



Bahnhofsgebäude Weißenau (ehemaliges Haltepunktgebäude)

Bahnhofstraße 15 in 88214 Ravensburg – Weißenau

Stadt Ravensburg
Ortsverwaltung Eschach
Tettlinger Straße 363
88214 Ravensburg
Frau Haller
Tel. 0751 760837
Fax 0751 8260937
E-Mail: bettina.haller@ravensburg.de

Stadt Ravensburg
Amt für Stadtsanierung
und Projektsteuerung
Seestraße 32/1
88214 Ravensburg
Herr Tapper
Tel. 0751 82700
Fax 0751 8260700
E-Mail: martin.tapper@ravensburg.de

Sanierungsobjekt Bahnhofstraße 15 – Flst. Nr. 504/11 (Gemarkung Eschach)

Lage	im Sanierungsgebiet "Weißenau 2010" sh. auch Lageplan (Anlage 1)	
Grundstück	derzeit	632 m ²
	nach Vorliegen der Ergebnisse des Auslobungswettbewerbs im Rahmen des Sanierungsgebietes "Weißenau 2010" erfolgt ein Flächenabzug (voraussichtlich Fahrradabstellplatz und u. U. eine weitere Teilfläche im südlichen/südwestlichen Grundstücksbereich)	
	auf dem Grundstück befinden sich eineinhalbgeschossiges Gebäude, eine Einzelgarage sowie ein Nebengebäude mit jeweils einem Zugang vom Bahnsteig und vom Hofraum her	
Kaufpreis	Verhandlungsbasis (Kaufpreisvorstellung mind. 110.000 €)	
Nebenkosten	Grunderwerbssteuer und Notarkosten trägt der Käufer Vermessungskosten trägt der Verkäufer	
Sanierungszuschuss	Voraussetzung: Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrags mit der Stadt Ravensburg vor Baubeginn nähere Auskunft erteilt Herr Tapper, Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung (Tel. 0751/82-700).	
Abschreibung	Modernisierungs- und Instandsetzungskosten können erhöht nach § 7 h Einkommenssteuergesetz (EStG) – 8 Jahre 9 %, 4 Jahre 7 % – abgeschrieben werden. Voraussetzung ist der Abschluß eines Modernisierungsvertrags mit dem Amt für Stadtsanierung vor Beginn der Maßnahme	
Nutzung bisher	eine Wohneinheit	
mögliche Nutzung nach Sanierung	Wohn- oder auch gewerbliche Nutzung im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten denkbar	
Bedingungen beim Verkauf	Modernisierung im Bestand. Kaufpreisfälligkeit: grundsätzlich vier Wochen nach Vertragsbeurkundung Es wird Wert auf ein positives Erscheinungsbild des Bahnhofs Weißenau gelegt, da dieser insbesondere für Bahnreisende das "Eingangstor" von Weißenau darstellt. Daher soll auch die Fas-	

sade bzw. das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht verändert werden. Die Planung und Gestaltung des Gebäudes sowie die Gestaltung der Außenanlagen sind mit der Stadt Ravensburg/Ortschaft Eschach abzustimmen.

kein Weiterverkauf während der Sanierungslaufzeit, sonst Teilrückzahlung der Zuschüsse

Besonderheiten

Das Flst. Nr. 504/11 liegt direkt an einer Bahnlinie. Auf der Strecke Ulm – Friedrichshafen sind eine Elektrifizierung/Bahnstromversorgung einschließlich Maßnahmen zur Ertüchtigung für Geschwindigkeiten bis 160 km/h geplant.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Es wurde ca. 1880 errichtet, mehrmals umgebaut und befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Bau- und Unterhaltungszustand. Unterhaltungsrückstände sind vorhanden.

Die Ordnung der öffentlichen Flächen bzw. eine Flächenabgrenzung erfolgt im Rahmen der Sanierung (sh. auch Anmerkung unter "Grundstück").

Im Rahmen einer Bodenuntersuchung wurden in 2008 auf dem Flst. Nr. 504/11 fünf Kleinrammbohrungen bis max. 5 m Tiefe durchgeführt und zwei Oberbodenproben im südlichen Gartenbereich entnommen. Es wurden keine Altlasten und kein Sanierungsbedarf im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) festgestellt. Im südlichen Grundstücksbereich wurden jedoch erhöhte PAK- und Benzo(a)pyrenwerte festgestellt. Daher ist bei einem Aushub mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Es wird keine Haftung für schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten i.S.v. § 2 BBodSchG oder für andere Verunreinigungen im Bereich des Flst. Nr. 504/11 übernommen, egal ob es sich dabei um Boden oder Grundwasser handelt.

Ausgleichsansprüche des Käufers, insbesondere aus § 24 BBodSchG werden ausgeschlossen. Darüber hinaus stellt der Käufer den Verkäufer von allen Aufwendungen/Kosten frei, sollte Letzterer zu Untersuchungs-, Sanierungs- oder sonstigen Maßnahmen i.S.d. BBodSchG oder Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten auf Flst. Nr. 504/11 herangezogen werden.

Es besteht ein Gestattungsvertrag zwischen der DB AG und der BOB über folgende Anlagen der BOB mit Betretungsrecht auf dem Kaufgegenstand: Fahrradabstellanlage, Spiegelmast, Fahrkartenentwerter, Fahrkartenautomat, Schaltkasten, Fahrplanaushang und Abfallbehälter. Der Käufer muss in diesen bezüglich der Positionen, die das Flst. Nr. 504/11 betreffen, eintreten. Anmerkung: Je nach Flächenabtrennung betrifft der Gestattungsvertrag das Kaufgrundstück nur noch unwesentlich.

Weitere Leitungen, Kabel und Anlagen Dritter auf Flst. Nr. 504/11 sind nicht bekannt. Sollten derartige bestehende Einrichtungen bekannt werden, muss sich der Käufer verpflichten:

- diese gegen angemessene Entschädigung zu dulden (Unterhaltungs-, Erneuerungs- und Betretungsrecht für den jeweiligen Eigentümer oder Berechtigten eingeschlossen)
- diese auf Verlangen des Eigentümers/Berechtigten auf dessen Kosten dinglich zu sichern oder durch privatrechtlichen Vertrag zu gestatten

Es ist alles zu unterlassen, was dem Bahnbetrieb (inkl. Bahnübergang) entgegenstehen oder diesen beeinträchtigen könnte.

Folgende Belastung im Grundbuch ist zu übernehmen: Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für die Deutsche Bahn AG (Duldung der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen, die für den Betrieb der Deutschen Bahn AG auf Flst. 504/13 unbedingt erforderlich sind) sowie Duldung von über § 906 BGB hinausgehender Einwirkungen der baulichen Anlagen und des Eisenbahnbetriebs zu Gunsten der Deutschen Bahn Netz AG.

Anlagen

Anlage 1 – Lageplan

Anlage 2 – Fotos

Anlage 3 – Bestandspläne (Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss und Querschnitt)