

Vergabe in Erbbaupacht Flst. 2341, Hugsweier

Vergabe einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 2341, Gemarkung Hugsweier zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses in Erbbaupacht

Gliederung

1. Grundstück

- 1.1. Lagebeschreibung und Umfeld
- 1.2. Grundbucheintragungen und Baulasten
- 1.3. Altlasten

2. Ver- und Entsorgung

- 2.1 Erschließung
- 2.2 Öffentliche Abgaben

3. Städtebaulichen Vorgaben

- 3.1 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- 3.3 Nutzung einer Teilfläche zur Müllbereitstellung

4. Verordnungen und Vorschriften

5. Erbbaurecht: Rahmenbedingungen

- 5.1. Definition und Rechtsgrundlag
- 5.2. Laufzeit des Erbbaurechts
- 5.3. Höhe und Fälligkeit des Erbbauzins
- 5.4. Erbbauzinsanpassung
- 5.5. Möglichkeiten der Veräußerung

6. Bewerbungsverfahren

- 6.1 Fristen und Einreichungsmodalitäten
- 6.2 Erforderliche Unterlagen
- 6.3 Auswahlkriterien (z.B. Konzeptqualität)

1. Grundstück

1.1 Lagebeschreibung und Umfeld

Lage und Adresse

Hugsweier ist gemessen an seinen knapp 1500 Einwohnern der kleinste Lahrer Stadtteil und liegt im Nordwesten von Lahr. Der ländlich geprägte Stadtteil liegt auf fast ebenem Gelände mit dem Flusslauf Schutter als naturlandschaftlich prägendes Element. Neben der traditionsreichen Rubin-Mühle gibt es keine größeren Industriebetriebe im Ort.

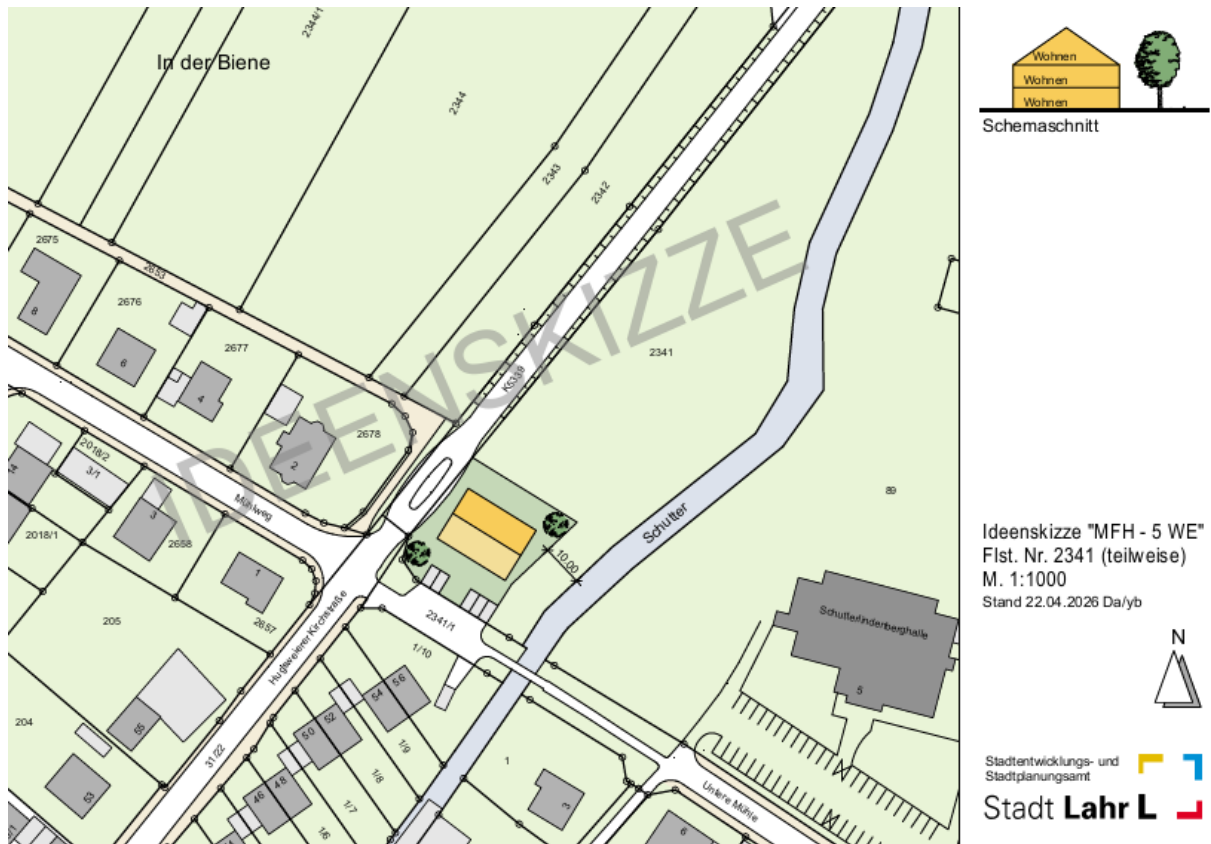
Die wichtigste Verkehrsstraße ist die Hugsweierer Hauptstraße/Kirchstraße (K 5339) die den Stadtteil an die Bundesstraße 3 im Osten sowie den benachbarten Ortsteil Schuttern (Gemeinde Friesenheim) anbindet.

