Exposé
Bauplatz 26

Bauplatz 26 - Reihenmittelhaus Das Grundstück kann mit einem **Reihenmittelhaus** bebaut werden.

Hinweise:

Der Bauplatz 26 (Flst. Nr. 3845/1) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 252 m². Der Bauherr des Bauplatzes 26 erwirbt - neben dem Grundstück Flst. Nr. 3845/1 mit 171 m² - einen Miteigentumsanteil von 1/6 des Grundstückes Flst. Nr. 3846 (Gemeinschaftsfläche inkl. Gemeinschaftscarport- und stellplatzanlage mit insgesamt 483 m²). Der Anteil von 1/6 entspricht einer Fläche von 80,50 m².Auf dem Grundstück Flst. Nr. 3846 ist von allen zukünftigen Bauherren/Eigentümern der Flst. Nr. 3842, Flst. Nr. 3843, Flst. Nr. 3844, Flst. Nr. 3845, Flst. Nr. 3845/1, Flst. Nr. 3845/2 und Flst. Nr. 3845/3 eine Gemeinschaftscarport- und stellplatzanlage gemeinschaftlich zu errichten. Der Bauherr des Bauplatzes 26 erhält hinsichtlich des Grundstückes Flst. Nr. 3846 das alleinige Nutzungsrecht für die beiden Carportstellplätze CP Nr. 6 und CP Nr. 7. Diese zugewiesenen Stellplätze sind dem Dokument "Lageplan Stellplätze Flst. Nr. 3846" zu entnehmen.Auf dem Grundstück Flst. Nr. 3846 verläuft ein privatrechtlicher Abwasserkanal (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal). Die genaue Lage des Abwasserkanals ist in dem Dokument "Kanalplan Abwasser Flst. Nr. 3846" ersichtlich. Der Bauherr des Bauplatzes 26 erwirbt zusammen mit dem vorgenannten Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. Nr. 3846 einen entsprechenden Anteil an diesem Abwasserkanal. Er verpflichtet sich, diesen Abwasserkanal zu dulden, den ordnungsgemäßen Betrieb des Kanals zu gewährleisten sowie erforderliche Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Kosten für Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen sind von den zukünftigen Eigentümern der Grundstücke Flst. Nr. 3842, Flst. Nr. 3843, Flst. Nr. 3844, Flst. Nr. 3845, Flst. Nr. 3845/1, Flst. Nr. 3845/2 und Flst. Nr. 3845/3 zu je 1/7 zu tragen.Die bereits erfolgte und aktuell vorhandene Verlegung des Abwasserkanals (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal) im Flst. Nr. 3846 ergibt sich aus dem vorgenannten Kanalplan. Sie erfolgte durch die Stadt Radolfzell und auf deren Kosten. Für den Bauplatz 26 ist aktuell kein Abwasseranschluss (inkl. Hausanschluss) vorverlegt. Die weitere Kanalverlegung bis zur Grundstücksgrenze des Bauplatzes und weiter zum zukünftigen Wohngebäude (inkl. Hausanschluss) ist vom Bauherren auf seine Kosten selbst zu beauftragen. Zu den hierfür noch entstehenden Kosten kann Ihnen die Stadt Radolfzell keine Auskünfte erteilen. Die Kosten hat der Bauherr vom betreuenden Bauträger/Architekten zu erfragen.

Im Rahmen der Erschließung wurden für den Bauplatz 26 seitens der Stadtwerke Radolfzell GmbH bisher weder ein Nahwärmeanschluss noch ein Trinkwasseranschluss vorverlegt.Die Bebauung hat gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Stadterweiterung Nord, 2.BA-Nord“ zuletzt ergänzt durch den Bebauungsplan „Stadterweiterung Nord, 2. BA-Nord, 1. Änderung“ vom 12.11.2020 zu erfolgen. Die Unterlagen finden Sie unter "Dokumente".

HINWEIS zur Bebaubarkeit:

Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 2 der örtlichen Bauvorschriften (hinterlegt unter „Dokumente“). Dieser bestimmt unter anderem:**„Hausgruppen und Doppelhäuser sind mit gleichen Dachformen, -neigungen und -eindeckungen auszuführen.“**

Die Bauherren der Reihenhaus-Bauplätze 25, 27 und 28 planen aktuell ein **Satteldach mit einer Dachneigung von 15 Grad**.

