

**Innenentwicklung Ortsteil Edigheim**  
**Ludwigshafen am Rhein**



**Exposé - 'Bauplätze an der Deichstraße'**

**März 2024**

**Durchführung eines Bauplatzvergabeverfahrens  
nach festgelegten Vergaberichtlinien  
gemäß Stadtratsbeschluss vom 19.09.2022**

## Durchführung/Koordination:

**Ludwigshafen**  
Stadt am Rhein

Bereich Immobilien  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Sitz: Berliner Platz 1, 67059 Ludwigshafen

## Mitwirkung durch:

Bereich Stadtentwicklung *in Bezug auf die Vergaberichtlinie für städtische Wohnbaugrundstücke*

Sitz: Rathausplatz 17, 67059 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung *in Bezug auf die stadtplanerischen Vorgaben*

Sitz: Halbergstraße 1, 67061 Ludwigshafen

## HINWEISE UND HAFTUNGAUSSCHLUSS

Die Unterlagen sind nach bestem Wissen mit Stand vom Januar 2024 zusammengestellt. Irrtümer bleiben vorbehalten. Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nicht übernommen. Jeglicher Schadensersatzanspruch gegen die Stadt Ludwigshafen am Rhein wird ausgeschlossen. Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden.

Es entsteht mit der Abgabe einer Bewerbung um einen Bauplatz kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages. Das Bauplatzvergabeverfahren bleibt für den durchführenden Bereich der Stadtverwaltung Ludwigshafen zu jedem Zeitpunkt frei und kann von ihm aufgehoben, modifiziert oder zeitlich verändert werden.

Die Bewerber\*innen erklären sich mit der Teilnahme an dem Bauplatzvergabeverfahren mit allen Regelungen zum Verfahren selbst sowie mit dem Haftungsausschluss einverstanden.

## **Inhaltsverzeichnis:**

Vorbemerkung .....	4
Angaben zu den Bauplätzen.....	5
Stadtplanerische Vorgaben: .....	7
Beschreibung und Erläuterung des Vergabeverfahrens .....	9
Bewerbungskriterien: .....	10
Auswahlkriterien: .....	11
Ermittlung der Rangliste: .....	12
Sonstige Verpflichtungen in den Grundstückskaufverträgen und allgemeine Hinweise zum Verfahren: .....	13

## **Vorbemerkung**

Mit Stadtratsbeschluss vom 19.09.2022 wurde eine Vergaberichtlinie für städtische Wohnbaugrundstücke beschlossen, um die Wohnungsmarktlage zu verbessern sowie die Schaffung von Wohnungseigentum zu fördern.

Insbesondere junge Familien sollen bei der Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken berücksichtigt werden. Daher wurden Kriterien definiert, für den Fall, dass mehr Bewerber\*innen als zu vergebende Grundstücke vorhanden sind. Auf diese Weise soll ein Beitrag für eine ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur sowie für den sozialen Zusammenhalt in der Stadt geleistet werden. Die Vergabe von Wohnbaugrundstücken durch die Stadt Ludwigshafen erfolgt nach den Grundsätzen der Gleichbehandlung, der Transparenz und der Diskriminierungsfreiheit.

Alle in diesem Exposé aufgeführten Bewerbungskriterien der Antragsberechtigung sowie alle Auswahlkriterien zur Vergabe der in der Deichstraße/Ecke Mühlaustraße vorhandenen Bauplätze sind durch den o.g. Beschluss des Stadtrates vorgegeben und finden hiermit Anwendung.

