



LUDWIGSBURG

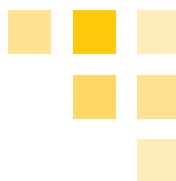
Grundstücksexposé

Wohnpark Fuchshof – Ludwigsburg

Bau von 7 Reihenhäusern im Erbbaurecht



Das Urheberrecht am Luftbild liegt bei der Stadt Ludwigsburg.



Ansprechpartnerin

Fachbereich Liegenschaften und Wohnen
Nadine Vintar

Mathildenstraße 21/1, 71638 Ludwigsburg
Telefon: (0 71 41) 9 10-25 73
E-Mail: n.vintar@ludwigsburg.de



Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Informationen	3
II.	Ausgabe eines Erbbaurechtes	6
III.	Vergabeverfahren und Bewertungskriterien	7
	1. Vergabeverfahren	7
	2. Bewertungskriterien und Gewichtung	7
IV.	Städtebauliche Rahmenbedingungen	10
V.	Sonstige Hinweise	15
	1. Vorhandene Gutachten	15
	2. Baugrundverhältnisse	15
	3. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	16
	4. Kampfmittel	16
	5. Hinweis Grundwasser	17
VI.	Wesentlicher Vertragsinhalt Erbbaurecht	17
VII.	Ihre Bewerbung	20
	1. Bewerbungsfrist	20
	2. Bewerbungsunterlagen	20
	Ihre Ansprechpartner	22
	Anlagen	23

I. Allgemeine Informationen

Vorbemerkung und Zielgruppe

Im Osten der Stadt Ludwigsburg, zwischen den Stadtteilen Oststadt und Oßweil gelegen, wird das Neubaugebiet Fuchshof aufgesiedelt. Im Gebiet entstehen vorwiegend Geschosswohnungsbauten sowie vereinzelt Reihenhäuser. Insgesamt sind ca. 550 Wohneinheiten geplant.

Der Wohnpark Fuchshof ist ein zentraler Baustein zur Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Ludwigsburg in den nächsten Jahren. Vielfalt, Solidarität, familien- und generationengerechtes Wohnen, Wohnen für alle, stehen dabei im Vordergrund.

Die Stadt beabsichtigt unterschiedliche Trägerschaften an der Realisierung zu beteiligen, um eine ausgeglichene Durchmischung im Quartier zu erzielen. Erreicht werden soll ein ausgewogenes Verhältnis von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen. Im Bacluster II soll vor allem bezahlbarer Mietwohnraum und Familienwohnen entstehen, während im Bacluster I der Schwerpunkt auf Wohneigentum liegt.

Die Vermarktung des Fuchshofes erfolgt in mehreren Abschnitten.

Mit **dieser Ausschreibung** werden vorrangig **Bauträger / Investoren** aufgefordert, sich an der Planung und Realisierung des folgenden Loses zu beteiligen, welches im **Erbbaurecht** ausgegeben wird.

■ Los 1: Baufeld Nr. 1 im Bacluster I Errichtung von 7 Reihenhäusern

Die Ausschreibung weiterer Lose bzw. Baufelder erfolgt in den kommenden Monaten, frühestens im Frühjahr/Sommer 2026.

Lage des Fuchshofs



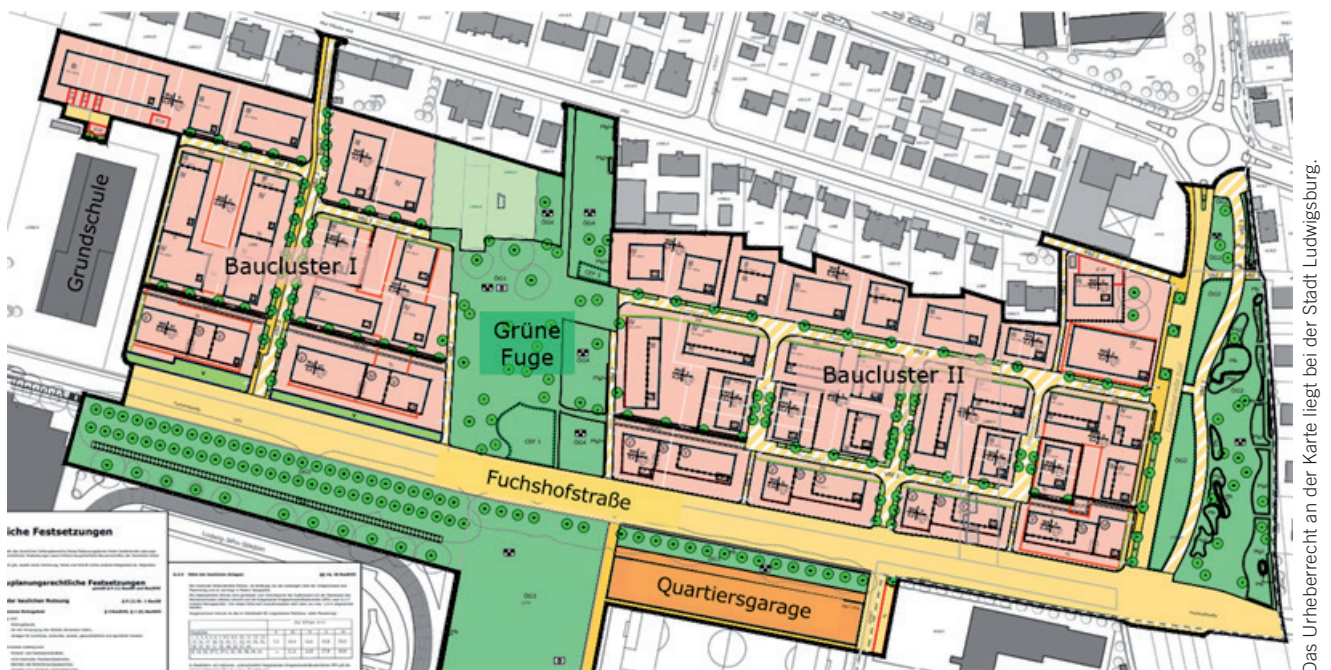
Das Urheberrecht an der Karte liegt bei der Stadt Ludwigsburg.

Das neue Wohngebiet zeichnet sich durch seine zentrale Lage aus. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Die Grundstücke wurden bislang überwiegend von Gärtnereien genutzt.

Nördlich angrenzend befindet sich die bestehende Wohnbebauung am Alten Oßweiler Weg. Südlich des Wohnparks befinden sich weitläufige Sport- und Freizeitanlagen. Im Osten wird das Wohngebiet begrenzt durch den sogenannten Grünen Ring. Dieser ist Teil des Grüngürtels um die Stadt Ludwigsburg. Im Westen des Fuchshofes, unmittelbar neben dem ausgeschriebenen Los, ist bereits eine Grundschule für mehr als 600 Kinder neu errichtet und seit 2023 in Betrieb.

Baucluster I im Westen und Baucluster II im Osten werden durch die Grüne Fuge getrennt. Die Grüne Fuge mit ihrem großzügigen Quartiersplatz dient als Verbindung zwischen den beiden Wohngebieten und der Naherholung der Bewohner. Dieser Freiraum stellt weiter eine wichtige interne Fußwegeverbindung von den nördlich angrenzenden Wohngebieten über den Alten Oßweiler Weg bis hinunter zu den Sport- und Freizeitanlagen dar.

