

Anbietersauswahlverfahren (AAV) „Sichelkrümme“ in 68549 Ilvesheim

ECKPUNKTEPAPIER



Ansprechpartner Verfahrenssteuerung

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
ke-vergabe@lbbw-im.de

Oliver Zimmermann
Teamleiter

Marius Sonnenwald
Projektleiter

Franziska Lüke
Projektleiterin Expertin

Anlass und Ziel Die Gemeinde Ilvesheim plant die Entwicklung des Grundstücks „Sichelkrümme“ entlang der Wallstadter Straße. Das Grundstück befindet sich am nordwestlichen Ortseingang und ist westlich durch die Abstandsfläche zur Stromtrasse begrenzt.

Im Zuge der Flächenentwicklung soll das Grundstück im Rahmen eines Anbietersauswahlverfahrens (AAV) an einen leistungsfähigen Erwerber veräußert werden. Es soll in einem transparenten Prozess mit definierten Bebauungsanforderungen und investorenbezogenen Bewertungskriterien das Grundstück vermarktet werden.

Im Fokus der Entwicklung steht die Schaffung von preiswertem Wohnraum und insbesondere der Mietwohnungsbau. Verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen sollen realisiert werden.

Der Investor muss kein städtebauliches Konzept einreichen.

In einem niederschweligen Verfahren können interessierte Investoren, Bau-träger oder Projektentwickler ihr Interesse am Projekt bekunden und ihre Idee zur Umsetzung dieser Zielvorstellungen umreißen. Alle Bewerber ha-ben nach Einreichung der qualifizierten Unterlagen die Möglichkeit, ihre Projektidee im Bewertungsgremium vorzustellen. Den Zuschlag erhält der derjenige, dessen Bewerber anhand der geforderten Kriterien die höchste Übereinstimmung erreicht.

Im Anschluss werden die Planungen gemeinsam mit der Stadt finalisiert abgestimmt und schließlich beurkundet.

Ausloberin des Verfahrens und Verkäuferin des Grundstücks ist die Ge-meinde Ilvesheim. Es fällt keine Maklerprovision an.



Terminplan	Datum	Beschreibung
	30. April 2026	Ansprache leistungsfähiger Investoren / Bauträger
	06. Juni 2026	Ende Rückfragenphase
	06. Juli 2026	Abgabe Bewerbungsunterlagen
	Quartal 3	Gremiensitzung mit Bauträger / Investor / Projektentwickler
	Quartal 4	Gemeinderatssitzung mit Beschluss zur Vergabe des Grundstücks

Lage

Ilvesheim

Die Gemeinde Ilvesheim im Rhein-Neckar-Kreis liegt inmitten der Metropolregion Rhein-Neckar und bietet eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe. Mit rund 9.300 Einwohnern zählt Ilvesheim zu den gefragten Wohnorten im direkten Umfeld von Mannheim und Heidelberg. Die besondere Insellage zwischen Neckar und Neckarkanal verleiht Ilvesheim einen einzigartigen Charakter. Die umliegenden Naturschutzgebiete, insbesondere die Neckarschleife, laden zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Ilvesheim verfügt über eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgung sind vor Ort vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – Mannheim ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Kombination aus ruhiger, grüner Lage und der Nähe zu wirtschaftsstarken Zentren macht Ilvesheim zu einem idealen Standort für Familien, Berufspendler und Investoren gleichermaßen.

Mikrolage

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundstück befindet sich ein Wohngebiet sowie ein Friedhof. Ein Lebensmittelmarkt ist in 2 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Erreichbarkeit mit dem Auto

Beschreibung	Zeit
Bahnhof Feudenheim	4 Minuten
Metzgerei	5 Minuten
Bäckerei	6 Minuten
Drogeriemarkt	6 Minuten

**Grundstücksin-
formationen**

- Eigentümerin des Grundstücks ist die Gemeinde Ilvesheim
- Grundstücksgröße: 1,0 ha, davon **0,6 ha als bebaubare Fläche** (Bau-
fenster)
- Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche aus-
gewiesen
- Unbebautes Grundstück und aktuell landwirtschaftlich genutzt
- Das Grundstück ist ab sofort frei verfügbar
- Die Erschließung des zu errichtenden Gebäudes erfolgt über das
Grundstück



Kaufpreis

Die preisliche Grundlage für die Veräußerung des Grundstücks orientiert sich an den für die jeweiligen Teilflächen heranzuziehenden Bewertungsmaßstäben. Für die **bebaubare Grundstücksfläche** mit einer Größe von 0,6 ha wird der maßgebliche Bodenrichtwert in Höhe von **650 €/m²** angesetzt. Die **unbebaubare Grundstücksfläche** mit einer Größe von 0,4 ha wird unter Zugrundelegung eines vertraglich fixierten Quadratmeterpreises von **16,70 €/m²** bewertet. Das Kaufpreisgebot bildet eines der Bewertungskriterien zur Beurteilung Ihrer Bewerbung. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt in zwei Stufen: 10 % der Kaufsumme sind bei Vertragsunterzeichnung fällig, die verbleibenden 90 % werden nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Zahlung fällig.

**Planungs-
grundlage**

Im Zuge des Programms Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) wurden für das Grundstück im Jahr 2024 drei Testentwürfe erstellt, die im weiteren Planungsprozess Verwendung fanden. Nach umfassenden Beratungen hat sich ein Entwurf durchgesetzt, welcher als Grundlage für den späteren Bebauungsplan dient und der als Basis für die Investitionsentscheidung der Investoren/Bauträger dienen soll. Neben einer hohen Anzahl an möglichen Wohneinheiten wurde hier auch der Aspekt der Einfügung als gelungen angesehen.