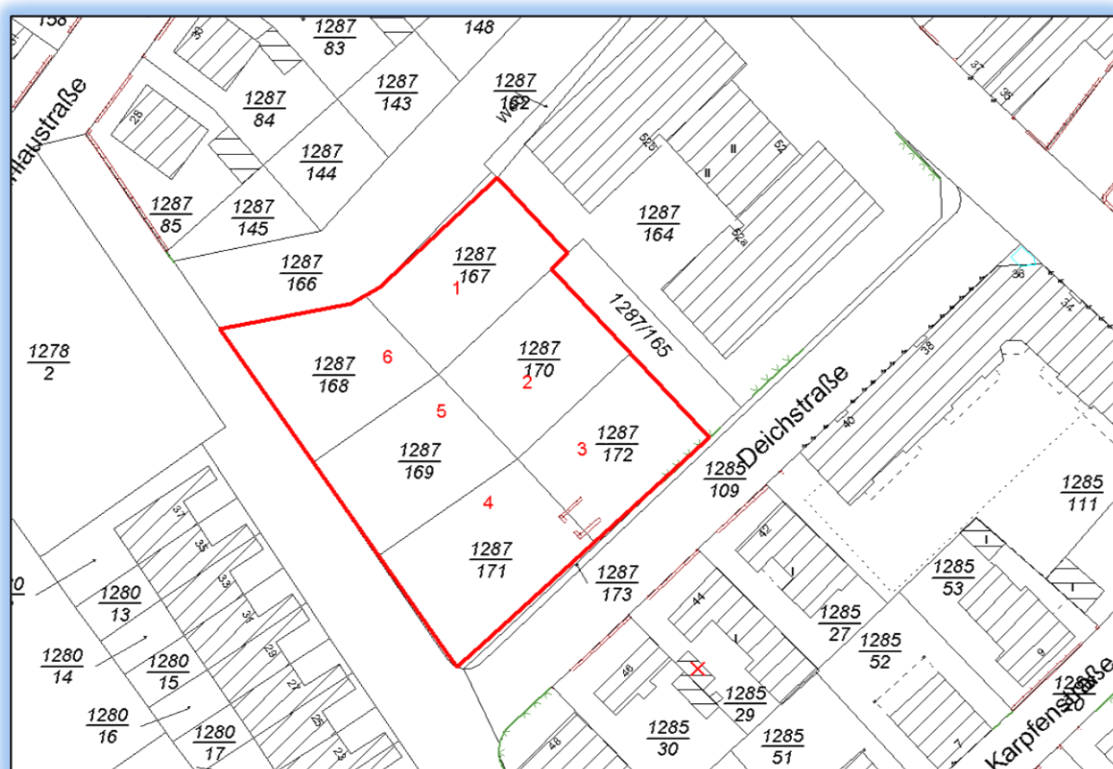
## Angaben zu den Bauplätzen

Die Stadt Ludwigshafen bietet nachfolgende Bauplätze provisionsfrei an:

**Lage** Die Bauplätze befinden sich im Ortsteil Edigheim an der Ecke Deichstraße/Mühlaustraße

Katasterbeschreibung: Gemarkung Edigheim,  
Flurstücks-Nrn: 1287/167 – 1287/172

Grundstücksgrößen: 335 – 435 m<sup>2</sup>

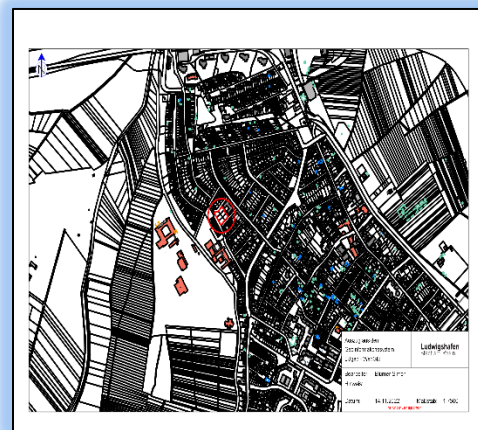
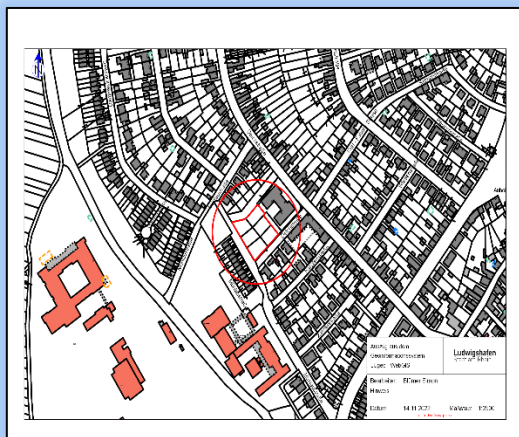


Nachfolgende Festpreise der in o.g. Plan bezeichneten Bauplätze:

- Bauplatz 1: 139.290 EUR
- Bauplatz 2: 133.350 EUR
- Bauplatz 3: 133.620 EUR
- Bauplatz 4: 128.350 EUR
- Bauplatz 5: 105.130 EUR
- Bauplatz 6: 108.100 EUR

## Erläuterung zu Bauplätzen 1 bis 3:

Bei den Bauplätzen Nr. 1 bis 3 ist zu beachten, dass im Festpreis die Kosten für die erstmalige Erschließung des privaten Stichweges (Flst.-Nr. 1287/165) enthalten sind. Es wird im Rahmen des Grundstückskaufvertrages der entsprechende Miteigentumsanteil am Weg miterworben, da es sich um keine öffentlich-rechtliche Fläche handelt und der Weg an die Anlieger mit verkauft wird.



