



LB≡BW Immobilien  
Kommunalentwicklung GmbH

# **Naturnahes Wohnen im Baugebiet Steinich in Jagsthausen Olnhausen**

Eckpunktepapier für interessierte Investoren  
Bewerbungen zur Verfahrensteilnahme bis 27. Februar 2026 möglich

Gemeinde Jagsthausen / KE, Stand 28.01.2026

## Anlass | Ziel | Leitgedanke

Die Gemeinde Jagsthausen plant die Entwicklung des **Baugebietes „Steinich“ in Olnhausen**.

Die Flächen, die für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (MFH) und Einzel- oder Doppelhäusern (EH, DH) in Olnhausen bebaut werden können, werden im Rahmen eines Anbieterauswahlverfahrens (AAV) an leistungsfähige Investoren veräußert. Die Grundstücke werden in einem **schlanken und transparenten Prozess** mit definierten Bebauungsanforderungen und investorenbezogenen Kriterien vermarktet.

Der Interessent muss kein detailliertes städtebauliches Konzept einreichen. Es reichen **Angaben zum Unternehmen** und eine **skizzenhafte Darstellung** des Vorhabens.

Verkäuferin der Grundstücke ist die Gemeinde Jagsthausen. Es fällt **keine Maklerprovision** an.

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen in der Bau- und Immobilienbranche hat die KE ein kompaktes Vermarktungsverfahren entwickelt, welches die **Vorleistung** im Bewerbungsprozess für Interessierte **reduziert** und dennoch die **Anforderungen der Kommune** an die Bebauung **berücksichtigt**.

Das **Anbieterauswahlverfahren** definiert und konkretisiert die Anforderungen der Gemeinde an die Bebauung des Grundstücks anhand des Eckpunktepapiers. Die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts des Bewerbers ist nicht erforderlich.

# Terminplan

Datum	Beschreibung
28.01.2026	Veröffentlichung Eckpunktepapier
Bis 18.02.2026	Einreichen von Rückfragen
27.02.2026   12 Uhr	Abgabe Bewerbungsunterlagen
19.03.2026	Gremiumssitzung mit Vorstellung der Bewerber
23. April 2026	Gemeinderatssitzung mit Beschluss zur Vergabe der Grundstücke
nachfolgend	Ausgewählter Bewerber erarbeitet mit der Gemeinde Jagsthausen ein Bebauungskonzept

# Makrolage

## Erreichbarkeit mit PKW

Möckmühl	ca. 13 km   ca. 17 min
Öhringen	ca. 22 km   ca. 28 min
Heilbronn	ca. 45 km   ca. 50 min
Stuttgart	ca. 80 km   ca. 80 min

## Erreichbarkeit mit ÖPNV

Möckmühl	ca. 28 min
Öhringen	ca. 60 min
Heilbronn	ca. 60 min
Stuttgart	ca. 100 min



Quelle: Google Maps, eigene Darstellung

## Mikrolage

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundstück befindet sich südwestlich eine gewachsene Wohnbebauung. Das Erschließungsgebiet grenzt im Übrigen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Trotz der naturnahen Lage erreicht man die nächstgelegene Bushaltestelle innerhalb von acht Gehminuten. Das gesamte Baugebiet liegt am leicht ansteigenden Hang und bietet schöne Ausblicke.



Quelle: links: Apple Maps; rechts: Apple Maps, eigene Darstellung

## Jagsthausen und Olnhausen | Wissenswertes

- **Gemeinde:** ca. 1.800 Einwohner, Landkreis Heilbronn
- **Verkehrsinfrastruktur:** direkte Busverbindung nach Möckmühl (ab Olnhausen oder Jagsthausen), Zuganbindung ab Möckmühl (RE8, MEX18), Autobahnanschluss A81 in 13 km Entfernung
- **Nahversorgung:** Bäcker, Metzger und Lebensmittel im Dorfladen
- **Bildung:** Grundschule am Römerbad, Kindertagesstätte, Musikschule (in Kooperation mit Möckmühl), Außenstelle der Volkshochschule in Jagsthausen,
- **Freizeit und Tourismus:** jährliche Burgfestspiele (Götz von Berlichingen), zahlreiche Outdoor-Aktivitäten (Bogenschießen, Kanufahren, Wandern uvm.), überregionale Radwanderwege, Deutsche Limesstraße, Restaurants und Cafés, mehrere Sportvereine, Bergwaldhalle (Mehrzweckhalle)
- **Gesundheit:** MVZ in Möckmühl (10 km) und Forchtenberg (7,5 km) sowie Hausärzte in Widdern (3,5 km) und Schöntal (6 km), Kinderarzt in Forchtenberg, Apotheken mit Lieferdienst in den umliegenden Gemeinden