Der Entwurf bildet ein Ensemble aus abgewinkelten Zeilenbauten, die zwei Gemeinschaftshöfe ausbilden, und einem freistehenden, 7-geschossigen Hochpunkt, der den Ortseingang betont. Abgesehen vom Hochpunkt, wechselt die Bebauung zwischen 3 und 5 Geschossen. Die Anordnung der südlichen Zeile formuliert einen angemessenen baulichen Abstand zur bestehenden kleinteiligen Reihenhausbebauung in der südlichen Nachbarschaft aus. Die Freiraumgestaltung zeigt zwei annähernd gleichgroße Gemeinschaftsbereiche, die Spielmöglichkeiten oder gemeinschaftliche Treffpunkte bieten könnten. Die Anzahl von 3 Baukörpern, sowie die maximale Geschossigkeit von 5 Geschossen, abnehmend zur vorhandenen Wohnbebauung sind verbindlichen Vorgaben des Gemeinderats.

Die Tiefgaragenzufahrt ist über die Wallstadter Straße zu erschließen. Eine Zufahrt über die Amorbacher Straße wird ausgeschlossen, um den Verkehrsdruck im Wohngebiet nicht weiter zu erhöhen. Die Verortung des notwendigen Spielplatzes ist nicht verbindlich.

Der Entwurf weist eine Bruttogeschossfläche von ca. 9.000 m² auf.

Der Stellplatzschlüssel beträgt mind. 1,0 Stpl./WE. Die Herstellung weiterer Stellplätze oberirdisch und unterirdisch wird vom Auswahlgremium positiv angesehen.

Im westlichen Teil des Grundstücks verläuft eine Hochspannungsleitung – hierzu ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Eine Bebauung in diesem Bereich ist ausgeschlossen.

Es sind keine Baulasten auf dem Grundstück eingetragen.

Es sind keine Altlastenverdachtsfälle oder Kampfmittelverdachtsfälle bekannt (Luftbildauswertung aus 2020 vorhanden).

B-Plan

Für das Grundstück liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Die Gemeinde Ilvesheim hat am 22.03.2023 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Sichelkrümme III“ gefasst. Die im FNP als „Entwicklungsfläche“ ausgewiesenen Fläche soll zur Wohnraumschaffung dienen. Ein besonderes Augenmerk soll auf die kurzfristige Schaffung von

preiswertem Wohnraum und insbesondere auf den Mietwohnungsbau gelegt werden. Hierzu wird das Gebiet Sichelkrümme als am besten geeignet betrachtet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss vom Käufer erstellt werden. Als Grundlage dient der Siegerentwurf aus der MORO Studie (siehe oben).

-
- Anforderungen**
- Die Gemeinde Ilvesheim favorisiert die Herstellung durchmischter Wohnungsformen. Neben **frei finanziertem Wohnraum** wünscht die Gemeinde geförderten Wohnraum als Ergänzung zu frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen.
 - Ein Angebot verschiedener Wohnungstypologien und Wohnformen und eine Durchmischung von unterschiedlichen Gesellschaftsschichten, Generationen und Haushaltgrößen wird seitens der Gemeinde gefordert.
 - Es sollen verschiedene Wohnungsgrößen für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen werden. Junge Paare, Alleinstehende, Familien und ältere Bewohner mit zielgruppenorientierten Ansprüchen an ihr Wohnumfeld (kindgerecht, naturnah, zentral, barrierefrei, etc.) sollen hier ein Zuhause finden.
 - Die nachzuweisenden Stellplätze können unterirdisch in einer Tiefgarage und oberirdisch auf dem Grundstück errichtet werden. Die Gästestellplätze sowie Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind oberirdisch zu errichten und zu beschildern.
 - In der Tiefgarage sollen nachhaltige Mobilitätsangebote Platz finden, wie zum Beispiel Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Lastenfahrradstellplätze und Fahrradstellplätze.
 - Die Förderung der Artenvielfalt und die Entsiegelung von Flächen tragen zum natürlichen Klimaschutz bei und verbessern das Stadtklima. Die Schaffung von Fassadenbegrünung und der Erhalt von Freiflächen werden seitens der Gemeinde als positiv bewertet.
 - Seit Mai 2022 gilt in Baden-Württemberg für Neubauten eine Photovoltaik-Pflicht. Die Einhaltung dieser ist bei allen geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen. Sowohl der äußere Zugang zu den Gebäuden als auch deren innere Erschließung ist bei den Neubauten barrierefrei zu

errichten. Die laut LBO geforderte Anzahl barrierefreier Wohnungen ist einzuhalten.

Vertragliche Eckpunkte Das gesamte Eckpunktepapier inkl. aller eingereichten Unterlagen, werden Bestandteile des Kaufvertrags.

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 **Be- probung des Grundstücks** ist – nach der vorherigen Abstimmung mit der KE und insbesondere der Grundstückseigentümerin – **vor dem Erwerb** des Grundstücks möglich.

Der Kaufpreis soll in zwei Raten bezahlt werden. Die erste Kaufpreisrate (10%) ist nach Abschluss des Kaufvertrags fällig. Die zweite Kaufpreisrate (90%) ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplans fällig.

Unterlagen **Eckpunktepapier** (liegt vor)

Verfahrensbeschreibung AAV

MORO Studie + Erläuterungen zu den Themenschwerpunkten Freiraum, Parken & Versickerung

Aufstellungsbeschluss Text und Plan

Bewerbungsformular

GwG-Fragebogen

Datenschutzinformation

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.

Das vorliegende Eckpunktepapier unterliegt der Vertraulichkeit!