Südlich der Fuchshofstraße ist ein Parkhaus als Quartiersgarage geplant. Diese wird überwiegend von den Bewohnern des Bauclusters II genutzt.



Das Wohnquartier erhält durch das städtebauliche Konzept einen grünen Charakter. Alle Freiräume sollen der lokalen Naherholung sowie der Optimierung des Kleinklimas im Quartier zugutekommen. Durch die zentral organisierten Parkplätze entsteht in den Wohnwegen eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Wohnwege innerhalb des verkehrsreduzierten Wohngebiets sollen größtenteils als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden. Die Bewohnenden können ihre Besorgungen aber dennoch mit dem Auto zu ihren Hauseingängen bringen, da das Halten für das Be- und Entladen im Straßenraum oder auf den privaten Flächen zulässig und möglich ist, auch für Pflege- und Lieferdienste.

Öffentliche Stellplätze

Ein Anwohner- oder Besucherparken im angrenzenden Freiraum ist nicht vorgesehen. In der Quartiersgarage werden sich öffentlich nutzbare Besucherstellplätze wiederfinden (Parkticket). Ein Ausstellen von Bewohnerparkausweisen wird es nicht geben.

ÖPNV-Anbindung

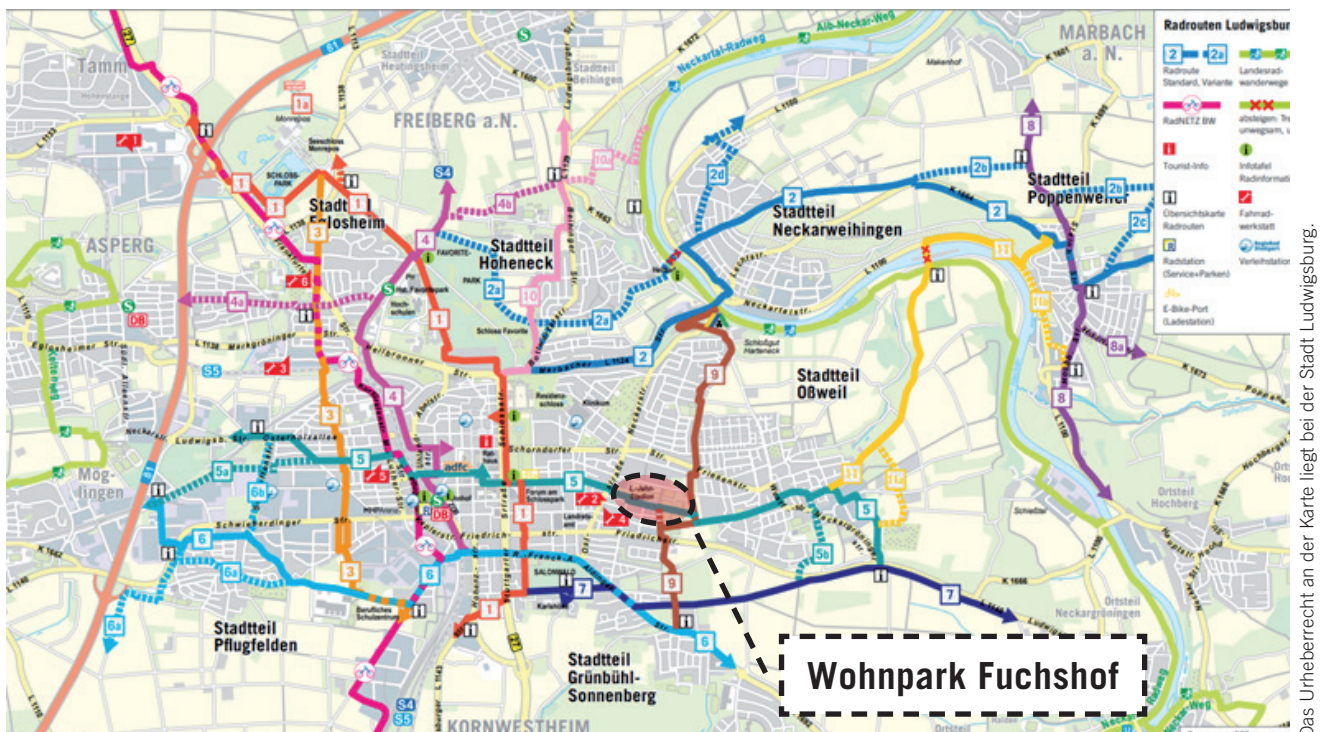
Entlang der Fuchshofstraße sind zwei neue Bushaltestellen geplant mit einer schnellen Anbindung an die Innenstadt und den Bahnhof mit Übergängen in das regionale S-Bahnnetz und Regionalzüge in Richtung Stuttgart, Heilbronn und Karlsruhe.

Verkehrsanbindung

Das Neubaugebiet erreicht man vom übergeordneten Straßennetz über die Fuchshofstraße sowie die Straße „Am Grünen Ring“. Für den Rad- und Fußverkehr ist eine Durchwegung des Gebiets im westlichen Bereich vorgesehen.

Mit der Hauptradroute Friedrich-Ebert-Straße vom Berliner Platz aus ist eine attraktive und sichere Anbindung für den Radverkehr Richtung Innenstadt vorhanden.

Vom Berliner Platz aus verläuft eine weitere Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung südlich des Ludwig-Jahn-Stadions durch den Sportpark in Richtung Obweil.



Das Urheberrecht an der Karte liegt bei der Stadt Ludwigsburg.

Nahversorgung und öffentliche Infrastruktur

Supermärkte (u.a. Penny, Lidl, Kaufland) befinden sich in unmittelbarer Nähe (ca. 3-5 Minuten mit dem Fahrrad). Restaurants, Ärzte sowie eine Apotheke sind ebenfalls in der Nähe vorhanden. Im Baucuster I ist ein Café/Bäckerei geplant.

Im westlichen Bereich des Wohnparks befindet sich eine Grundschule, die 2023 eröffnete Fuchshofschule. Im östlichen Bereich sind eine Kindertagesstätte, sowie Kindernecker geplant.

Südlich des Wohnparks befinden sich weitläufige Sport- und Freizeitanlagen: das Erlebnisbad „Stadionbad“, die Eissporthalle, das Ludwig-Jahn-Stadion, das Sportzentrum Ost, sowie die Sportplätze der großen Ludwigsburger Vereine „Hockeyclub Ludwigsburg e.V.“ und „MTV 1843 e.V.“. Zwischen den Sportanlagen befinden sich außerdem öffentlich zugängliche Angebote wie z.B. Spielplätze und ein Skaterplatz.

II. Ausgabe eines Erbbaurechtes

Die Stadt Ludwigsburg bietet mit der vorliegenden Ausschreibung für folgende Grundstücke die Ausgabe eines Erbbaurechtes an:

Grundstück	Grundstücksgröße	Basis Erbbauzins*	Höhe Erbbauzins	Bebauung
Los 1: Baufeld 1 FIST. 1396/3 FIST. 1396/7	2.052 m ² 45 m ² (Stellplätze)	1.000,- €/m ²	3,5 % p.a.; Sozialkriterien siehe Abschnitt VI	7 Reihenhäuser

* Bitte beachten Sie, dass zu dem Erbbauzins noch Kosten für die Kanalhausanschlüsse, sowie Kosten für Anschlüsse wie Fernwärme, Wasser, Strom, Telekommunikation etc. hinzukommen.

Die drei Stellplätze auf dem FIST. 1396/7 wurden im Rahmen der Erschließung bereits von der Stadt Ludwigsburg hergestellt. Die entstandenen Kosten in Höhe von insgesamt ca. 15.500 € brutto sind der Stadt Ludwigsburg zu erstatten.



Das Urheberrecht an der Karte liegt bei der Stadt Ludwigsburg.

Grundbucheintragungen: Abt. II und III des Grundbuchs – derzeit keine Belastungen
Künftig ist zu Lasten FIST. 1396/7 (Stellplätze) eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadtentwässerung Ludwigsburg (Leitungsrecht für öffentliche Abwasserkanäle für Schmutz und für Regenwasser) zu übernehmen (siehe Abschnitt IV Ziffer 12).
Künftig ist zu Lasten FIST. 1396/7 (Stellplätze) eine Dienstbarkeit zu Gunsten der SWLB (Leitungsrecht für Nieder- und Mittelspannungs-Versorgungsleitungen) zu übernehmen (siehe Abschnitt IV Ziffer 12).

Baulasten: keine



III. Vergabeverfahren und Bewertungskriterien

1. Vergabeverfahren

Der Bewerber wird im Rahmen eines anonymen Bewerbungsverfahrens ausgewählt:

- Vom Bewerber sind innerhalb der Bewerbungsfrist die geforderten Bewerbungsunterlagen vollständig einzureichen. Sehen Sie hierzu bitte Abschnitt VII.
- Für die Auswahl der Bewerber wird eine Bewertungskommission aus Mitgliedern der Stadtverwaltung gebildet. Die Auswertung der Bewerbungen findet ohne Beteiligung der Bewerber statt.
- Für die Bewertung der eingehenden Angebote und die Auswahl des Bauträgers werden die unter der nachfolgenden Ziffer 2 genannten Bewertungskriterien zu Grunde gelegt.
- Die Entscheidung über die Vergabe des Erbbaurechts trifft auf der Grundlage der Empfehlung der Bewertungskommission der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg bzw. der zuständige Ausschuss des Gemeinderats. Eine Veröffentlichung der eingereichten Planungskonzepte ist nicht vorgesehen. Dies gilt auch für die Bewertung der Bewertungskommission.
- Der ausgewählte Bewerber erhält eine Reservierung für 4 Monate. Hierfür wird ein Betrag in Höhe von 5.000,- € fällig. Dieser wird bei Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages auf die erste Erbbauzinszahlung bzw. Nutzungsentschädigung angerechnet. Eine Rückzahlung im Falle eines Scheiterns des Projekts (z.B. Bauherr sieht vom Bauvorhaben ab / Baugenehmigung wird nicht erteilt) ist nicht vorgesehen.
- Der Bewerber bereitet nach erfolgter Reservierung den Bauantrag in Abstimmung mit der Stadt Ludwigsburg vor. Ziel ist es, in dieser Zeit ein mit der Stadt abgestimmtes genehmigungsfähiges Baugesuch einzureichen. Sollte eine Abstimmung nicht möglich sein, besteht die Möglichkeit, die Reservierung nicht zu verlängern. Einen Anspruch auf Entschädigung für bereits geleistete Aufwendungen besteht nicht. Eine Verlängerung der Reservierung wird in Aussicht gestellt, wenn ein Planungsfortschritt eindeutig erkennbar ist.
- Nach Einreichung des vollständigen Bauantrages wird die Reservierung verlängert, bis die Baugenehmigung erteilt wird. Die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung. Diese ist Voraussetzung für die Beurkundung.

2. Bewertungskriterien und Gewichtung

Maßgebend für den geforderten Gebäudeentwurf sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnpark Fuchshof“ Nr.045/02. Diese sind einzuhalten.

Weitergehende Anforderungen an die architektonische und städtebauliche Gestaltung der Bebauung sind im nachfolgenden Abschnitt IV beschrieben. Darüber hinaus sind die hier im Exposé definierten sonstigen Mindestanforderungen einzuhalten.

Eine Nichteinhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der hier definierten sonstigen Mindestanforderungen hat in der Regel den Ausschluss der Bewerbung zur Folge.

Für die Bewertung der eingehenden Angebote und die Auswahl des Bauträgers werden die nachfolgenden Bewertungskriterien zu Grunde gelegt:

A. Architektonisches Konzept – max. 60 Punkte

Bei der Bewertung des architektonischen Konzepts werden insbesondere folgende Aspekte bewertet:

- Die Gebäude sollen eine ruhige, klare und kompakte Bauform aufweisen. Dabei wird Wert auf eine einheitliche Gestaltung gelegt. Die Reihenhäuser sollen als Einheit in Erscheinung treten, wenngleich sie als einzelne Häuser sichtbar sein dürfen.
- Grundrisse: Reihenhause-Größen, Wohnqualität (eine auf die Wohnbedürfnisse angemessene Dimensionierung und Raumaufteilung, Orientierung, Belichtung, Tageslichtbad, etc.), macht die bauliche Gestaltung das Leben in verschiedenen Lebensphasen möglich (z.B. Wohnungszuschnitte bzw. flexible Grundrisse, Barrierefreiheit).
- Fassade & Material:
 - Qualität der Fassadengestaltung:
Die Fassaden sollen als Lochfassaden ausgebildet werden, von Elementfassaden (reine Glasfassaden) ist abzusehen, eine ablesbare Ordnung der Fassade muss erkennbar sein, Ausbildung einer einladenden Erdgeschosszone.
 - Materialität, Nachhaltigkeit, Farbe und Begrünung:
Eine Holz(hybrid-)bauweise ist anzustreben. Die verwendeten Materialien sollen nachhaltig sein und den Empfehlungen des Energiekonzeptes entsprechen. Zu verwenden sind vorvergrautes Holz, anteilig Sichtbeton oder Klinker, sowie Putz. Systeme zur Fassadenbegrünung sollten in die Gestaltung der Fassaden integriert werden. Dabei sind bodengebundene Systeme zu bevorzugen. Im Übrigen siehe Gestaltleitfaden unter anderem S. 42, 44, 46.
- Ausgestaltung der Nebenanlagen: Ausbildung der Vorbereiche, Gestaltung der Zugangs- und Eingangssituationen inkl. Darstellung der räumlichen Unterbringung von Müll, Fahrrädern, Lastenrad/ Anhänger ggf. inkl. Lademöglichkeit, Rollatoren, Kinderwagen usw. Nebenanlagen sind dabei möglichst im Gebäude unterzubringen. Dies ermöglicht eine hochwertige Gestaltung der Vorbereiche. Nebenanlagen im Außenbereich sollen auf die Architektursprache des Hauptgebäudes abgestimmt sein (Farbigkeit, Material etc.) und gestalterisch zu diesem passen.

Erfolgt im Kriterium „A. Architektonisches Konzept“ eine Bewertung als „mangelhaft“ und schlechter hat dies den Ausschluss der Bewerbung zur Folge.

B. Freiflächenkonzept – max. 35 Punkte

Bei der Bewertung des Freiflächenkonzepts werden insbesondere folgende Aspekte bewertet:

- Qualität der Freifläche:
 - Größe, Güte und Nutzungsangebote
 - Qualität, Gestaltung und Differenzierung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen
- Qualität von Begrünung und Materialität:
 - Pflanzenverwendung (z.B. vielseitige Begrünung, überzeugende Fassadenbegrünungen etc.)
 - Verwendung nachhaltiger Materialien. Es sind ressourcenschonende Materialien zertifizierter Herkunft erwünscht.

C. Mobilitätsangebote – max. 5 Punkte

- Es ist gewünscht, dass die Bewohnerinnen und Bewohner das verkehrsreduzierte Konzept des Wohnpark Fuchshof unterstützen. Konzepte (wie z.B. Sharing Angebote), die dafür geeignet sind, die nachhaltige Mobilität zu fördern, werden im Bewerbungsverfahren positiv bewertet.

Bewertung der Kriterien:

Die Bewertung der eingereichten Angebote für das jeweilige Kriterium (Kriterium A bis C) bzw. der jeweiligen Unterkriterien erfolgt jeweils nach folgender Maßgabe:

Grundstück	Grundstücksgröße
Sehr gute Umsetzung der Anforderungen	100 % der im Kriterium maximal erreichbaren Punkte
Gute Umsetzung der Anforderungen	80 % der im Kriterium maximal erreichbaren Punkte
Befriedigende Umsetzung der Anforderungen	60 % der im Kriterium maximal erreichbaren Punkte
Ausreichende Umsetzung der Anforderungen	40 % der im Kriterium maximal erreichbaren Punkte
Mangelhafte Umsetzung der Anforderungen	20 % der im Kriterium maximal erreichbaren Punkte
Ungenügende Umsetzung der Anforderungen	0 Punkte

Die Bewertung erfolgt auf Basis der eingereichten Bewerbungsunterlagen (siehe Abschnitt VII). Die Grundlage der Bewertung stellen die Vollständigkeit und Plausibilität der Darstellung dar. Bewertet wird zudem, inwieweit das Konzept unter konkreter Bezugnahme auf das Projekt nachvollziehbar und schlüssig eine möglichst hochwertige Projektumsetzung erwarten lässt.



IV. Städtebauliche Rahmenbedingungen

1. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnpark Fuchshof“ Nr.045/02. Lageplan und Planzeichenerklärung (**Anlage 1.1**), Textteil (**Anlage 1.2**) sowie die Begründung (**Anlage 1.3**) sind als Anlagen beigelegt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

Der „Gestaltleitfaden Fuchshof“ ergänzt die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und gibt darüber hinaus Empfehlungen zur Gestaltung von Gebäuden und den dazugehörigen privaten Freiflächen. Der Gestaltleitfaden ist als **Anlage 1.4** beigelegt.

Zur Umsetzung der städtischen Qualitätssicherung hat die Gestaltung des Gebäudes (Proportionen, Fensteröffnungen, Materialien und Farbgebung der Fassade) und der Freiflächen (Versiegelung, Bepflanzung, Einfriedung) in enger Abstimmung mit der Stadt Ludwigsburg zu erfolgen, damit auch ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Standards und Anforderungen der Architektur und Stadtplanung erfüllt werden. Entsprechende Auflagen sind zu beachten / auszuführen.

Die Abstimmung der Baugenehmigungsplanung sowie etwaiger Tekturen hat in enger Abstimmung mit der Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, Tiefbau & Grünflächen sowie Bürgerbüro Bauen zu erfolgen. Vor Vergabe von Bauleistungen und Baubeginn der entsprechenden Bauteile ist über eine gemeinsame Bemusterung die Fassadengestaltung und die Außenanlagengestaltung (Materialkonzept) mit dem Fachbereich Stadtplanung und Vermessung einvernehmlich abzustimmen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke sollen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnpark Fuchshof“ entwickelt werden. Gemäß Bebauungsplan sind alle Grundstücke als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planeinträgen bzw. den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Überschreitungen führen in der Regel zum Ausschluss vom Auswahlverfahren.

3. Erschließung Straßen und Wege, Höhenlinien

Die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen ist weitestgehend erfolgt.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wurden die Straßen und Wege größtenteils nur im Zwischenausbau hergestellt, da im Zuge der Hochbaumaßnahmen noch umfangreiche Aufgrabungen für die Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen ausgeführt werden müssen.

Die **Höhenlinien** sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Bei dem **Baufeld 1** wird eine Geländemodellierung erforderlich. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind dabei zu beachten. Die aktuellen Höhenunterschiede mit genauen Höhenangaben sind den Schnitten, welche als **Anlage 2** beigelegt sind, zu entnehmen.

4. Mobilitätskonzept und Stellplatzschlüssel Bebauungsplan

Der Wohnpark Fuchshof ist als verkehrsreduziertes Wohngebiet geplant. Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen dieses Konzept unterstützen. Auf Grund der integrierten Lage des Gebiets, der guten ÖPNV-Anbindung sowie der attraktiven Radwegeverbindung in die Innenstadt reduziert sich die Notwendigkeit des Pkw-Besitzes. Mit den gewünschten Car- und Bike-Sharing Angebot stehen Alternativen zur Verfügung. Konzepte, die dafür geeignet sind, die nachhaltige Mobilität zu fördern, werden im Bewerbungsverfahren positiv bewertet.

Der verkehrsreduzierte Ansatz des Baugebietes Fuchshof spiegelt sich auch in der Planung der PKW-Stellplätze für das Quartier wider. Der ruhende Verkehr wird im Wesentlichen in Tiefgaragen im Westen und Osten und der Quartiersgarage südlich der Fuchshofstraße untergebracht.

Da kein regelmäßiger Autoverkehr im Gebiet stattfindet, sind die Wohnwege mit einer reduzierten Breite gebaut und dienen dem Aufenthalt und der Begegnung.

Aus diesem Grund ist auch ein Anwohner- oder Besucherparken im Freiraum nicht vorgesehen. In der Quartiersgarage werden sich öffentlich nutzbare Besucherstellplätze wiederfinden (Parkticket).

Bei dem **Baufeld 1** ist der Nachweis der baurechtlich notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück sowie dem dazugehörigen FSt. 1396/7 zu erbringen.

Es gilt ein **Stellplatzschlüssel** wie folgt:

- 1,2 St/WE für Reihenhauseinheiten

Zur Sicherstellung der privaten Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge müssen in Form von Leerrohren die technischen Voraussetzungen geschaffen werden, um an den individuellen Stellplätzen private Ladepunkte (wall box) anbringen zu können. Diese sind dann über den jeweiligen individuellen Wohnungszähler anzuschließen.

Für notwendige **Fahrrad-Stellplätze** gilt ein Schlüssel wie folgt:

- 5 Fahrrad-Stellplätze/WE für Reihenhauseinheiten

Die baurechtlich notwendigen Fahrradstellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

5. Versiegelung und Ökologie

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads sind alle privaten Wege mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen oder auf Grünflächen im Grundstück abzuleiten. Der Regenwasserabfluss ist zusätzlich durch Dachbegrünung und grüne Mulden so zu reduzieren, dass ein Versiegelungsgrad von 0,3 im Grundstück nicht überschritten wird. Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf den Privatgrundstücken durch Rückhaltung (Zisternen) und Verdunstung vor Ort ist erwünscht.

Die Freimachung des Baufeldes – soweit erforderlich - ist Sache des Käufers. Bei Räumung und ggf. Fällung sind die Vorgaben zum Artenschutz einzuhalten.

6. Entwässerung und Kanalhausanschlüsse

Die Entwässerungsplanung sieht zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und zum Schutz des bestehenden Kanalnetzes vielfältige Maßnahmen der Reduzierung des Regenwasserabflusses vor. Dazu werden in der öffentlichen Entwässerung u.a. wasserdurchlässige Beläge, mehrere Regenrückhaltebecken und straßenbegleitende Entwässerungsmulden realisiert.