## Baugebiet Steinich

- ca. 29.200 m<sup>2</sup> Nettobauland
- 3 Bau- / Erschließungsabschnitte - Fertigstellung des 1. Erschließungsabschnitts für Ende 2026 geplant
- Die Grundstücke befinden sich in einem allgemeinen Wohngebiet
- Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen
- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Jagsthausen findet abweichend der LBO BW Anwendung, somit müssen pro Wohneinheit 2 Stellplätze hergestellt werden, Bruchzahlen sind aufzurunden
- Der Verkäufer haftet nicht für Altlasten und abfallwirtschaftlich relevante Belastungen in den Böden. Insbesondere haftet der Verkäufer nicht für die Beschaffenheit des Baugrunds und dessen Bebaubarkeit. Eine Beprobung des Grundstücks ist – nach der vorherigen Abstimmung mit der KE und insbesondere der Grundstückseigentümerin – vor dem Erwerb des Grundstücks möglich.

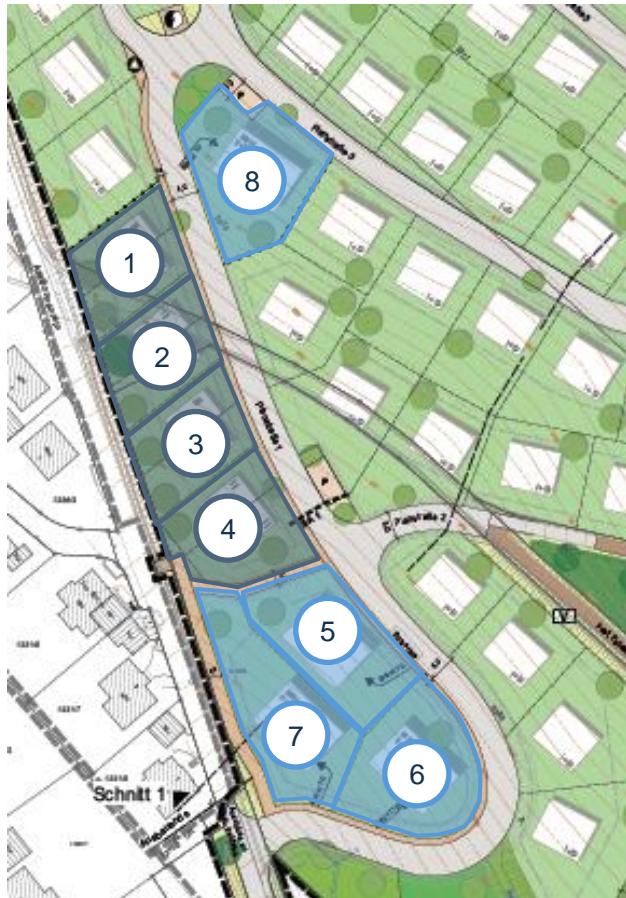


Quelle: IFK und eigene Darstellung



# Die Kaufgegenstände

KG	Nr.	Fläche Flst.	Fläche KG
Einzel- und Doppelhausbebauung			
KG 1	1.2	259 m <sup>2</sup>	
	1.3	263 m <sup>2</sup>	522 m <sup>2</sup>
KG 2			
	1.4	267 m <sup>2</sup>	
	1.5	269 m <sup>2</sup>	536 m <sup>2</sup>
KG 3			
	1.6	270 m <sup>2</sup>	
	1.7	275 m <sup>2</sup>	545 m <sup>2</sup>
KG 4			
	1.8	279 m <sup>2</sup>	
	1.9	368 m <sup>2</sup>	647 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhausbebauung			
KG 5	1.10	737 m <sup>2</sup>	737 m <sup>2</sup>
KG 6	1.11	779 m <sup>2</sup>	779 m <sup>2</sup>
KG 7	1.12	842 m <sup>2</sup>	842 m <sup>2</sup>
KG 8	2.19	787 m <sup>2</sup>	787 m <sup>2</sup>