Fakten

Objekt-Nr.: GR11637

Grundstücksgröße: 252 qm
Kaufpreis: 100.769,49 €

inkl. Erschließungskosten,
inkl. Entwässerungskosten,
zzgl. Hausanschlusskosten,
inkl. Vermessungskosten,
inkl. Flächenausgleichskosten (Ökologischer Ausgleich)

Flurstücksnummer: 3845/1

Adresse:
Elstarweg
Kernstadt
78315 Radolfzell



Ansprechpartner

Liegenschaften
Fachbereich
Wirtschaftsförderung &
Liegenschaften

Telefon: 07732/81-222
E-Mail:
liegenschaften@radolfzell.de

Anbieter

Stadt Radolfzell am Bodensee

powered by
BAUPILOT

Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Angebotstyp	Verkauf
Fläche	252 qm
Kaufpreis	100.769,49 €
Quadratmeterpreis	300,00 €/qm
Vermessungskosten	2.393,43 €
Erschließungskosten	19.266,71 €
Entwässerungskosten	2.146,30 €
Flächenausgleichskosten (Ökologischer Ausgleich)	1.363,05 €
Bebauungsplan rechtskräftig seit	26.04.2018
Erschließung	bereits erschlossen
Bauzwang	ja , Das Baugrundstück ist innerhalb einer Frist von 30 Monaten ab Beurkundung des Grundstückskaufvertrags bezugsfertig mit einem Wohngebäude entsprechend der baurechtlichen Festsetzungen zu bebauen.
Haustypen	Reihenhaus
Dachformen	Satteldach, Flachdach, Walmdach
Vollgeschosse	II
Max. Gebäudehöhe	7,6 m
Baugrund	Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes wurde eine archäologische Prospektion (Stichprobenuntersuchung) vorgenommen. Aus dieser folgte, dass keine archäologische Sanierung notwendig ist. Jedoch ist grundsätzlich der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Näheres hierzu ergibt sich aus dem Umweltbericht und den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Stadterweiterung Nord, 2. BA-Nord“. Aufgrund der durchgeführten Prospektion geht die Stadt Radolfzell jedoch nicht von späteren archäologischen Funden aus.
Altlasten	Das Baugebiet wurde in der Vergangenheit als Truppenübungsplatz der deutschen Reichsarmee und der französischen Streitkräfte genutzt. Aufgrund dieser Nutzungen sind schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten möglich, die eine von den Bauplatzerwerbern angestrebte Nutzung der Baugrundstücke beeinträchtigen können. Über die Existenz etwaiger Altlasten oder schädlicher Bodenveränderungen auf den Baugrundstücken und über die Bodenbeschaffenheit liegen der Stadt Radolfzell folgende Kenntnisse vor: "Aufgrund der früheren Nutzung als Truppenübungsplatz ist die Fläche des neuen Baugebietes im Altlastenkataster als „Altlastenverdachtsfläche B-Fall“ ausgewiesen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat diese Fläche untersucht. Die Firma GrundBau Bodensee GmbH hat zudem im Jahr 2017/18 das Baugebiet „Stadterweiterung Nord – 2. Bauabschnitt Nord“ stichprobenartig hinsichtlich weiterer Altlasten untersucht. Hierbei wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Weitere Untersuchungen hinsichtlich Munition sind nicht

erfolgt. Beim Bau der Kanaltrasse wurden Übungshandgranaten aus Kunststoff gefunden; weitere Altlasten/Munitionsfunde sind nicht aufgetreten."

Die diesbezüglich maßgeblichen Dokumente:- Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg vom 22.07.1997 inkl. Anlage- Orientierende Altlasten- und Baugrund-Untersuchung Stadterweiterung Nord 2. BA Kanal- und Straßenbau 78315 Radolfzell am Bodensee, Bericht-Nr. 1 vom 04.12.2017 der GBB – GrundBau Bodensee GmbH, Am Weiherholz 1, 78333 Stockach inkl. Anlagensind unter dem Punkt "Dokumente" abrufbar.Der Verkauf der Baugrundstücke wird unter Ausschluss von Mängelansprüchen der Käufer für Sach- und Rechtsmängel erfolgen. Davon ausgenommen sind teilweise Mängelansprüche der Käufer, die sich aus der Feststellung von schädlichen Bodenveränderungen und/oder Altlasten ergeben können.