Grundangebote im Bereich der sozialen Infrastruktur mit einem Kindergarten, der Ortsverwaltung, einer engagierten Kirchengemeinde mit Kirchenchor, einer Turn- und Festhalle, einem Sportplatz und einem aktiven Vereinsleben sind vorhanden.

Das Grundstück befindet sich verkehrsgünstig am nördlichen Ortsausgang an der K 5339 Richtung Schuttern, einem Ortsteil der Gemeinde Friesenheim sowie an der südlich angrenzenden Straße Untere Mühle. Bei dem ausgeschriebenen Objekt handelt es sich um ein unbebautes Teilgrundstück Flst. Nr. 2341, Hugsweier. Der Flusslauf der Schutter liegt etwas entfernt östlich des Grundstücks. Der 10 Meter breite Gewässerrandstreifen wird eingehalten.

Größe und Zuschnitt

Der noch zu vermessende Grundstücksteil des Flurstücks Nr. 2341, Hugsweier wird ca. 840 m² betragen.



1.2 Grundbucheintragen und Baulasten

Im Grundbuch sind keine Belastungen eingetragen. Baulasten bestehen nicht.

1.3 Altlasten

Es liegen keine Verdachtsfälle bezüglich Altlasten vor. Es liegen auch keine Hinweise auf mögliche umweltrelevante Untergrundverunreinigungen vor.

2. Ver- und Entsorgung

Erschließung

Das Grundstück wurde bisher noch nicht zu einem Erschließungsbeitrag herangezogen. Bei der derzeitigen Erschließungssituation ist kein Erschließungsbeitrag zu erwarten.

Das Grundstück wurde bisher noch zu keinem Abwasserbeitrag herangezogen. Der Beitragspflicht unterliegen Grundstücke, für die eine bauliche Nutzung festgesetzt ist,

wenn sie bebaut werden können. Mit der zukünftigen, erstmaligen Bebauung des Grundstücks wird ein Abwasserbeitrag fällig. Dieser beträgt ca. 3.000 € und wird über den Kaufpreis abgelöst.

3 Städtebaulichen Vorgaben

3.1 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ALMENWEG-WOLFSGARTEN. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB von der Festsetzung Grünanlage zu einer Wohnbaufläche wurde im März 2025 per Bauvorbescheid erteilt. Ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten unter Einhaltung von zwei Vollgeschossen ist zulässig. Das Mehrfamilienhaus auf dem o.g. Grundstückszuschnitt darf maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Ein zusätzliches Dachgeschoss darf dabei rechnerisch kein Vollgeschoss sein.

Bebauungsvorschläge für Einfamilien-, Doppel-, Reihen und Kettenhäuser werden ausgeschlossen.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß Landesbauordnung (LOB).

Diese Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Genehmigungsfähigkeit, sondern ist als Hinweis der Verkäuferin zu betrachten. Gesetzliche Bestimmungen sind zu berücksichtigen.

3.2 Nutzung einer Teilfläche zur Müllbereitstellung

Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass auf der städtischen Fläche Flurstück Nr. 2341/1, Gemarkung Hugsweier, entlang der Ortsdurchfahrtsstraße eine geeignete Teilfläche für die Bereitstellung von Müllbehältern am jeweiligen Entsorgungstag zur Verfügung steht.