Quelle: IFK und eigene Darstellung der Kaufgegenstände



## Kaufpreise

KG	Nr.	Fläche Flst.	Fläche KG	€ / m <sup>2</sup>	Kaufpreis inkl. Erschließung
Einzel- und Doppelhausbebauung					
<b>KG 1</b>	1.2	259 m <sup>2</sup>	522 m <sup>2</sup>	215 €/m <sup>2</sup>	<b>112.230 €</b>
	1.3	263 m <sup>2</sup>			
<b>KG 2</b>	1.4	267 m <sup>2</sup>	536 m <sup>2</sup>	215 €/m <sup>2</sup>	<b>115.240 €</b>
	1.5	269 m <sup>2</sup>			
<b>KG 3</b>	1.6	270 m <sup>2</sup>	545 m <sup>2</sup>	215 €/m <sup>2</sup>	<b>117.175 €</b>
	1.7	275 m <sup>2</sup>			
<b>KG 4</b>	1.8	279 m <sup>2</sup>	647 m <sup>2</sup>	215 €/m <sup>2</sup>	<b>139.105 €</b>
	1.9	368 m <sup>2</sup>			
Mehrfamilienhausbebauung					
<b>KG 5</b>	1.10	737 m <sup>2</sup>	737 m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	<b>169.510 €</b>
<b>KG 6</b>	1.11	779 m <sup>2</sup>	779 m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	<b>179.170 €</b>
<b>KG 7</b>	1.12	842 m <sup>2</sup>	842 m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	<b>193.660 €</b>
<b>KG 8</b>	2.19	787 m <sup>2</sup>	787 m <sup>2</sup>	230 €/m <sup>2</sup>	<b>181.010 €</b>

**KG 5 (EFH,DH)** Wenn die Entwässerung in der nördlich gelegenen Straße erfolgen soll, ist eine Hebeanlage erforderlich, sofern das MFH unterkellert wird und die Bezugshöhe der Bodenplatte unter der im Bebauungsplan festgelegten maximalen Bezugshöhe liegt.

Der **KG 8 (MFH)** liegt am Rand des 2. Erschließungsabschnitts. Der Hochbau kann bereits vorzeitig erfolgen, jedoch muss der Bau von Süd-Westen angedient werden. Die Freiflächen sind den Erschließungsarbeiten zur Verfügung zu stellen, da die angrenzenden Parkplätze sowie die östliche Straße noch hergestellt werden müssen. Die Fertigstellung des Grundstücks (insbesondere der Freifläche) kann erst später erfolgen.

