

Innenentwicklung Ortsteil Edigheim
Ludwigshafen am Rhein



Exposé - 'Bauplätze an der Deichstraße'
August 2025

**Durchführung eines Bauplatzvergabeverfahrens
nach festgelegten Vergaberichtlinien
gemäß Stadtratsbeschluss vom 30.06.2025**

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 Juli 2025 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	10
Ermittlung der Rangliste	11
Sonstige Verpflichtungen in den Grundstückskaufverträgen und allgemeine Hinweise zum Verfahren	11

Vorbemerkung

Mit Stadtratsbeschluss vom 30.06.2025 wurde eine neue Vergaberichtlinie für die städtischen Wohnbaugrundstücke in der Deichstraße 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 m²



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

- Bauplatz 1 mit 357m²: 165.875 EUR
- Bauplatz 2 mit 335m²: 157.625 EUR
- Bauplatz 3 mit 336m²: 158.000 EUR
- Bauplatz 4 mit 435m²: 163.125 EUR
- Bauplatz 5 mit 349m²: 130.875 EUR
- Bauplatz 6 mit 360m²: 135.000 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 m² 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:

19.10.2025

Beschreibung und Erläuterung des Vergabeverfahrens

Mit Stadtratsbeschluss vom 30.06.2025 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 zwei Phasen zusammen.

- I. Bewerbungsphase
- II. 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 oder elektronisch 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. Die Bewerber geben im Rahmen der Bewerbungsphase auch bereits ihre Prioritäten in einer Rangliste für den Erwerb eines Bauplatzes ab. Nach Ende der Bewerbungsphase werden die Bewerber*innen über das Ergebnis der vorläufigen Bauplatzzuteilung 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. Hierzu ist auch die Einholung eines entsprechenden stadträtlichen Beschlusses erforderlich. 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 oder wird keine Finanzierungszusage vorgelegt, 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.

Auswahlkriterien

Gemäß nachfolgenden Auswahlkriterien wird eine Rangfolge nach Punkten festgelegt:

2. Auswahlkriterien durch Vergabe von Punkten für Kinder und Schwerbehinderung:

2.1 Kinder:

Für jedes im Haushalt lebende Kind werden folgende Punkte vergeben:

Kinder im Alter bis 10 Jahre	40 Punkte/je Kind
Kinder ab dem 11. bis zum 18. Lebensjahr	30 Punkte/je Kind
Volljährige Kinder, die im Haushalt leben und für die Kindergeld bezogen wird	10 Punkte/je Kind

2.2 Menschen mit Behinderung:

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

Die Gesamtpunktzahl aller Kriterien wird zum Stichtag 19.10.2025 ermittelt.

Ermittlung der Rangliste

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

- a) die höhere Kinderzahl,
- 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.

Weiterhin wird die Bauverpflichtung mit einer Vertragsstrafe und durch die Eintragung einer Sicherungshypothek im Grundbuch abgesichert.

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

oder

Telefon: 0621 504 2351

Am Standort des Bereiches Immobilien:

Berliner Platz 1, 4.OG
67059 Ludwigshafen