

**Vorlage**  
an den  
Rat der Stadt Helmstedt  
über den Verwaltungsausschuss

**Baugebiet „Ziegelberg-Süd“;  
Vermarktung der Baugrundstücke im 1. Bauabschnitt**

Mit der Räumung und Erschließung der Grundstücke im 1. Bauabschnitt des Baugebietes „Ziegelberg-Süd“ wird in diesen Tagen begonnen. Ab Anfang des 4. Quartals kann voraussichtlich mit dem Hausbau begonnen werden. Es werden zunächst 40 Bauplätze entstehen. Die Grundstücksaufteilung sowie -größen sind der Anlage zu entnehmen.

Der aktuelle Bodenrichtwert für den Grund und Boden im Bereich des Ziegelberges, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt wird, liegt bei etwa 30 €/m<sup>2</sup>. Der konkrete Kaufpreis wird derzeit vom Gutachterausschuss für jedes einzelne Grundstück individuell ermittelt. Dabei werden die Vor- und Nachteile eines Grundstücks berücksichtigt, was sich entsprechend auf den Verkehrswert auswirken kann.

Erschließungskosten fallen gesondert an. Die künftigen Anlieger vom Lärmschutzwall (entlang der Memelstraße) sollen vertraglich verpflichtet werden, den an ihr Grundstück grenzenden Lärmschutzwallteil bis zur Wallkrone zu pflegen.

Bisher haben sich etwa 20 Interessenten bei der Stadt Helmstedt gemeldet. Um kurzfristig Vertragsverhandlungen aufnehmen zu können, wird folgender

**Beschlussvorschlag** unterbreitet:

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Grundstücke im 1. Bauabschnitt des Baugebietes „Ziegelberg-Süd“ zum durch ein Verkehrswertgutachten ermittelten Preis und zu folgenden wesentlichen Bedingungen zu veräußern:

1. Der Käufer verpflichtet sich, mit der Stadt Helmstedt Ablöseverträge bezüglich der Erschließungskosten abzuschließen, sobald er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.
2. Weiterhin verpflichtet sich der Käufer, das Grundstück
  - a) innerhalb von drei Jahren, gerechnet vom Tage der Übergabe an, entsprechend dem Bebauungsplan mit einem Wohnhaus bezugsfertig zu bebauen;
  - b) nicht ohne Zustimmung der Stadt Helmstedt zu veräußern oder mit einem Erbbau-recht zu belasten, solange es nicht mit einem Wohnhaus bezugsfertig bebaut ist. Die Zustimmung soll erteilt werden, wenn die Veräußerung bzw. die Belastung dem jetzi-gen Vertragszweck entspricht oder ein berechtigter Grund vorliegt. Der Käufer darf bei der Veräußerung bzw. Belastung des noch nicht mit einem bezugsfertigen Wohn-haus bebauten Grundstücks keinen Gewinn erzielen, sondern muss einen etwaigen Mehrerlös für den Grund und Boden an die Verkäuferin abführen.
3. Zur Sicherung der Bebauungspflicht wie auch der Verpflichtung zur Abführung des Mehrerlöses bei einer Weiterveräußerung bzw. Belastung gem. Ziff. 2 b) bewilligt der

Käufer die Eintragung eines Wiederkaufsrechts zugunsten der Verkäuferin im Grundbuch.

4. Als Wiederkaufspreis gilt der zum Zeitpunkt des Rückkaufs zu ermittelnde katasteramtliche Verkehrswert für den Grund und Boden, höchstens jedoch der dem Kaufvertrag zugrunde liegende Kaufpreis, zuzüglich bereits gezahlter Erschließungsbeiträge.
5. Nach Fertigstellung des Wohnhauses endet das Wiederkaufsrecht der Verkäuferin und die Löschungsbewilligung wird auf Antrag erteilt.
6. Die Eintragung von Hypotheken und Grundschulden im Grundbuch wird dem Käufer - zur einmaligen Ausnutzung - in vertretbarer Höhe vor dem o. g. Wiederkaufsrecht ermöglicht.
7. Der Übergabetag wird bei Vertragsabschluss vereinbart. Die Übergabe des Grundstücks erfolgt im augenscheinlichen Zustand ohne Gewähr für Größe, Güte oder Beschaffenheit sowie Eignung für bestimmte Zwecke. Insbesondere sind dem Käufer im Hinblick auf eventuelle Altlasten die Punkte 10 und 11.2.4 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. C 332 „Ziegelberg-Süd“ bekannt. Die Verkäuferin versichert, dass ihr weitere Altlasten oder Bodenverunreinigungen nicht bekannt sind. Es wird empfohlen, ein Baugrundgutachten mit bauwerksbezogener Gründungsempfehlung durchzuführen.

Aus Schallschutzgründen wird empfohlen, den Schutz der Nachtruhe in den Bereichen, in denen der Außenlärmpegel den Wert von 45 dB(a) übersteigt, durch baulichen Schallschutz in Form von schalldämpfenden Zuluftanlagen (Flüsterlüfter) für Schlafräume und Kinderzimmer vorzusehen.