Ebenso sind in den angeschlossenen Grundstücken die Regenwasserabflüsse durch geeignete Maßnahmen so zu reduzieren, dass ein Abflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird.

Das Gebiet entwässert im Trennsystem. Dabei wird das anfallende Schmutz- und Regenwasser in getrennten Rohrleitungssystemen gesammelt und abgeleitet. Dabei fließt das gesamte Schmutzwasser zur Kläranlage und vom Niederschlagswasser lediglich der Anteil, der nach Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung noch anfällt.

Für die Entwässerung der einzelnen Grundstücke wurden im Rahmen der Erschließungsmaßnahme seitens der Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL) entsprechende **Kanalhausanschlüsse** hergestellt und bis ca. 1 Meter hinter die Grenze ins Grundstück verlegt. Die Endpunkte der Rohrleitungen wurden vermessungstechnisch aufgenommen und mit Holzpfeilen gekennzeichnet.

Übergabeschächte für das jeweilige Baugrundstück werden nicht hergestellt.

Ein Lageplan mit den Entwässerungsanlagen und den Hausanschlüssen ist als **Anlage 3** beigelegt.

Für die Herstellung der sieben Hausanschlüsse, bestehend aus jeweils einer Schmutz- und einer Regenwasserleitung, muss der Erwerber mit Kosten zwischen insgesamt ca. 30.000,- € bis ca. 40.000,- € rechnen. Die Kosten für diese Hausanschlüsse werden von der Stadtentwässerung Ludwigsburg in Rechnung gestellt und sind zusätzlich zum Erbbauzins zu entrichten.

Werden weitere Anschlüsse erforderlich oder müssen vorhandene Anschlüsse verändert werden, trägt die Kosten der Einlegung und Veränderung der Kanalanschlüsse der Erwerber. Der Erwerber verpflichtet sich die für den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

Die Kontrollschächte für die Baugrundstücke werden von der Stadt Ludwigsburg nicht hergestellt. Diese sind von den Erwerbern auf eigenen Kosten zu errichten.

7. Erschließung durch SWLB

Die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH (SWLB) sind in dem Wohnpark Fuchshof zuständig für die Netzanschlüsse und Wärmeversorgung. Die Informationen der SWLB zu den Punkten Hausanschlussstrassen, Tiefbau, Bauanschlüsse (Bauwasser und Baustrom), Fernwärmeversorgung sowie allgemeine Informationen, wie Ihre Ansprechpartner, finden Sie in dem als **Anlage 4** beigelegten Merkblatt der SWLB.

Die Kosten für Grundstücksanschlüsse und -kontrollschächte, sowie die anfallenden Netzkostenbeiträge, Baukostenzuschüsse etc. für Wasser, Strom, Fernwärme, Telekommunikation etc. sind vom Erbbauberechtigten zu tragen. Dazu zählen auch evtl. Baukosten für die Verlegung von Versorgungsleitungen von den Gebäuden zur öffentlichen Infrastruktur (Kosten für die Herstellung der Haus- bzw. Grundstücksanschlüsse).

8. Energiekonzept

Die Stadt Ludwigsburg ist an einer nachhaltigen, energetisch vorbildlichen Entwicklung des Baugebietes Fuchshof sehr interessiert. Daher wurde ein Energiekonzept erstellt, welches klimaneutrales Wohnen ermöglicht. Aus dem Energiekonzept gelten für die Bebauung folgende Vorgaben:

- Die Deckung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser wird für das gesamte Gebiet durch den Anschluss an das **Fernwärmenetz** „Verbundnetz Ludwigsburg“ der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH (SWLB) sichergestellt bzw. vorgegeben (**Anschluss- und Benutzungszwang**). Der Primärenergiefaktor nach Kappung für die Fernwärme im Verbundnetz Ludwigsburg beträgt $f_{P,FW} = 0,23$.
- Installation von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung der Solarenergie in Form von **Photovoltaik**, deren Modulfläche mindestens 45 % der solareeigneten Teildachflächen der Hauptgebäude beträgt. Photovoltaikmodule an der Fassade eines Gebäudes und auf den Dächern der Nebenanlagen sind zulässig. Für die erste Erfassung wird ein Solarisierungstool (**Anlage 1.6**) zur Verfügung gestellt, mit Hilfe dessen eine schnelle und einfache Erstbewertung ermöglicht wird. Das Solarisierungstool (Anlage 1.6) erhalten Sie in digitaler Form über die LBCloud. Einen entsprechenden Download-Link erhalten Sie mit der Anforderung der Bewerbernummer per E-Mail (s. Hinweise zum Auswahlverfahren) zugeschickt.
- Umsetzung einer klimafreundlichen Bauweise durch **verminderte Graue Emissionen**: als Grenzwert für die Grauen Emissionen ist ein Wert von maximal 11 [kg CO₂-Ä./m²NRF*a] in der Kostengruppe 300 zulässig. Dieser ist z.B. durch eine Holzhybridbauweise oder Holzbauweise erreichbar. Die relevanten Phasen in der Bewertung sind dabei die LCA-Phasen: Herstellung (A1-3), Nutzung (B4) und Entsorgung (C3-4). Bewertet wird das Global-Warming-Potential (GWP) über einen Zeitraum von 50 Jahren. Für die erste Erfassung der Grauen Emissionen wird ein Graue Energien Rechner zur Verfügung gestellt (**Anlage 1.5**), mit Hilfe dessen eine schnelle und einfache Erstbewertung ermöglicht wird. Siehe auch Ziffer 9 Baustoffe. Den Graue- Energie- Rechner (Anlage 1.5) erhalten Sie in digitaler Form über die LBCloud. Einen entsprechenden Download-Link erhalten Sie mit der Anforderung der Bewerbernummer per E-Mail (s. Hinweise zum Auswahlverfahren) zugeschickt.
- Der Energiestandard „**KfW-Effizienzhaus 55**“ ist als gesetzlicher Mindeststandard für alle Gebäude vorgegeben.

Der Käufer verpflichtet sich außerdem, auf dem Vertragsgegenstand keine Feuerungsstellen für feste, gasförmige oder flüssige Brennstoffe sowie elektrisch betriebene Heizungsanlagen oder Elektrodirektheizungen zu haben, solange die Stadt Ludwigsburg oder ein Dritter, den sie beauftragt, das Grundstück durch eine zentrale Heizungsanlage, zentrale Warmwasserversorgungsanlage, Fernwärme oder Fernwarmwasser mit Wärme oder Warmwasser versorgt. Dies wird mittels Dienstbarkeit gesichert.

9. Baustoffe

Im Sinne einer nachhaltigen und langfristigen Nutzung der Gebäude ist bei der Auswahl der Baustoffe darauf zu achten, dass möglichst Baustoffe mit geringen Umweltwirkungen (v.a. CO₂-Emissionen) eingesetzt werden. Nachwachsende Rohstoffe (z.B. Holz) sollten bei geeigneten Bauteilen und Konstruktionen bevorzugt berücksichtigt werden. In den Erläuterungen ist darauf gegebenenfalls entsprechend einzugehen.