Im späteren Kaufvertrag wird hierzu folgende Vereinbarung getroffen:a) Weisen die Käufer der Verkäuferin innerhalb von 24 Monaten ab dem Tag des Besitzübergangs durch Vorlage einer schriftlichen Altlasten-Erkundung die Belastung einer der Kaufgegenstände mit schädlichen Bodenbelastungen in Form von Bodenveränderungen oder Altlasten nach, die eine Einordnung in die Bodenklasse Z 2 oder höher (entsprechend der Zuordnungswerte „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ vom 14.03.2007) verlangt, beteiligt sich die Verkäuferin mit 80 % an den für die Sanierung des betroffenen Kaufgegenstandes zusätzlich aufzuwendenden Kosten, jedoch maximal bis zur Höhe des vereinbarten Grundstückskaufpreises Netto des konkret betroffenen Kaufgegenstandes.

b) Die zusätzlich aufzuwendenden Kosten errechnen sich aus den Kosten für die sachgerechte Entsorgung des belasteten Erdreichs abzüglich der Kosten für die Entsorgung von Boden der Klasse Z 1.2 (entsprechend der Zuordnungswerte “Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ vom 14.03.2007). Diese abzuziehenden Kosten müssen in der Höhe jedoch mindestens den Kosten für die Entsorgung von Boden der Klasse Z 0 entsprechen. Die entsprechenden Nachweise haben die Käufer zu erbringen.

c) Voraussetzung für eine Kostenbeteiligung der Verkäuferin ist:- dass die Käufer die Verkäuferin unverzüglich informieren, wenn sie auf den Kaufgegenständen schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten entdecken. Sie sind weiter verpflichtet, der Verkäuferin Gelegenheit zu geben das Material innerhalb angemessener Frist selbst zu beproben. Halten die Käufer dieses Verfahren nicht ein, entfällt ein Anspruch auf Kostenbeteiligung, es sei denn, die Käufer weisen nach, dass Gefahr in Verzug bestand oder ihnen bei dem erforderlichen Zuwarten ein erheblicher Schaden entstanden wäre,

- und dass die Käufer vor der Entfernung des Bodens von den Kaufgegenständen eine schriftliche Vereinbarung über die Übernahme und die Höhe des Kostenanteils mit der

Verkäuferin treffen.

d) Die Kosten für die Nachweise von Altlasten sowie deren Entsorgungskosten haben die Käufer zu tragen. Grundlagen sind die von den Käufern einzuholenden qualifizierten Kostenvoranschläge der für die Bodensanierung geeigneten und zugelassenen Fachbetriebe, einschließlich notwendiger Entsorgungsnachweise.

e) Übersteigt der von den Käufern zu tragende Anteil der Entsorgungskosten 20 % des Grundstückskaufpreises Netto des konkret betroffenen Kaufgegenstandes, können die Käufer von diesem Kaufvertrag zurücktreten. In diesem Fall liegt für die Käufer eine unzumutbare Härte vor. Der Kaufvertrag ist rückabzuwickeln. Die Kosten der Rückabwicklung haben die Käufer zu tragen.

f) Weitergehende Ansprüche der Käufer wegen aller Folgeschäden, wie beispielhaft verzögerte Nutzung, sind ausgeschlossen.

g) Ausgenommen vom Haftungsausschluss und der Haftungsbeschränkung sind Ansprüche der Käufer auf Schadensersatz aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit einer Person, wenn die Verkäuferin die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin beruhen. Einer Pflichtverletzung der Verkäuferin steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

h) Vorstehende Regelungen zur Kostenbeteiligung der Verkäuferin bei schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten gelten ebenfalls im Falle einer bodenschutzrechtlichen Sanierungsanordnung nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (nachfolgend „BBodSchG“). Etwaige Ausgleichsansprüche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG werden somit wechselseitig ausgeschlossen.Weitere Informationen zu den Altlasten erhalten Sie von Herrn Uwe Negrassus, Leiter des Fachbereichs Tiefbau und Kläranlage sowie Abteilungsleiter Tiefbau: uwe.negrassus@radolfzell.de, Tel.: 07732/81-330.

Einschränkungen

Siehe "Auflagen/Einschränkungen" bei den allgemeinen Informationen zum Baugebiet.

Infrastruktur

- ✔ Wasserversorgung
- ✔ Nah- oder Fernwärme

Kommunikation

- ✔ Glasfaseranschluss

Umgebung

- ✔ Krankenhäuser / Kliniken
- ✔ Schwimmbäder / Badeseen
- ✔ Kindergarten
- ✔ Ärzte
- ✔ Schulen

- ✔ Öffentlicher Personennahverkehr
- ✔ Spielplätze
- ✔ Kitas
- ✔ Sporteinrichtungen
- ✔ Kinderkrippe
- ✔ Sozialstationen
- ✔ Einkaufsmöglichkeiten