## Lagebeschreibung

**Ludwigshafen am Rhein** ist die größte Stadt der Pfalz und mit ca. 179.000 Einwohnern nach Mainz die zweitgrößte Stadt in Rheinland-Pfalz. Ludwigshafen bietet kulturell sowie wirtschaftlich ein breites Spektrum an Angeboten. Berühmte Pfälzer Weinanbaugebiete, wie Deidesheim oder Bad Dürkheim sind schnell zu erreichen. Des Weiteren bieten namhafte Unternehmen, wie BASF, Vögele, AbbVie u.v.a. wirtschaftliche Sicherheit. Ludwigshafen ist bekannt als der Motor der Metropolregion Rhein-Neckar. Hinter der Metropolregion Rhein-Neckar verbirgt sich mehr als ein Wirtschaftsraum, der zu den dynamischsten in Europa zählt. Die örtliche Nähe Ludwigshafens mit den Vorzügen von Wohnen und Arbeiten in der Stadt sowie der Erreichbarkeit einer idyllischen dörflichen Naherholung machen Ludwigshafen zu einer noch unentdeckten attraktiven Wohngegend für Familien.

### **Ludwigshafen-Edigheim:**

Der Ortsteil Edigheim liegt im Norden von Ludwigshafen, direkt zwischen den Ortsteilen Oppau und Pfingstweide mit kurzen Wegen auch in die Nachbargemeinde Frankenthal. Die Verkehrsanbindung von Edigheim ist hervorragend. Sie erreichen die B 9 und die A 6 in wenigen Fahrminuten. Durch diese überregionalen Straßen haben Sie eine hervorragende Anbindung an die Städte Mannheim und Kaiserslautern, sowie in das Rhein-Main-Gebiet. Edigheim bietet Kindertagesstätten, Schulen (Grundschule,



IGS Edigheim, Wilhelm-von-Humboldt-Gymnasium) sowie viele Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie.

## **Stadtplanerische Vorgaben:**

### 1. Grundstücksausnutzung

- Die Grundfläche der künftigen Wohngebäude ist auf die definierten Baubereiche (rote Schraffur) begrenzt. Die Gesamtversiegelung der Grundstücke (inkl. aller Nebenanlagen und Befestigungen, wie z. B. Terrasse, Garage, Zufahrt, Zuwegungen etc.) darf 45 % nicht überschreiten. Freiflächen, welche nicht flächendeckend begrünt sind, werden dem Versiegelungsgrad hinzugerechnet. Die Maßnahmen dienen u. a. dem größtmöglichen Erhalt vorhandener Grünstrukturen sowie der Reduktion des Oberflächenwasserabflusses.
- Die erlaubte Gebäudehöhe wird auf 2 Vollgeschosse ohne Kniestock beschränkt. Dabei darf die Wandhöhe (Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und der obersten Dachhaut; Bezugspunkt ist die Hinterkante Gehweg in Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte) 6,50 m nicht überschreiten.

### 2. Anzahl der Wohneinheiten

- Je Wohngebäude ist eine Wohneinheit (WE) zulässig.

### 3. Grün- und Freiflächen

- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bodendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Gräser, Stauden, Bodendecker, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen. Schottergärten, Steinbeete o. ä. sind unzulässig.
- Je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche soll mindestens ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Ausfälle sollen gleichwertig ersetzt werden.
- Die bestehenden Bäume sind im Rahmen der Baumaßnahmen geeignet zu schützen und langfristig zu erhalten.
- Müllabstellplätze sollen auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche eingerichtet und von der öffentlichen Verkehrsfläche durch Eingrünung abgeschirmt werden.
- Ergänzend zum Bauantrag soll ein verbindlicher Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden, der die Einhaltung der Vorgaben dokumentiert.

### 4. Stellplätze und Garagen

- Es sind zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen (z. B. Garage und davorliegender Stellplatz).
- Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Gehweghinterkante einhalten.
- Garagendächer sind wenigstens extensiv zu begrünen.