Hierzu ist die betreffende Fläche durch den Vorhabenträger dauerhaft zu befestigen. Die Nutzung der Fläche ist auf die temporäre Aufstellung der Müllbehälter am Abfuhrtag beschränkt. Die Einzelheiten sind im Rahmen der weiteren Planung mit der Stadt abzustimmen.

4 Erbbaurecht: Rahmenbedingungen

4.1 Definition und Rechtsgrundlag

Das Erbbaurecht (auch Erbpacht genannt) ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben (§ 1 ErbbauRG). Der Erbbauberechtigte erwirbt damit das Recht zur Nutzung des Grundstücks für die vertraglich

festgelegte Dauer, ohne Eigentümer des Bodens zu werden. Rechtsgrundlage bildet ein notariell zu beurkundender Erbbaurechtsvertrag.

4.2 Laufzeit des Erbbaurechts

Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 50 Jahre, beginnend mit der Eintragung im Grundbuch. Eine Verlängerung ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich und wird im Vertrag geregelt.

4.3 Höhe und Fälligkeit des Erbbauzins

Der jährliche Erbbauzins beträgt ca. 6.762 €. Die Zahlung erfolgt jährlich zum 11.11. (Martini). Der Erbbauzins ist eine wiederkehrende Leistung und wird unabhängig von der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks fällig.

4.4 Erbbauzinsanpassung

Der Erbbauzins unterliegt einer regelmäßigen Anpassung entsprechend der Entwicklung des „Verbraucherpreisindex für Deutschland“. Die Anpassung erfolgt alle 6 Jahre und wird schriftlich mitgeteilt.

4.5 Möglichkeiten der Veräußerung

Das Erbbaurecht ist grundsätzlich übertragbar und vererblich. Eine Veräußerung bedarf der Zustimmung des Grundstückseigentümers, die nicht unbegründet verweigert werden darf. Im Erbfall geht das Erbbaurecht auf die Erben über. Die genauen Bedingungen sind im Erbbaurechtsvertrag geregelt.

4.6

Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das auf dem Erbbaugrundstück geplante Bauvorhaben entsprechend dem im Vergabeverfahren eingereichten und genehmigten Konzept innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Abschluss des Erbbaurechtsvertrages vollständig zu errichten und bezugsfertig herzustellen.

Maßgeblich für die Fristwahrung ist die Anzeige der Bezugsfertigkeit gegenüber dem Grundstückseigentümer. Verzögerungen, die der Erbbauberechtigte zu vertreten hat, verlängern die Frist nicht.

Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Bauverpflichtung behält sich der Grundstückseigentümer vertraglich vor, insbesondere die Geltendmachung von Vertragsstrafen sowie – als letztes Mittel – die Ausübung eines Heimfallanspruchs gemäß den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages.

6. Bewerbungsverfahren

6.1 Fristen und Einreichungsmodalitäten

Die Bewerbungsphase beginnt mit der Veröffentlichung der Vergabeausschreibung am 01.07.2026. Bewerbungen sind spätestens bis einschließlich 15.09.2026 in digitaler Form per E-Mail an liegenschaften@lahr.de einzureichen.

Alle eingehenden Bewerbungen werden bis zum Bewerbungstichtag gesammelt. Die Entscheidung über die Vergabe des Grundstücks wird nach Prüfung und Auswertung

der eingehenden Angebote freibleibend durch den Ortschaftsrat und den Gemeinderat der Stadt Lahr getroffen. Eine Verpflichtung zum Verkauf des Grundstücks wird durch das Ausschreibungsverfahren nicht ausgelöst. Die Bewerbenden erhalten eine Information über die Entscheidung des Auswahlverfahrens.

6.2 Erforderliche Unterlagen

Fügen Sie der Bewerbung folgende Unterlagen bei:

- Rechtsverbindliches Preisangebot
- Angaben zu weiteren Projektbeteiligten (soweit bekannt)
- Planungsentwurf einschließlich zeichnerischer Darstellung der vorgesehenen Bebauung in Skizzen im Maßstab 1:200 (Geschosse, Schnitt, Ansichten...)
- Textliche Erläuterungen zu der Planung
- Baubeschreibung und Darstellung der zeitlichen Umsetzung
- Informationen, wie und von wem das Grundstück zukünftig genutzt wird (z. B. Vermietung, Eigentumswohnungen, Eigennutzung)
- Mindestens zwei Referenzbeispiele aus den letzten fünf bis zehn Jahren, die umgesetzt wurden z. B. Sanierung, Abbruch und Neubau
- Ausfertigungen der Pläne (digital im PDF-Format)

Die bauordnungsrechtlichen Grundlagen, insbesondere Feuerwehraufstellflächen, Abstandsflächen u. Ä. sind zu beachten und in den Grundzügen darzustellen.