#### **Ziffer 8 gilt nur für Anlieger des Lärmschutzwalles:**

8. Der Käufer und seine Rechtsnachfolger als Anlieger vom Lärmschutzwall verpflichtet sich, die dem Grundstück zugewandte Seite des Lärmschutzwalles bis zur Wallkrone in Verlängerung der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze zu pflegen und diese Verpflichtung auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen. Die beschriebene Wallfläche steht dem Anlieger für nicht beeinträchtigende Nutzungen zur Verfügung. Hieraus ergeben sich folgende Pflichten und Aufgaben des Anliegers:
  - a) Dem Anlieger sind jegliche Eingriffe in den Erdkörper des Lärmschutzwalls grundsätzlich untersagt und bedürfen in jedem Einzelfall der vorherigen Zustimmung der Stadt Helmstedt.
  - b) Der Anlieger hat sämtliche den Natur- und Landschaftsschutz betreffende Gesetze, Verordnungen, Erlasse und sonstige Rechtsvorschriften sowie evtl. behördliche Anordnungen zu beachten, soweit sie seinen Aufgabenbereich betreffen.
  - c) Der Anlieger übernimmt die Pflege der Flächen und die Entsorgung des dabei evtl. anfallenden Grünabfalls und Restmülls. Zu den Pflegemaßnahmen zählen im Besonderen das ggf. notwendige Wässern der Sträucher sowie alle Schnittmaßnahmen auf der ihm zugewandten Wallseite. Dem Anlieger ist es freigestellt, die Krautdecke selbst abzumähen. Sämtliche Aufwendungen für die Pflege und Entsorgung von bei der Pflege anfallendem Unrat, Grünabfall, u. a., sind vom Anlieger zu tragen.
  - d) Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sowie mineralischen und anorganischen Düngemitteln ist nicht erlaubt.
  - e) Auf die auf der Fläche vorhandenen Sträucher ist vom Anlieger größte Rücksicht zu nehmen. Eine maschinelle Mahd darf nicht näher als 0,5 m an die Gehölze herangeführt werden. Der Anlieger verpflichtet sich zur Schonung und zum Erhalt sämtlicher von der Stadt angepflanzten Sträucher.

Der Käufer bewilligt und beantragt die Eintragung der Grunddienstbarkeit (Wallunterhaltungsverpflichtung) im Grundbuch im Range nach dem o. g. Wiederkaufsrecht.

9. Die Übertragung des Grundstücks erfolgt im Übrigen und soweit möglich frei von weiteren Lasten und Beschränkungen in Abt. II und III des Grundbuches und frei von Rechten Dritter mit Ausnahme von Rechten für etwaige ober- oder unterirdische Leitungen von Versorgungsträgern.

Der Käufer verpflichtet sich, den Verbleib von etwaigen vorhandenen ober- oder unterirdischen Leitungen von Versorgungsträgern zu dulden und diese Verpflichtung auch späteren Erwerbern der Fläche aufzuerlegen. Zur Sicherung dieser Duldungspflicht hat der Käufer auf Verlangen des Berechtigten zu dessen Gunsten eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit auf dem an ihn verkauften Grundstück zu bewilligen und zu beantragen.

10. Die Höhenlage zwischen der Straßenfläche und der Fläche des Baugrundstücks kann unterschiedlich sein. Evtl. zum Ausgleich dieses Höhenunterschiedes notwendig werdende Böschungen dürfen ohne Entschädigung durch die Stadt Helmstedt auf dem Kaufgrundstück hergestellt werden.
11. Die Kosten des Grundstückskaufvertrages und seiner Durchführung trägt der Käufer. Das gilt insbesondere für die Gutachter-, Vermessungs-, Grenzsteinsetzungs-, Notar- und Gerichtskosten sowie für die Grunderwerbsteuer.
12. Im Falle der Ausübung des Wiederkaufsrechts durch die Stadt Helmstedt trägt der Käufer oder seine Rechtsnachfolger alle dadurch entstehenden Kosten einschließlich der Gebühren für ein zeitgemäßes Verkehrswertgutachten und die Grunderwerbsteuer. Die Kosten für ein zeitgemäßes Verkehrswertgutachten trägt der Käufer oder seine Rechtsnachfolger auch im Falle der Weiterveräußerung des noch nicht mit einem bezugsfertigen Wohnhaus bebauten Grundstücks.

Das Grundstück ist lastenfrei und im ursprünglichen (geräumten) Zustand zurückzugeben.

Auf Wunsch von Kaufinteressenten können Baugrundstücke - sofern möglich - zusammengelegt bzw. geteilt werden.

Weiterhin wird die Verwaltung ermächtigt, in den abzuschließenden Kaufverträgen erforderlichenfalls noch Änderungen und/oder Ergänzungen vorzunehmen.

(Eisermann)

**Anlage**

# Baugebiet „Ziegelberg-Süd“, Helmstedt



1. Bauabschnitt