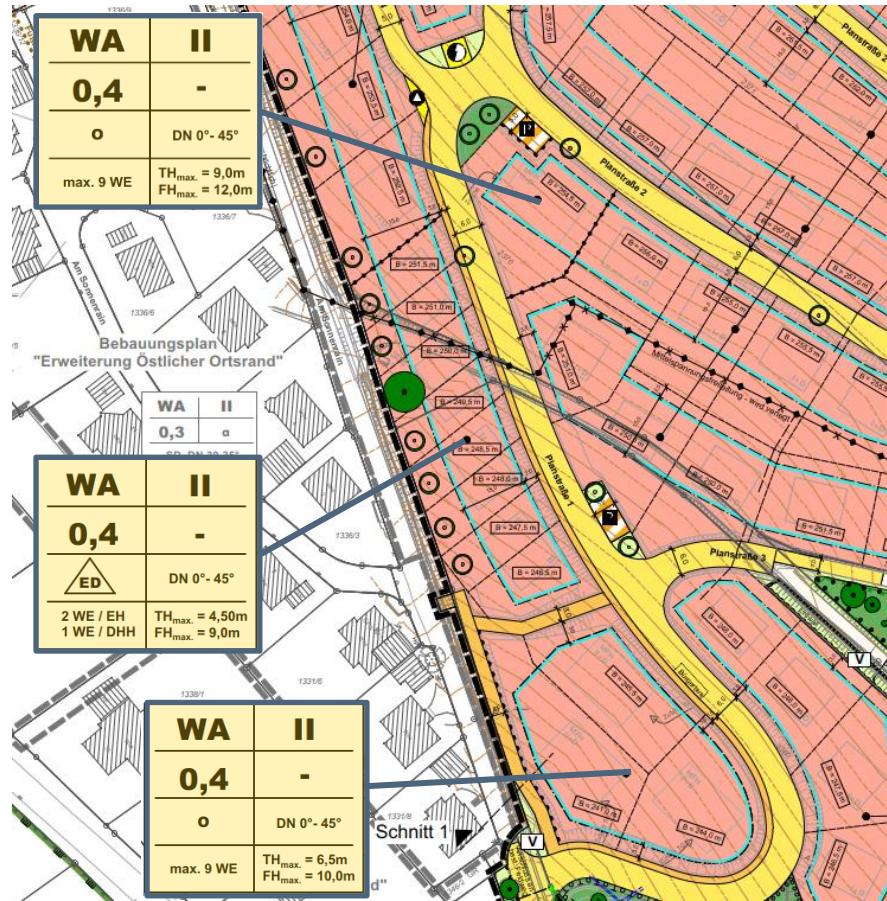
# Bebauungsplan

- Rechtskräftiger B-Plan „Steinich“ (29.05.2024)

Der Gemeinderat der Gemeinde Jagsthausen hat in öffentlicher Sitzung am 29.05.2024 den Bebauungsplan „Steinich“ sowie die mit dem Bebauungsplan erlassenen örtlichen Bauvorschriften in Verbindung mit § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan sowie die mit dem Bebauungsplan erlassenen örtlichen Bauvorschriften treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

- Die Kaufgegenstände 1-5 können nicht im Freispiegel entwässern. Eine Hebeanlage ist erforderlich, wenn die EH / DH unterkellert werden und die Bezugshöhe der EFH-Bodenplatte unter der im Bebauungsplan festgelegten maximalen Bezugshöhe liegt.
  - Es ist ein Trennsystem für Regen- und Schmutzwasser vorgesehen
  - Erschließungsleitungen liegen in der Straße
  - Es erfolgt eine Erschließung mit Breitbandverbindung
  - Die Grundstücke liegen außerhalb jeglicher Überflutungsflächen.
  - Es sind keine Altlastenverdachtsfälle oder Kampfmittelverdachtsfälle bekannt.