## 5. Dachflächen

- Die Wohngebäude sind mit Satteldächern und einer Neigung von 15°-45° auszubilden.
- Die Breite einer Gaube darf maximal ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen; bei mehreren Gauben beträgt die Gesamtbreite aller Gauben maximal 50 % der zugehörigen Dachlänge. Weiterhin müssen Gauben mindestens 0,50 m hinter der Außenkante des darunterliegenden Geschosses liegen.
- Nach Möglichkeit ist die Errichtung einer Solar- oder Photovoltaikanlage vorzusehen.

## 6. Einfriedungen

- Zum öffentlichen Raum hin sind nur offene oder hintergrünte Zäune sowie Hecken erlaubt.
- Einfriedungen im Vorgarten (Grundstücks- bzw. Gartenfläche zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudefluchtlinie) dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.



**Letztmögliche Bauplatz-Bewerbungsabgabe mit allen erforderlichen Nachweisen und Angaben:**

**03.05.2024**



## Beschreibung und Erläuterung des Vergabeverfahrens

Mit Stadtratsbeschluss vom 19.09.2022 wurde eine Vergaberichtlinie von städtischen Wohnbaugrundstücken beschlossen, um die Wohnungsmarktlage zu verbessern sowie die Schaffung von Wohnungseigentum zu fördern. Das hierzu entwickelte Vergabeverfahren entspricht den beschlossenen Vorgaben und setzt sich aus drei Phasen zusammen.

- I. Bewerbungsphase
- II. Prioritätenabfrage
- III. Entscheidungsphase

Im Weiteren werden diese Phasen erläutert, um deren Inhalt festzulegen.

Alle Interessenten können sich innerhalb der **Bewerbungsphase** auf das Baugebiet (alle sechs Bauplätze) bewerben. Die Bewerbung ist in Schriftform (persönlich) beim verfahrensdurchführenden Bereich Immobilien, Berliner Platz 1, 67059 Ludwigshafen abzugeben. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird in dieser Phase festgestellt, welche Bewerbungen die Bewerbungskriterien erfüllen. Die im Verfahren zugelassenen Bewerbungen werden entsprechend der zu bewertenden Kriterien in einer Rangliste, je nach Punktestand, erfasst (siehe Punktevergabe der anzugebenden Kriterien, Seite 10). Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl. In der sich anschließenden **Prioritätenabfrage** werden ausgehend von Platz 1 der Rangliste so viele Bewerber\*innen schriftlich aufgefordert, ihre Prioritäten abzugeben, wie Bauplätze zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Der Erstplatzierte Bewerber gibt eine Priorität ab, der Zweitplatzierte zwei Prioritäten, u.s.w. Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt zu bekommen. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen. Nach Ende der Prioritätenabgabefrist werden die Bewerber\*innen über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung informiert. Während der **Entscheidungsphase** legt sich die Veräußerin fest, an wen, zu welchen Bedingungen und wann verkauft wird oder ob von der Ausschreibung Abstand genommen wird. In dieser Phase müssen die Bewerber\*innen innerhalb einer angegebenen Frist ihre verbindliche Kaufabsicht äußern und eine Finanzierungszusage eines Kreditinstituts beifügen. Erfolgt seitens einer Bewerbung innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtserklärung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

## **Bewerbungskriterien:**

Im nachfolgenden werden die einzelnen Bewerbungskriterien festgelegt:

### 1. Antragsberechtigung:

#### 1.1

Antragsberechtigt sind Bewerber\*innen, die das 18. Lebensjahr vollendet haben.

Grundsätzlich werden Bewerber\*innen mit Grundbesitz (auch Teileigentum), der für Wohnzwecke genutzt wird, innerhalb oder außerhalb des Stadtgebietes nicht berücksichtigt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine angemessene Unterbringung der Bewerber\*innen in dieser Wohnung nicht gewährleistet ist. In diesen Fällen ist der bisherige Grundbesitz bis zur Bezugsfertigkeit des neuen Objektes zu veräußern.

#### 1.2

Das maximale Jahresbruttoeinkommen der Bewerber\*innen darf bis zur Höhe des durchschnittlichen Jahreseinkommens in Ludwigshafen betragen. Dieser Betrag liegt derzeit bei 48.874 EUR je Einwohner und das Doppelte für einen Bewerber\*innen-Haushalt mit zwei Erwachsenen/Familie.

Bei Alleinstehenden darf das maximale Jahresbruttoeinkommen -entsprechend des derzeitigen durchschnittlichen Jahreseinkommens in Ludwigshafen- 48.874 EUR nicht überschreiten.

Der Nachweis erfolgt durch den aktuellen Einkommenssteuerbescheid bei Nicht-Selbständigen und bei Selbständigen durch die Steuerbescheide der zurückliegenden 3 Jahre.

Für jedes im Haushalt lebende unterhaltspflichtige Kind werden 7.000,00 EUR Brutto/Jahr angerechnet.

#### 1.3

Die Bewerber\*innen dürfen maximal über ein Vermögen in Höhe des Verkehrswertes des Grundstücks verfügen, das für die Finanzierung des geplanten Wohngebäudes eingesetzt werden kann.

In diesem Höchstbetrag sind sämtliche Vermögen in Form von Immobilien, Aktien, Anleihen, Festgeld, Bargeld usw. enthalten. Die Angaben sind wahrheitsgemäß durch die Bewerber\*innen im Rahmen einer Selbstauskunft zu machen.

Die vorgenannten Unterlagen sind dementsprechend im Rahmen der Bewerbungsphase vorzulegen. Werden die Angaben unvollständig abgegeben, kann eine weitere Berücksichtigung in der Prioritätenabfrage sowie der Entscheidungsphase nicht erfolgen.

In der sich anschließenden Prioritätenabfrage ermittelt die Veräußerin aufgrund verschiedener Auswahlkriterien welchen Bewerber\*innen ein Grundstück zugeteilt wird und erstellt eine entsprechende Rangliste. Die nachfolgenden Auswahlkriterien werden hierbei berücksichtigt und sind bereits im Rahmen der Bewerbungsphase anzugeben:

## **Auswahlkriterien:**

Gemäß nachfolgenden Auswahlkriterien wird eine Rangfolge nach Punkten festgelegt:

### 2. Auswahlkriterien durch Vergabe von Punkten für Kinder, Einkommen, Schwerbehinderung:

#### 2.1 Kinder:

Für jedes im Haushalt lebende Kind werden folgende Punkte vergeben:

Für ein Kind im Alter bis 10 Jahre	40 Punkte
Kinder ab dem 11. bis zum 18. Lebensjahr	30 Punkte
Volljährige Kinder, die auf der Lohnsteuerkarte der Eltern eingetragen sind	10 Punkte
Maximale Gesamtpunktzahl für Kinder	120 Punkte

#### 2.2 Einkommen:

Bei Unterschreitung der maximalen Einkommensgrenze gemäß Ziffer 1.2 werden Bonuspunkte wie folgt vergeben:

5%	20 Punkte
10%	30 Punkte
15%	40 Punkte

Die Höchstpunktzahl für die Unterschreitung des Einkommens beträgt 40 Punkte.

#### 2.3 Menschen mit Behinderung:

Bewerber\*innen (bzw. Familienangehörige) mit einer Schwerbehinderung erhalten 40 Punkte bei Vorlage eines entsprechenden Schwerbehindertenausweises (ab einem Behinderungsgrad von 50 %).

Die Punktzahl gemäß den Kriterien 2.1 bis 2.3 wird ermittelt.

Die maximal zu erreichende Gesamtpunktzahl wird auf 200 Punkte festgelegt.

### 3. Ortsbezogene Auswahlkriterien durch Vergabe von Punkten für den Wohn- bzw. Arbeitsort sowie für Ehrenamtstätigkeit in Ludwigshafen

#### 3.1 Wohnort und/oder Arbeitsplatz in Ludwigshafen:

Für jedes Jahr, das die Bewerber\*innen in Ludwigshafen am Rhein mit Hauptwohnsitz gemeldet war bzw. in Ludwigshafen am Rhein gearbeitet hat, erhalten die Bewerber\*innen 30 Punkte. Die maximal zu erreichende Punktzahl wird auf 150 Punkte limitiert, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl bei einer Zeitdauer von maximal 5 Jahren als Wohnort bzw. Arbeitsjahren in Ludwigshafen am Rhein erreicht ist.

Frühere in Ludwigshafen am Rhein verbrachte Wohn- bzw. Arbeitszeiten werden angerechnet.

