

## **Wesentliche Regelungen im Kaufvertrag mit der Stadt Bad Buchau beim Erwerb eines Bauplatzes:**

---

1. **Bauzwang:** Der Käufer geht mit dem Kaufvertrag eine Bauverpflichtung ein. Er verpflichtet sich auf dem Vertragsgrundstück binnen 3 Jahren ab öffentlich-rechtlicher Baureife ein Wohngebäude gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bezugsfertig zu erstellen.
2. **Veräußerungsverbot:** Der Bauplatz kann ohne Zustimmung der Stadt bis 5 Jahre nach der Bezugsfertigstellung nicht weiterveräußert werden.
3. **Eigennutzung:** Der Käufer muss das Grundstück zum Zwecke der Eigennutzung mit zu begründetem Erstwohnsitz in Bad Buchau erwerben. Der Käufer verpflichtet sich, die Hauptwohnung des Wohngebäudes für die Dauer von mindestens 5 Jahren, gerechnet ab dem Tag des Eigenbezugs, selbst zu bewohnen.

### **4. Folgen bei Verstoß/Vertragsstrafen**

Bei Verstoß gegen eine der vorstehenden Verpflichtungen nach Ziff. 1 – 3 kann die Stadt Bad Buchau ein Wiederkaufsrecht ausüben oder eine Nachzahlung auf den Kaufpreis verlangen, welcher die Differenz zwischen dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Erwerbs zum Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs darstellt.

Die Stadt Bad Buchau wird die Zustimmung zu Ausnahmen von vorstehender Verpflichtung nach pflichtgemäßem Ermessen erteilen, wenn die Fortführung der Eigennutzung und/oder das Veräußerungsverbot eine unbillige Härte darstellt. Dies gilt insbesondere bei Vorliegen von wichtigen Gründen, z.B. Arbeitsplatzverlust, Trennung der Partner, Tod, Wegzug durch Arbeitsplatzwechsel (mind. 50 km Fahrstrecke vom Wohnort entfernt), berufsbedingter Auslandsaufenthalt, Umzug aus dringenden gesundheitlichen Gründen oder zur Pflege eines pflegebedürftigen Angehörigen.

Die vorstehenden Verpflichtungen und deren Folgen werden im Kaufvertrag detailliert festgelegt. Zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums (Wiederkaufsrecht) wird im Grundbuch für die Stadt Bad Buchau eine Rükckerwerbsvormerkung eingetragen.

5. **Kaufpreis:** Gemäß Beschluss des Gemeinderates beträgt dieser 179 €/m<sup>2</sup> inkl. der Erschließungs- und Anliegerbeiträge nach dem BauGB, dem Kommunalabgabengesetz und städtischen Satzungen (Wasser-, Kanal-, Straßen- und Klärbeiträge) für die erstmalige Erschließung des Grundstücks sowie die Kostenersätze für die Hausanschlüsse der Abwasserbeseitigung, der Wasserversorgung und der Vermessungskosten.  
Alle künftigen Erschließungs-/Anliegerbeiträge oder vergleichbare Lasten trägt der Käufer.
6. **Baugrund:** Es wird auf den geotechnischen Bericht von BauGrundSüd, vom 21.02.2017 hingewiesen. Je Bauvorhaben sind statische Gründungsvoraussetzungen nachzuweisen. Es wird empfohlen eine objektspezifische und ergänzende Baugrunderkundung bei Bebauung der einzelnen Grundstücke durchzuführen. Die gründungstechnischen Empfehlungen sind bauplatzbezogen festzulegen bzw. den baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen.

Auf das Konzept der Stadt Bad Buchau zur Verwertung des Bodenaushubs vom 25.03.2019 wird hingewiesen. Die Verwertungsmöglichkeiten des Torfmaterials sind im geotechnischen Bericht von BauGrundSüd, vom 21.02.2017 untersucht. Der unter der geringen Humusschicht anstehende Torfboden weist leicht erhöhte Cyanid Konzentrationen auf. Diese natürlich vorkommenden (geogen bedingten) und fest gebundenen Stoffe ergeben keine Einschränkungen hinsichtlich einer Wiederverwertung innerhalb des Baufeldes. Die aus dem Baugrubenaushub anfallenden Erdmassen können für statisch nicht relevante Aufschüttungen innerhalb des Baugrundstückes entsprechend dem Verwertungskonzept (Regelquerschnitt zur Bodenverwertung) verwendet werden.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Organomineralischen Seesedimenten, Niedermoor und Illmensee-Beckensedimenten. Das Plangebiet liegt im Bereich eines ehemaligen Abbaureals von Niedermoortorf. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

7. **Grund- und Drainagewasser:** Im Rahmen der Bauausführung ist die Grundwassersituation zu berücksichtigen. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Bei nichtunterkellerten Bauvorhaben sind die erdberührenden Bauteile des Bauwerks nach den Richtlinien der DIN 18195 abzudichten sowie mittels einer dauerhaften funktionsfähigen, rückstaufreien Drainage mit kapillarbrechender Wirkung nach den Vorgaben der DIN 4095 zu entwässern und rückstausicher abzuleiten. Unterkellierte Bauwerke sind nach den Richtlinien der DIN 18195 abzudichten bzw. in Bauweise nach dem Prinzip der „Weißen Wanne“ herzustellen.

Das gesammelte Drainagewasser darf nicht in die Schmutz- und Regenwasserkanäle eingeleitet werden. Können Drainageleitungen nicht sicher auslaufen sind Pumpwerke vorzusehen.

Bei der Erstellung der Gebäude darf das anfallende Grund- und Drainagewasser nicht in die Schmutz- und Regenwasserkanäle eingeleitet werden. Eine über die Bauzeit des Gebäudes hinausgehende Ableitung von Grund- und Drainagewasser ist nicht zulässig.

8. **Archäologische Funde:** Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Trotz Prospektion und Rettungsgrabung im Plangebiet ist in der Umgebung mit weiteren, kleinräumigen archäologischen Bodenfunden zu rechnen, wie beispielsweise verlorenen Gegenständen, Einbäumen, Fischfanganlagen etc. Solche müssen, falls sie auftreten, vom Landesamt für Denkmalpflege zeitnah dokumentiert und geborgen werden. Um dies zu gewährleisten und sämtliche Bodeneingriffe geoarchäologisch begleiten zu können, ist der Beginn aller Erschließungsarbeiten mindestens 2 Wochen vorab beim Landesamt für Denkmalpflege schriftlich anzuzeigen und mit diesem abzustimmen. Dies gilt ebenso für die Anzeige des Baubeginns auf den einzelnen zu bebauenden Parzellen. Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger Deckschichten hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Scherben,

Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Torf- und Humusschichten, Hölzer etc.) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen.

Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und eine angemessene Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

9. **Landwirtschaftliche Immissionen:** An das Wohngebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.

Auch in der Umgebung des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Stallungen. Unter Einhaltung des landwirtschaftlichen Fach- und Baurechtes kann dies zeitweise zu einer wahrnehmbaren Belästigung innerhalb des Plangebiets führen. Diese Beeinträchtigungen sind vom Käufer zu dulden.