Grundsätzlich sollen die Fassaden der Gebäude hell gestaltet werden, um einer sommerlichen Aufheizung entgegenzuwirken. Zur Reduzierung einer intensiven Aufheizung von Oberflächen soll eine möglichst hohe Rückstrahlung bzw. „Albedo“ (> 0,4) angestrebt werden. Mögliche Materialien sind Beton, vorvergrautes Holz oder helle bzw. weiße Putze. Grelle und dunkle Farben sowie stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

Die Wahl von Baustoffen und Baukonstruktionen ist ein entscheidender Hebel für den Klimaschutz. Der Anteil der grauen Emissionen liegt bei Neubauten durchschnittlich bei 25 - 40 Prozent der Treibhausgas-(THG)-Emissionen im gesamten Lebenszyklus. Durch eine lebenszyklusorientierte Wahl der Baumaterialien und der Baukonstruktion können die grauen Emissionen deutlich reduziert werden. Eine noch größere Einsparmöglichkeit bietet der Baustoff Holz, da damit konventionell hergestellte, CO₂-intensive Baustoffe substituiert werden und Holzprodukte über ihre Lebensdauer hinweg als Kohlenstoffspeicher wirken. Als Grenzwert für die Grauen Emissionen ist ein Wert von maximal 11 [kg CO₂-Ä./m²NRF*al in der Kostengruppe 300 zulässig.

10. Energiebedarf

Durch bauliche und konzeptionelle Maßnahmen ist ein möglichst geringer Energiebedarf für die Gebäudeheizung und ggf. -kühlung, Warmwasserbereitung, Beleuchtung, Luftförderung anzustreben.

Zur Deckung des Energiebedarfs sollen die lokal verfügbaren erneuerbaren Energien soweit möglich genutzt und Solartechnik auf dem Dach angebracht und mit einer Dachbegrünung kombiniert werden.

11. Dachgestaltung & Fassadenbegrünung

Als Dachform sind Flachdächer vorgeschrieben. Gebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern sowie Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist auf der gesamten Dachfläche als durchgängig geschlossene Vegetationsdecke herzustellen.

Die Errichtung und dauerhafte Unterhaltung einer Fassadenbegrünung mit geeigneten Kletter- und Rankpflanzen ist ebenfalls erwünscht. Diese soll vorzugsweise an der Süd- und Westfassade eingerichtet werden.

12. Besonderheiten Los 1 / Baufeld 1

A. Leitungsrecht für Stadtentwässerung Ludwigsburg

Im Flurstück Nr. 1396/7 verlaufen zwei öffentliche Abwasserkanäle, je einer für Schmutz und für Regenwasser, die der Sammlung von Abwasser aus der künftigen Bebauung der nördlich gelegenen Wohngrundstücke sowie Straßen dienen. Der Verlauf der Leitungen ist **Anlage 5.1** zu entnehmen.

Die Schmutz- und Regenwasserkanäle samt zugehöriger, abgedeckter Schachtbauwerke müssen auf Dauer in dem Flurstück bleiben und es wird sowohl Schmutz- als auch Regenwasser samt Inhaltsstoffe ab- bzw. durchgeführt.

Hier wird ein Leitungsrecht mit Bepflanzungseinschränkung zu Gunsten der Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL) eingetragen. Aufgrund der beiden Schachtbauwerke erstreckt sich die Dienstbarkeit auf das vollständige Flurstück Nr. 1396/7.

Die Schachtbauwerke müssen zur betrieblichen Unterhaltung zugänglich und mit einem Kanalreinigungsfahrzeug (30 to) anfahrbar sein. Für Instandsetzungs- und erneuerungsarbeiten ist die SEL berechtigt, die Stellplätze aufgraben zu dürfen. Im Falle einer Aufgrabung wird die SEL diesen wiederherstellen wie angetroffen. Wenn die Stellplätze in dieser Zeit nicht benutzbar sind, werden keine Ersatzstellplätze zur Verfügung gestellt und es wird keine Entschädigung geleistet.

B. Leitungsrecht für Stadtwerke Ludwigsburg

Im Flurstück Nr. 1396/7 verlaufen Nieder- und Mittelspannungs-Versorgungsleitungen.

Hier wird eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH, Ludwigsburg (SWLB) eingetragen, betreffend Bau, Haltung, Betrieb, Unterhaltung und Erneuerung der Nieder- und Mittelspannungs- Versorgungsleitungen nebst Fahr- und Betretungsrecht sowie Nutzungs- und Bepflanzungsbeschränkung. Wenn die Stellplätze bei Instandhaltungsmaßnahmen nicht benutzbar sind, werden keine Ersatzstellplätze zur Verfügung gestellt und es wird keine Entschädigung geleistet. Der Verlauf der Leitungen ist **Anlage 5.2** zu entnehmen.



V. Sonstige Hinweise

Die **Hinweise im Textteil (C) und der Begründung** des Bebauungsplanes sind zu beachten.

Ergänzende Hinweise hierzu:

1. Vorhandene Gutachten

Die vorhandenen Gutachten **Anlage 6** erhalten Sie in digitaler Form über die LBCloud. Einen entsprechenden Download-Link erhalten Sie mit der Anforderung der Bewerbernummer per E-Mail (s. Hinweise zum Auswahlverfahren) zugeschickt.

Detaillierte Baugrundgutachten etc. existieren nicht. Für das konkrete Bauvorhaben wird dem Erwerber empfohlen, eigene, projektbezogene Gutachten zu erstellen.

2. Baugrundverhältnisse

Allgemeine Hinweise zu den geologischen Verhältnissen können dem Baugrund-/abfallwirtschaftlichen Gutachten zur Erschließung der Wohnbebauung Fuchshof-Baucluster 1 und 2 in Ludwigsburg von GEO RISK (**Anlage 6.1**) und der geotechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan (**Anlage 6.2**) entnommen werden.

Der Vertragsgegenstand wird in dem Zustand veräußert, indem er sich heute befindet. Garantien werden von der Stadt Ludwigsburg nicht abgegeben. Die Stadt Ludwigsburg übernimmt insbesondere keinerlei Beschaffenheits- oder Haltbarkeitsgarantien hinsichtlich des Baugrunds oder der Verwendbarkeit des Vertragsgegenstandes zu den vom Erwerber beabsichtigen Zwecken.

Im Übrigen gelten die Regelungen unter Abschnitt VI. Ziffer 8.

3. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Die Grundstücke des Wohnbaugebiets sind nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Im Gutachten zur Erschließung der Wohnbebauung Fuchshof-Baucluster 1 und 2 von GEO RISK wurden Böden vorgefunden, die bei der Bearbeitung möglicherweise zu Entsorgungsmehrkosten führen können. Die Angaben werden auf die geplanten Baugrundstücke extrapoliert:

Baufeld	Schichteinheit	Herkunft/Lage	Abfall-wirtschaftliche Beurteilung
Baufeld 1	Lößlehm	Fuß- und Radweg West (MP VIII-B)	Z 1.1 / BM-0*

Mehrkosten, die für den Aushub und die Entsorgung von kontaminiertem Boden anfallen, übernimmt die Stadt Ludwigsburg ab folgenden Grenzwerten:

- Verwertung von Boden nach der Ersatzbaustoffverordnung (EBV):
Einstufung von Bodenmaterial größer als BM-F2 nach Tabelle 3 und 4 der EBV.
- Verwertung mineralischer Bau- und Abbruchabfälle nach der EBV:
Einstufung von Recyclingbaustoffmaterial größer RC-2 nach Tabelle 1 der EBV.

Die Übernahme vorstehend genannter Mehrkosten durch die Stadt ist dabei auf einen Betrag in Höhe von maximal 75 % des Bodenwertes begrenzt und endet spätestens 18 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung.

