer.
3. Der Verkäufer kann seinen Rückkaufanspruch auf Familienangehörige (Ehegatte und Kinder) übertragen.

4. Kommt es binnen zwei Monaten nach der Aufforderung gemäß Absatz 1 nicht zu einem Kaufvertragsabschluß mit dem Verkäufer oder einem von ihm benannten Erwerber nach Absatz 3, erlischt der Rückerwerbsanspruch.

§ 7 Auflassungsvormerkung

1. Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung bewilligen und beantragen die Beteiligten die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers an ausbedingener Rangstelle des Grundbuchs. Sie bewilligen und beantragen schon jetzt die Löschung dieser Vormerkung, sobald die Eigentumsumschreibung für das nach diesem Vertrag verkaufte Grundstück vollzogen ist und keine Zwischenanträge bzw. Zwischeneintragungersuchen vorliegen, an denen der Käufer nicht mitgewirkt hat.
2. Der Käufer verpflichtet sich, die vorgenannte Vormerkung zur Löschung zu bewilligen, falls er von seinem Rücktrittsrecht (§ 2 Abs. 2) Gebrauch macht. Die Erteilung der Löschungsbewilligung hat unverzüglich nach dem erklärten Vertragsrücktritt zu erfolgen.

§ 8 Zustimmung

Ehegatten stimmen, soweit dies aus güterrechtlichen Bestimmungen erforderlich ist, den gegenseitig abgegebenen Erklärungen dieses Vertrages vollinhaltlich zu.

§ 9 Vollmacht

Verkäufer und Käufer erteilen hiermit den Notariatsangestellten

und zwar jeder einzeln, unwiderruflich mit dem Recht der Vollmachtsübertragung sowie unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB die Vollmacht und den Auftrag, sämtliche Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zum Vollzug dieser Urkunde erforderlich sind oder vom Grundbuchamt oder sonstigen Behörden noch für erforderlich gehalten werden.

Die Bevollmächtigten sind insbesondere berechtigt, Bewilligungen zu erteilen und Anträge sowie Teilungsanträge zu stellen. Die Vollmacht erlischt mit der Wahrung des Vertrages im Grundbuch.

§ 10 Auflassung

Sodann erklären die Erschienenen:

Verkäufer und Käufer sind sich darüber einig, daß das Eigentum an dem in § 1 Abs. 1 genannten Grundstück auf den Käufer zu Alleineigentum übergeht. Der Verkäufer bewilligt und der Käufer beantragt die Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch.

Auf Nachricht gem. § 55 GBO wird nicht verzichtet.

Die Beteiligten verzichten von sich aus, Anträge auf Vollzug dieses Kaufvertrages zu stellen.

Der Notar wird angewiesen, den Vertrag dem Grundbuchamt erst dann zum Vollzug der Auflassung einzureichen, wenn ihm die Zahlung des Kaufpreises vom Käufer nachgewiesen oder vom Verkäufer bestätigt wurde.

§ 11 Sonstiges

Der Käufer bestätigt rein vorsorglich, daß aus vorgenanntem Vertrag ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht besteht bzw. das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt wird.

§ 12 Ausfertigungen

Von diesem Vertrag sollen erteilt werden:

I. und II.	Ausfertigung für das Grundbuchamt Lampertheim
1	beglaubigte Abschrift für den Verkäufer
1	beglaubigte Abschrift für den Käufer
1	unbeglaubigte Abschriften für das Finanzamt Bensheim -Grunderwerbsteuerstelle-
1	unbeglaubigte Abschrift für das Landwirtschaftsamt
1	unbeglaubigte Abschrift für den Gutachterausschuß

Die Urkunde wurde den Erschienenen vom Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar wie folgt eigenhändig unterschrieben: