

## Stadt Weinheim

### Informationsblatt zum Gewerbegebiet „Nord – Bergstraße/Langmaasweg“

- **Grundstückszustand:**

Die Grundstücke werden im jetzigen Zustand wie sie stehen und liegen, also "wie gesehen" an die Käufer übergeben. Die Freimachung und Rodung (u.a. Bäume, Sträucher) der Grundstücke, sowie die hierfür anfallenden Kosten sind von den Grundstückskäufern zu tragen. Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 39 BNatSchG) bezgl. der Fäll- und Rodungszeit sind zu beachten.

Aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gründen erfolgte nur eine teilweise Rodung von Bäumen und Entfernung von Bewuchs. Mit dem Erhalt des restlichen Bewuchses auf den Grundstücken soll eine natürliche Vergrämung der vorhandenen Eidechsenpopulation, die im Rahmen der Erschließungsarbeiten bereits artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Folge hatte, erzielt werden.

Aus den genannten Gründen ergeben sich auch die geringeren Grundstückspreise. Die Stadt weist ferner darauf hin, dass trotz der bereits durchgeführten Entsorgungsmaßnahmen („Hotspots“) die Grundstücke teilweise noch mit Müllablagerungen (u.a. Holz, Bauschutt) belastet sein können. Die fachgerechte Entsorgung der Müllablagerungen sowie die Kosten hierfür sind von den Grundstückskäufern zu tragen.

- **Grundstücksgrenzen:**

In Baden-Württemberg gibt es keinen Abmarkungszwang für Grundstücksgrenzen (z.B. mit Grenzstein oder -bolzen) mehr. Die Stadt wird daher nach einem Grundstücksverkauf zu einem mit dem jeweiligen Käufer abzusprechenden Zeitpunkt die Grenzen des erworbenen Grundstücks vor Ort mit geeigneten Mitteln (z.B. Pflöck oder Markierung) vom städtischen Amt für Vermessung, Bodenordnung und Geoinformation anzeigen lassen. Die Kosten für diese Grenzanzeige werden von der Stadt getragen.

- **Grundstückspreise:**

Die Grundstücke werden je nach Lage im Gebiet zum Preis von 185,00 €/m<sup>2</sup> (1. Reihe entlang der B3) bzw. 170,00 €/m<sup>2</sup> (2. Reihe entlang der Bahntrasse) verkauft. Da die Herstellung der Abwasserbeseitigungsanlagen im Plangebiet Bestandteil der Erschließungsarbeiten ist, entfällt für die Grundstücke die Erhebung eines Kanalbeitrags. Die Erhebung des Klärbeitrags nach der Abwassersatzung der Stadt Weinheim bleibt davon unberührt. Die zur Versorgung mit Wasser und Energie benötigten Versorgungseinrichtungen und Leitungen werden von den Stadtwerken Weinheim GmbH geplant und hergestellt. Diese rechnen die entsprechenden Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten direkt mit den Anschlussnehmern (Grundstückskäufern) ab.

- **Grundstückszufahrten:**

Die zulässige Lage von Grundstückszufahrten ist den Plänen (abrufbar unter <https://www.weinheim.de/startseite/stadtthemen/gewerbegebiet-nord.html>) zu entnehmen. Soweit in den Plänen keine Zufahrt gekennzeichnet ist, kann die Lage der Zufahrt unter Berücksichtigung der Baum- und Leuchtenstandorte sowie sonstiger gekennzeichnete Ausschlussbereiche und unter der Maßgabe, dass keine Restflächen im Bereich des Parkstreifens entstehen, frei gewählt werden.

Generell ist je Grundstück eine Grundstückszufahrt von maximal 6,00 Meter Breite zulässig. Grundstückszufahrten im Bereich der Bergstraße (B3) sind mit Ausnahme bestehender Zufahrten unzulässig. Über die Zulässigkeit von Grundstückszufahrten wird stets im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden.

- **Bauverpflichtung:**

Dem Erwerber obliegt es, auf dem Grundstück das in der Bewerbung beschriebene und in der Reservierungsphase in Abstimmung mit dem Veräußerer weiterentwickelte abgestimmte Bau- und Nutzungskonzept zu realisieren. Zu diesem Zweck stellt der Erwerber binnen eines Jahres ab Beurkundung des Kaufvertrags einen vollständigen Bauantrag. Außerdem stellt der Erwerber die im Bau- und Nutzungskonzept bezeichneten baulichen Anlagen innerhalb von 3 Jahren ab Beurkundung des Kaufvertrags betriebsfertig her.

- **Nutzungsbeschränkung:**

Der Erwerber darf das Grundstück während eines Zeitraums von 5 Jahren ab der Inbetriebnahme der betriebsfertig hergestellten Anlagen ohne Zustimmung der Stadt nicht anders nutzen, als dies in seinem Bau- und Nutzungskonzept vorgesehen ist.

- **Veräußerungsbeschränkung und Mehrerlösabschöpfung:**

Der Erwerber darf das Grundstück während eines Zeitraums von 5 Jahren ab der Inbetriebnahme der betriebsfertig hergestellten Anlagen gemäß Bau- und Nutzungskonzept nicht ohne Zustimmung der Stadt weiterveräußern oder zu anderen Zwecken als zur Umsetzung des Nutzungskonzepts belasten. Erzielt der Erwerber bei einer Veräußerung des Grundstücks in diesem Zeitraum einen gegenüber dem ursprünglichen Kaufpreis erhöhten Weiterverkaufspreis für das Grundstück (Wertermittlung durch den Gutachterausschuss Nördlicher Rhein-Neckar-Kreis auf Kosten des Erwerbers), steht der Differenzbetrag der Stadt zu.

- **Kaufpreisaufschlag für Betriebswohnungen:**

Für die baurechtlich zulässige Errichtung einer Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist auf den Grundstückskaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche ein Aufschlag auf den Kaufpreis zu zahlen. Dieser wird gebildet durch den Differenzbetrag zwischen dem durchschnittlichen Bodenrichtwert für vergleichbare Mischgebiete in Weinheim von 300,00 €/m<sup>2</sup> und dem Kaufpreis in Höhe von 185,00 €/m<sup>2</sup> bzw. 165,00 €/m<sup>2</sup>. Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 100 m<sup>2</sup> beträgt der Aufschlag nur 75 % des Differenzbetrags.

- **Sanktionen:**

Im Falle eines Verstoßes gegen wesentliche vertragliche Verpflichtungen und Obliegenheiten sieht der Vertrag als Sanktion ein Wiederkaufsrecht (zum Veräußerungspreis) der Stadt nach §§ 456 ff. BGB vor.

Weinheim, den 19.10.2023