Bis zu den vorgenannten Grenzwerten hat der Erwerber die Kosten voll zu tragen, ebenso wenn den von der Stadt übernommene Maximalbetrag überschritten wird. Sogenannte „Sowieso-Kosten“ trägt der Erwerber ebenfalls voll.

Im Übrigen gelten die Regelungen unter Abschnitt VI. Ziffer 8.

4. Kampfmittel

Teile des Stadtgebiets sind während des 2. Weltkriegs mit Spreng- und Brandbomben bombardiert worden. Die Fläche wurde durch die Firma R. Hinkelbein Luftbildauswertung und LBA Luftbild Auswertung GmbH untersucht (**Anlage 6.3, 6.4**).

Die Fläche des Baufeld 1 wurde hier aufgrund eines Sprengbombeneinschlags und Brandbomben als bombardierter Bereich ausgewiesen.

Die westliche Fläche des Baufeld 1 oberhalb der Fuchshofschule wurde beim Rückbau 2018 kampfmittelechnisch frei gemessen (Kampfmittelfreigabe der Firma Geomer, **Anlage 6.5**). Der östlich daran angrenzende Bereich ist als mit Brandbomben bombardierter Bereich ausgewiesen. Im Zuge des Rückbaus der Gärten wurde die Oberfläche bearbeitet, einige unterirdische Abbrucharbeiten durchgeführt und die obersten Dezimeter bzw. circa 0,5 m der kompletten Fläche abgegraben. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann für den Vertragsgegenstand jedoch nicht garantiert werden.

Bei Kampfmittelverdachtsflächen sind bei Eingriffen in den Untergrund der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) oder befähigtes Fachpersonal hinzuzuziehen.

Eine Kampfmittelfreiheit kann für den Vertragsgegenstand jedoch nicht garantiert werden. Etwaige Kosten, welche aufgrund von kampfmittelbedingten Maßnahmen erforderlich werden, sind vom Erwerber zu tragen.

5. Hinweis Grundwasser

Die Stadt Ludwigsburg weist außerdem darauf hin, dass im Stadtgebiet von Ludwigsburg mit allgemeinen, großflächigen und grundstücksübergreifenden Verunreinigungen des Grundwassers gerechnet werden muss.



VI. Wesentlicher Vertragsinhalt

Erbbaurecht

1. Vertragspartner des Erbbaurechtsvertrages und Inhalt des Erbbaurechtes

Die Bestellung und Verwaltung des Erbbaurechtes erfolgen durch die Stadt. Der Bauträger erhält Erbbaurecht(e) entsprechend seiner Bauantragsplanung von der Stadt Ludwigsburg. Der Bauträger veräußert diese, zusammen mit dem Bauwerk, an die Endnutzer. Vertragspartner sind nach dem jeweiligen Verkauf die Stadt Ludwigsburg sowie die einzelnen Endnutzer. Bis zu den jeweiligen Verkäufen bleiben Stadt und Bauträger Vertragspartner des Erbbaurechts.

Die Herabsenkung des Erbbauzinses entsprechend der nachfolgend aufgeführten Sozialkriterien erfolgt durch die Stadt Ludwigsburg. Die Endnutzer, welche die Kriterien erfüllen, erhalten die Absenkung nach Antrag und Nachweis.

2. Höhe des Erbbauzinses und Wertsicherung

Für die Reihenhausgrundstücke wird ein Quadratmeterpreis von 1.000 €/m² festgesetzt.

Der übliche städtische Erbbauzins bei Wohnnutzung liegt bei 4% des Grundstückspreises.

Um das Erbbaurecht attraktiv anbieten zu können, wird eine Reduzierung auf 3,5% vorgenommen:

Grundstück	Basis Erbbauzins	Höhe Erbbauzins	Bebauung
Los 1 / Baufeld 1	1.000, - €/m ²	3,5 % p.a. Sozialkriterien	Reihenhäuser

Für **Los 1 / Baufeld 1** werden auf den jährlichen Erbbauzins von 3,5 % auf Basis der nachfolgenden **Sozialkriterien** die folgenden **Abschläge** gewährt:

- a. 1. Kind: - 0,25%-Punkte für die Dauer des Kindergeldbezugs
- b. 2. Kind: weitere - 0,25%-Punkte für die Dauer des Kindergeldbezugs
- c. pro Haushaltsmitglied mit Schwerbehinderung mind. 80 Grad: weitere - 0,25%-Punkte

Der Erbbauzins wird maximal auf 3,0% reduziert.

Der Erbbauzins ist jeweils bis spätestens 15. Januar eines jeden Jahres im Voraus zu entrichten.

Der Erbbauzins ist auf der Grundlage der Lebenshaltungskosten vereinbart und wertgesichert.

Ein Nachweis über die Sicherstellung der Finanzierung des Bauvorhabens ist vor Beurkundung vorzulegen. Bereits bei der Bewerbung wird erwartet, dass die Finanzierung des gesamten Projekts in groben Zügen geklärt wurde.

Hinweis:

Eine Beleihung des Erbbaurechtes ist bis maximal 70 % des Verkehrswerts der aufgrund des Erbbaurechts errichteten Bauwerke und der sonstigen Anlagen gestattet. Auf das Merkblatt zur Beleihung (**Anlage 7**) wird verwiesen. Der Bauträger wird bei dem Verkauf der einzelnen Erbbaurechte den Endnutzer vorab entsprechend über die Bedingungen des Merkblattes informieren.

Das Grundpfandrecht wird im Rang nach dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht der Stadt im Erbbaugrundbuch eingetragen.

Die Sicherstellung der rechtzeitigen Rückzahlung ist vom Erbbauberechtigten durch die Vorlage eines Tilgungsplans des finanzierenden Kreditinstituts nachzuweisen.

3. Laufzeit und Besitzübergabe

Die Laufzeit des Erbbaurechtes beträgt 80 Jahre.

Die Besitzübergabe erfolgt mit Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages. Voraussetzung für die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages ist das Vorliegen der Baugenehmigung.

Ab Besitzübergang bis zur Eintragung in das Grundbuch hat der Erbbauberechtigte eine Nutzungsentschädigung in Höhe des vereinbarten Erbbauzinses zu leisten.

3. Zustimmungserfordernisse

Der Erbbauberechtigte darf das Erbbauwerk nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Grundstückseigentümers ganz oder teilweise verändern oder abbrechen, neue Bauwerke errichten, das Erbbaurecht ganz oder teilweise (WEG) veräußern, das Erbbaurecht mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden, Reallasten oder Dauernutzungsrechten belasten.

Eine Veränderung des Nutzungszweckes (Wohnen) etwa in eine Ferienwohnung ist nicht zulässig.

5. Kosten

Der Erbbauberechtigte hat vom Tag der Übergabe an die auf das Erbbaugrundstück, beziehungsweise Erbbauwerk entfallenden Grund- und Gebäudesteuern, die Niederschlagswassergebühr der Stadtentwässerung Ludwigsburg (SEL) sowie sämtliche sonstigen öffentlichen Lasten, Gebühren, Abgaben und Beiträge aller Art zu bezahlen und unmittelbar an die zuständigen Stellen zu entrichten. Der Erbbauberechtigte trägt ab diesem Zeitpunkt auch alle privatrechtlichen Lasten.