#### 3.2 Ehrenamtstätigkeit in Ludwigshafen:

Für die Ausübung von Ehrenämtern in Ludwigshafen erhalten die Bewerber\*innen für jedes Jahr 10 Punkte. Die maximal zu erreichende Punktzahl wird auf 50 Punkte limitiert, wobei die höchste zu erreichende Punktzahl bei einer Ehrenamtstätigkeit von maximal 5 Jahren in Ludwigshafen am Rhein erreicht ist.

Die Punktzahl gemäß den Kriterien 3.1 bis 3.2 wird ermittelt.

Die maximal zu erreichende Gesamtpunktzahl wird auf 200 Punkte festgelegt.

**Die Gesamtpunktzahl aller Kriterien (2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2) wird ermittelt.**

### **Ermittlung der Rangliste:**

Die Zuteilung der Grundstücke erfolgt nach der ermittelten Punktzahl der Bewerber\*innen. Bei Punktegleichheit entscheidet (nacheinander)

- a) die höhere Kinderzahl,
- b) die Anzahl der in Ludwigshafen verbrachten Jahre,
- c) die Ehrenamtstätigkeit in Ludwigshafen,
- d) die Schwerbehinderung,
- e) das Los.

Sofern die aufgeführten Auswahlkriterien im Rahmen der Bewerbungsphase der Veräußerin nicht mitgeteilt wurden, kann eine Berücksichtigung im weiteren

Verfahren nicht erfolgen. Hieraus können keinerlei Ansprüche gegen die Gemeinde abgeleitet werden.

## **Sonstige Verpflichtungen in den Grundstückskaufverträgen und allgemeine Hinweise zum Verfahren:**

- Zukünftige vertragliche Rahmenbedingungen:

### Bauverpflichtung:

Die Erwerber\*innen verpflichten sich innerhalb von 6 Monaten ab Beurkundung des Grundstückskaufvertrages einen Bauantrag zu stellen, mit dem Bau des Wohngebäudes zu beginnen und innerhalb von 3 Jahren dieses bezugsfertig mit Aufbringen des Außenputzes zu erstellen. Für den Fall, dass die Bauverpflichtung nicht erfüllt wird, hat die Stadt Ludwigshafen auf der Grundlage einer Regelung im Kaufvertrag das Recht eine Rückübertragung des Grundstücks zu veranlassen, die im Grundbuch über Rückauflassungsvormerkung gesichert wird.

### Rückübertragungsrecht der Stadt Ludwigshafen bei nachweisbarer Falschauskunft:

Die Stadt Ludwigshafen hat ein Recht auf Rückübertragung des veräußerten Wohnungsbaugrundstücks, wenn im Fragebogen der zur Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Grundstücksbewerber\*innen nachweislich falsche Angaben gemacht worden sind.

- Weitere, allgemeine Hinweise:

Für einen Kaufvertragsabschluss ist die Zustimmung des zuständigen Beschlussgremiums der Stadt Ludwigshafen erforderlich.

Diese kurze Erläuterung soll den Ablauf festlegen und wird transparent vertreten. Die Ausnahme bleibt vorbehalten.

Ein Anspruch auf Zuteilung eines Baugrundstücks besteht nicht. Die Stadt Ludwigshafen behält sich ausdrücklich vor in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den Vergaberichtlinien zu entscheiden.

Nachweislich falsche bzw. unvollständige Angaben durch die Bewerber\*innen führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.

Die persönlichen Angaben der Kaufinteressierten werden ausschließlich im Zusammenhang mit der Bewerbung um einen Bauplatz und dem ggf. anschließenden Verkauf der angebotenen Bauplätze verwendet.

**Persönliche Kontaktdaten im Falle weiterer Fragen und für die Abgabe einer Bewerbung für die Zuteilung eines Bauplatzes:**

Ihr Ansprechpartner ist:

Herr Simon Blümer

Postanschrift:

Bereich Immobilien  
Abteilung Bereitstellung und Bewirtschaftung von Liegenschaften  
Bismarckstraße 25  
67059 Ludwigshafen

Bei persönlicher Abgabe der Bewerbung mit vorheriger Terminvereinbarung unter

[simon.bluemer@ludwigshafen.de](mailto:simon.bluemer@ludwigshafen.de)

oder

Telefon: 0621 504 2351

Am Standort des Bereiches Immobilien:

Berliner Platz 1, 4.OG  
67059 Ludwigshafen