# Grundbuch von Olnhausen Nr. 4269 Flst. 2370

Stand: 02.12.2025

## Aktuell sind folgende Belastungen eingetragen:

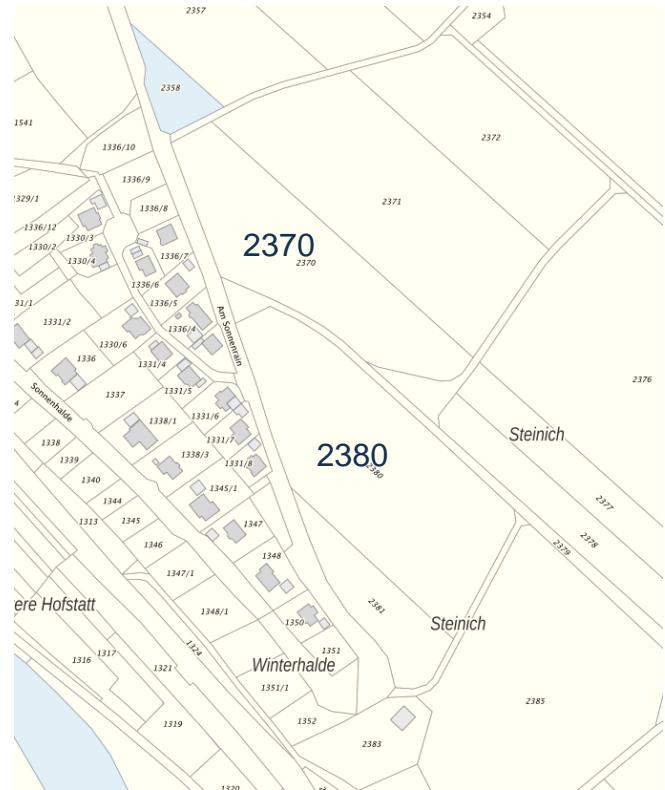
Flurstück 2370 | Ifd. Nr. 17

## Eintragung in Abteilung II

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** für die Energie-Versorgung Schwaben AG, Stuttgart, wegen Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Mittelspannungsfreileitung sowie Nutzungsbeschränkung. In der Flurbereinigung eingetragen am 16.06.1992 und nach Blatt 4100 Abt. II Nr. 3 mitübertragen am 16.06.1992.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten soll auch die Hochspannungsleitung in den öffentlichen Weg verlegt werden. Unterirdische Leitungen werden evtl. nicht zurück gebaut, werden aber bei Bedarf kostenlos ausgebaut.

Ziel ist es, das Grundstück lastenfrei zu übergeben. Eine Haftung kann auf Grund der beginnenden Erschließungsarbeiten jedoch nicht übernommen werden.



Quelle: BORIS

# Grundbuch von Olnhausen Nr. 4269 Flst. 2380

Stand: 02.12.2025

## Aktuell sind folgende Belastungen eingetragen:

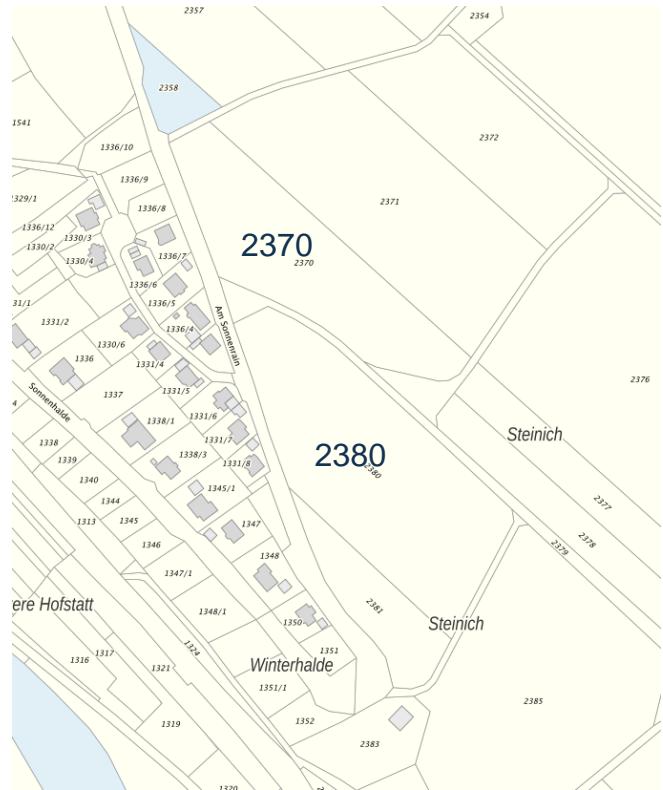
Flurstück 2380 | Ifd. Nr. 31

## Eintragung in Abteilung II

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** für die Deutsche Telekom AG, Bonn, betr. Errichtung und Unterhaltung von Fernmeldeanlagen sowie Nutzungsbeschränkung. In der Flurbereinigung Jagsthausen/Schöntal-Berlichingen begründet, eingetragen am 19.07.1993 und nach Blatt 4100 Abt. II Nr. 10 mitübertragen am 07.09.2004.

**Erwerbsvormerkung** hinsichtlich einer Teilfläche. Eingetragen (HBN008/1370/2020) am 30.09.2020.

Ziel ist es, das Grundstück lastenfrei zu übergeben. Eine Haftung kann auf Grund der beginnenden Erschließungsarbeiten jedoch nicht übernommen werden.