Die Ausschreibung richtet sich an private und gewerbliche Bauherren, die das Baugrundstück innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss mit einem bezugsfertigen Gebäude bebauen

Bewertungsmatrix

1. Städtebauliche & architektonische Qualität

Städtebauliche Integration:

Bewertet wird, inwieweit sich die geplante bauliche Anlage hinsichtlich Maßstäblichkeit, Dichte, Kubatur, Geschossigkeit und räumlicher Anordnung in das bestehende städtebauliche und naturräumliche Umfeld integriert

Freiraum- und Außenraumgestaltung:

Es wird in Anbetracht der Ortslage beurteilt, ob die Gestaltung der Freiräume den Anforderungen an Aufenthaltsqualität, Grünanteil, Erschließung, Nutzbarkeit und gestalterische Einbindung entspricht und ein angemessenes Wohnumfeld schafft.

Barrierefreiheit:

Berücksichtigt wird der Umfang barrierefreier Wohn- und Erschließungsbereiche. Eine über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehende barrierefreie bzw. barrierearme Gestaltung wirkt sich positiv auf die Bewertung aus.

Kriterium	Beschreibung	Punkte
Städtebauliche Einfügung	Angemessene Dichte, Baukörperstellung, Übergänge ins Quartier	1 -3
Außenraumqualität	Begrünung, Spiel- & Aufenthaltsflächen, Durchwegungen	1 -3
Barrierefreiheit	Anteil barrierefreier Einheiten, barrierefreie Wege	1 -3

2. Wohnkonzept / Sozialer Mehrwert

Dieses Bewertungskriterium umfasst die inhaltliche Qualität des Wohnkonzepts sowie Beiträge zum sozialen Zusammenhalt. Folgende Aspekte sind zu berücksichtigen:

Wohnungsmix:

Bewertet wird, ob der vorgesehene Wohnungsmix unterschiedliche Wohnbedarfe angemessen abbildet, insbesondere hinsichtlich Größen, Zuschnitten und besonderer Wohnungstypen (z. B. familiengerechte Wohnungen, kleine Wohneinheiten, integrative Wohnformen)

Kriterium	Beschreibung	Punkte
Wohnmix	Mischung von Wohnungsgrößen, Familienwohnungen	1 -3

3. Nachhaltigkeit & Energie

Unter diesem Kriterium werden die ökologischen, ressourcenschonenden und energetischen Aspekte des Projekts bewertet. Relevant sind insbesondere:

1. Energiestandard und Klimaschutz:

Bewertet wird der angestrebte energetische Standard (z. B. Effizienzhaus- oder Passivhausniveau)

2. Baustoffwahl und Ressourceneffizienz:

Berücksichtigt werden der Einsatz nachhaltiger, schadstoffarmer und kreislauffähiger Baustoffe

3. Maßnahmen zur Klimaanpassung:

Positiv bewertet werden Vorkehrungen zur Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwassermanagement, sommerlicher Wärmeschutz).

Kriterium	Beschreibung	Punkte
Energiestandard	KfW-Standard, Passivhaus, CO ₂ -arme Bauweise	1 -3
Ökologische Baustoffe	Holzbau, Recyclingmaterial,	1 -3
Klimaanpassung	Dach-/Fassadenbegrünung, Regenwassermanagement	1 -3

4. Beitrag zum Gemeinwohl / Baugemeinschaften

Dieses optional berücksichtigte Kriterium bewertet zusätzliche Beiträge, die über die Wohnraumschaffung hinausgehen.

Einbindung lokaler Akteursstrukturen:

Positiv bewertet werden Kooperationen mit Initiativen, Vereinen, Genossenschaften oder sozialen Trägern.

Kriterium	Beschreibung	Punkte
Lokale Akteursbeteiligung	Bürgerbeteiligung, Genossenschaften, Vereine	1 -3