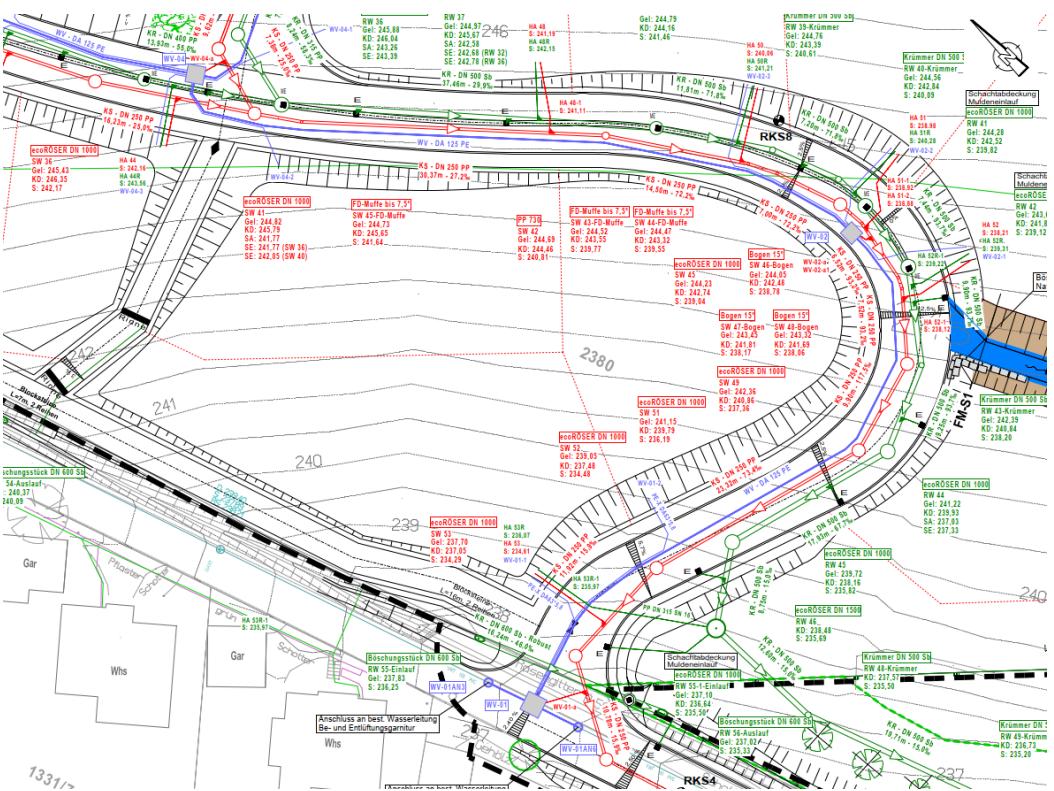
Quelle: BORIS

## Erschließung | KG 5, 6 und 7 (MFH)

Alle drei Kaufgegenstände werden einen eigenen Hausanschluss erhalten.

KG 5

Wenn die Entwässerung in der nördlich gelegenen Straße erfolgen soll, ist eine Hebeanlage erforderlich, sofern das MFH unterkellert wird und die Bezugshöhe der Bodenplatte unter der im Bebauungsplan festgelegten maximalen Bezugshöhe liegt.

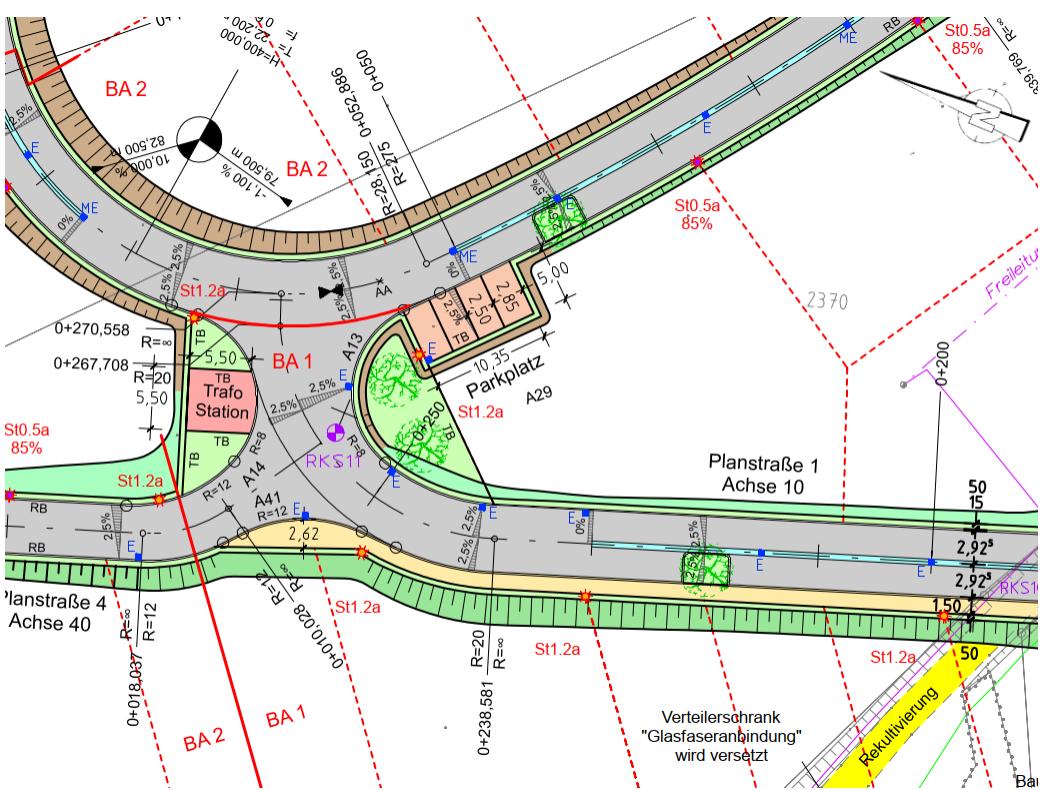
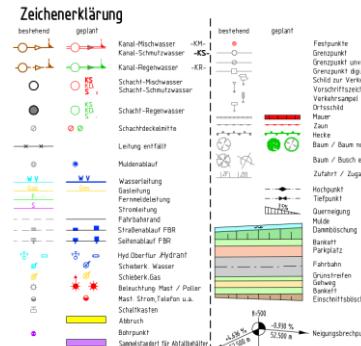


Quelle: IFK

# Straßenbau | KG 8 (MFH)

Der KG 8 liegt am Rand des 1. Bauabschnitts und kann nur von Südwesten angedient werden. Wendemöglichkeiten bestehen bis zur Erschließung des 2. Bauabschnitts nur auf dem Baufeld. Geringe Randflächen sind den weiteren Erschließungsarbeiten bis Fertigstellung des 2. Bauabschnitts vorzubehalten.

Der Hausanschluss liegt nahezu am tiefsten Punkt.



Quelle: IFK

## Verfahrensablauf

Die Interessenten erhalten das Eckpunktepapier und bewerben sich anhand der geforderten Unterlagen. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen stellen die Zugangsvoraussetzung für die Teilnahme dar. Eine Bewerbung kann für einen oder mehrere Kaufgegenstände erfolgen.

1. Ausfüllen und Zusenden der geforderten Bewerbungsunterlagen (siehe Folgeseiten) als PDF durch den Interessenten an die KE ([ke-vergabe@lbbw-im.de](mailto:ke-vergabe@lbbw-im.de)) bis zum **27.02.2026 | 12 Uhr**
2. Rückfragen können bis 18.02.2026 an die KE unter [ke-vergabe@lbbw-im.de](mailto:ke-vergabe@lbbw-im.de) gestellt werden
3. Prüfung der Zugangsvoraussetzungen durch die KE
4. Vorstellung der qualifizierten Bewerber im Gremium (zur persönlichen Vorstellung im Gremium ist eine Präsentation des Bewerbers mit den Inhalten einzureichen). Eine Bewerbung gilt als qualifiziert, wenn sie vollständig und bis zum 27.02.2026 | 12 Uhr bei der KE eingegangen ist.
5. Der Gemeinderat trifft die Vergabeentscheidung auf Grundlage der Vorstellung der Bewerber und der Zielvorgaben
6. Der künftige Käufer erhält einen Optionskaufvertrag, damit für ihn für die weitere Planung das Grundstück gesichert ist
7. Der künftige Käufer erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Jagsthausen ein Bebauungskonzept für das Grundstück



# Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Bitte bezeichnen Sie die genannten Bewerbungsunterlagen mit der entsprechenden Anlagennummer!

1. Bewerbungsformular inkl. Datenschutzkenntnisnahme | [Anlage 1](#) (die Vorlage der KE ist zu verwenden)
2. Geldwäsche-Fragebogen (GwG) | [Anlage 2](#) (die Vorlage der KE ist zu verwenden)
3. Eine auf das Vorhaben bezogene, vorläufige qualifizierte Finanzierungsbestätigung (mind. in Höhe des jeweiligen Grundstückskaufpreises, vgl. Folie 9) | [Anlage 3](#)
4. Motivationsschreiben | [Anlage 4](#) (1 Präsentations-Folie als PDF)
5. Skizzenhafte Darstellung des Nutzungskonzeptes inkl. überschlägige Darstellung von Wohneinheiten und Wohnflächen. Hierzu genügt es, die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück darzustellen und Angaben zur Ausnutzung der Flächen zu geben (GRZ) | [Anlage 5](#)
6. vergleichbare Referenzen (inkl. Angaben zu Grundstücksgröße, Lage, Projektvolumen, fertigstellte Projekte in letzten 10 Jahren) | [Anlage 6](#)
7. Aktueller Handelsregisterauszug | [Anlage 7](#)
8. Unternehmensdarstellung mit Informationen zu Firmenzweck / Kernkompetenz, Aufbauorganisation, maßgeblich handelnde Personen, Anzahl der Mitarbeiter, Jahresumsatz (Zeitraum 2020 - 2025) | [Anlage 8](#)

# Zielvorgaben der Gemeinde zur Beurteilung

Alle Bewerbungen werden ganzheitlich gemäß nachfolgend aufgeführten Zielvorgaben der Gemeinde beurteilt.

Die Beurteilung erfolgt durchgängig nach einheitlichen Maßstäben. Das Bewertungsgremium behält sich vor, die einzelnen Zielvorgaben zu ergänzen.

- 1. Vollständig eingereichte Bewerbungsunterlagen**
- 2. Unternehmensstabilität** (Sicherstellung des nachhaltigen Unternehmensbestandes, z. B. personelle / organisatorische Aufstellung, wirtschaftliche Situation / Auftragslage, Kernkompetenz und Knowhow)
- 3. Aussagekräftiges Motivationsschreiben** (inkl. Angabe, ob Bestandshaltung und / oder Verkauf von Wohneigentum)
- 4. Skizzenhaftes Nutzungskonzept** mit Flächenaufstellung der Wohnfläche in m<sup>2</sup> (ca. Angabe) – Ausnutzung der Grundstücksfläche GRZ, Stellung der Gebäude auf dem Grundstück
- 5. Referenzen**
  - Vergleichbare realisierte Wohnfläche (mind. 1.000 m<sup>2</sup>)
  - Vergleichbare Investitionsvolumen (mind. 2 Mio. Euro)

# Anlagen zum Eckpunktepapier

Eckpunktepapier (vorliegend)

Anlage 1: Bewerbungsformular (inkl. Angebotsbindung und Kenntnisnahme des Datenschutzhinweises)

Anlage 2: GwG-Fragebogen (Geldwäschegegesetz)

Anlage 3: Bebauungsplan Steinich

Anlage 4: Baugrundgutachten

Anlage 5: Lageplan Straße für KG 8

Anlage 6: Grundbuchauszug geschwärzt

# Formalitäten und Haftungshinweis

Aus der Abgabe einer Bewerbung lassen sich keine Verpflichtungen und keine Ansprüche gegen die Gemeinde Jagsthausen herleiten, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstückes nicht erfolgt. Die jeweiligen Parteien können keinen allgemeinen Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrages ableiten. Die Kommune hat das Recht, das Verfahren jederzeit ganz oder teilweise ohne Entschädigungszahlungen aufzuheben.

## Haftungshinweis

Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der gemachten Angaben wird grundsätzlich nicht übernommen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die der KE derzeit vorliegen bzw. uns von der Grundstückseigentümerin mitgeteilt worden sind.

## Ansprechpartner

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart  
0711 / 6454 – 2111  
ke-vergabe@lbbw-im.de

Magnus Kirchner  
Projektleiter Experte

Sabrina Gaukel  
Sachbearbeiterin

**Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!**