Der Erbbauberechtigte übernimmt ab Übergabe die gesetzliche Haftung des Grundstückseigentümers sowie die Verkehrssicherung, Reinigungs-, Räum- und Streupflicht.

Sämtliche Kosten des Vertrages und seines Vollzugs, sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Erbbauberechtigte. Dies gilt auch für die Kosten für etwaige zu diesem Vertrag oder seinem Vollzug erforderlichen Vermessungen, Genehmigungen, Bescheinigungen sowie Rangrücktritts- und Zustimmungserklärungen.

6. Vorkaufsrecht der Stadt

Der Erbbauberechtigte bestellt der Stadt Ludwigsburg am Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.

7. Bauverpflichtung

Das jeweilige Grundstück ist innerhalb von **24 Monaten** ab Erhalt der Baugenehmigung vom Erwerber entsprechend den vom Bürgerbüro Bauen der Stadt Ludwigsburg noch zu genehmigenden Plänen bezugsfertig zu bebauen.

Mit dem Bauvorhaben ist spätestens innerhalb von 6 Monaten nach Erhalt der Baugenehmigung zu beginnen.

Die Umsetzung des KfW-Effizienzhaus 55-Standards sowie die Umsetzung der Photovoltaik-Pflicht werden in den Verträgen ebenfalls verbindlich festgelegt und mittels einer Vertragsstrafe gesichert.

8. Ausschluss Mängelhaftung

Die Rechte des Erbbauberechtigten wegen Sach- und Rechtsmängeln am Erbbaugrundstück werden – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

Garantien werden vom Grundstückseigentümer nicht abgegeben. Der Grundstückseigentümer übernimmt insbesondere keinerlei Beschaffenheits- oder Haltbarkeitsgarantien hinsichtlich des Baugrunds, eventueller Untergrundverunreinigungen oder der Verwendbarkeit des Vertragsgegenstandes zu den vom Erwerber beabsichtigten Zwecken.



VII. Ihre Bewerbung

1. Bewerbungsfrist

Für die Bewerbung ist der eigenhändig unterschriebene Bewerbungsbogen zu nutzen (**Anlage 8**).

Bewerbungsschluss ist der 31.03.2026 um 16.00 Uhr

Die Bewerbungsunterlagen sind bis zu diesem Zeitpunkt bei der Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Liegenschaften und Wohnen, Persönlich Nadine Vintar, Mathildenstraße 21 in 71638 Ludwigsburg in Papierform einzureichen, sowie digital über die LBCloud hochzuladen.

2. Bewerbungsunterlagen

Der Bewerbung sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Lageplan mit planungsrechtlichen Eintragungen (überbaubare Flächen, Baugrenzen, Angabe zur überbauten Grundstücksfläche, geplante Gebäudehöhe, Fertigfußbodenhöhe) M 1:500
- Schnitte M 1:200
- Grundriss Erdgeschossesebene mit Freiflächengestaltung, geplanten Geländehöhen M 1:200
- Regelgrundrisse (UG, Normal, Dachgeschoss) M 1:200
- 4 Ansichten (Nord, Ost, Süd, West) M 1:200
- Erläuterungstext: (max. 1 Seite A4) - Kurze Beschreibung des geplanten Vorhabens u.a. hinsichtlich:
 - Geplantes Konzept
 - Konstruktion/ Materialien
 - Erfüllung der energetischen Vorgaben
 - Beschreibung der vorgesehenen Gestaltung der Freiflächen (soweit nicht bereits im Freiflächenkonzept erschöpfend dargestellt)
 - Gegebenenfalls Nennung besonderer wegweisender bzw. nachhaltiger Ansätze aus den Themenfeldern Umwelt, Energie
 - Besondere Mobilitätsangebote
 - Weitere Ausführungen, wie z.B.: macht die bauliche Gestaltung das Leben in verschiedenen Lebensphasen möglich
 - Ausgestaltung der Nebenanlagen
- Darlegung der Finanzierung des Projektes in groben Zügen. Die Stadt kann bei Bedarf einen Finanzierungsnachweis nachfordern.
- Berechnungen:
 - Nutzungsziffern: MGF, GRZ, BGF
 - Wohnflächen
 - Ermittlung der Grundflächen und Rauminhalte gemäß DIN 277
 - Stellplatznachweis, Nachweis der Fahrradabstellplätze
 - Berechnung Graue- Energie- Rechner (Anlage 1.5) mit Angabe kg-Wert
 - Berechnung Solarisierungstool (Anlage 1.6)

Sämtliche Unterlagen sind in Papierform zu erstellen und in zweifacher Fertigung abzugeben, zusätzlich auch im PDF-Format, sowie sämtliche Pläne im dwg- oder dxf-Format (georeferenziert).

Die Unterlagen in digitaler Form sind über die LBCloud einzureichen. Einen entsprechenden Link mit dem Zugang für den Upload erhalten Sie, mit der Anforderung der Bewerbernummer per E-Mail (s. Hinweise zum Auswahlverfahren) zugeschickt.

Wir bitten zu beachten, dass die Pläne nicht größer als DIN A 0 sein sollen.

Hinweise zum Auswahlverfahren

Es wird ein anonymes Auswahlverfahren durchgeführt. Dafür ist es notwendig, dass Sie sich vor Abgabe der Bewerbung eine **Bewerbernummer** zuteilen lassen. Wir bitten Sie, diese schriftlich bei Nadine Vintar (E-Mail: n.vintar@ludwigsburg.de) anzufordern. Diese Nummer ist auf allen eingereichten Unterlagen - Plänen, Nutzungskonzepte, Berechnungen, etc. – zu vermerken. Es darf nicht erkennbar sein, wer Bewerber und Planverfasser ist. Die Nennung des Bewerbers und Planverfassers darf sich nur aus dem Anschreiben sowie dem ausgefüllten Bewerbungsbogen ergeben.

Sonstiges

Die Stadt behält sich vor, unvollständige bzw. fehlerhafte oder gänzlich fehlende Nachweise und Unterlagen von den Bewerbern nachzufordern. Auch behält sich die Stadt Ludwigsburg vor, einen Nachweis über die Sicherstellung der Finanzierung des Bauvorhabens anzufordern.

Sonstige Hinweise

Alle Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit aller Angaben und abgedruckten Pläne wird nicht übernommen.

Bei der öffentlichen Ausschreibung dieser Grundstücke handelt es sich um ein Verfahren, das mit dem gleichnamigen Verfahren nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) und Verdingungsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleisten – (VOL) nicht vergleichbar ist. Ebenso wenig handelt es sich um einen Architektenwettbewerb. Die Auswertung der Bewerbungen findet ohne Beteiligung der Bewerber statt.

Der Stadt Ludwigsburg verbleibt die volle Entscheidungsfreiheit darüber, ob, an wen und zu welchen Bedingungen das ausgeschriebene Grundstück veräußert wird. Entsprechen die Angebote nicht den Vorstellungen der Stadt, behält sie sich das Recht vor, die Veräußerung zu verschieben und ggf. eine erneute Ausschreibung durchzuführen.

Die Bewerber erhalten für die Bearbeitung, die Ausarbeitung und die Erstellung des Angebotes keine Kostenerstattung (Aufwandsentschädigung).

Maklerprovisionen oder Vermittlungsentgelte werden von der Stadt Ludwigsburg nicht übernommen oder bezahlt.

Ihre Ansprechpartner

zum Erbbaurecht

Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Liegenschaften und Wohnen, Mathildenstraße 21, 71638 Ludwigsburg
Frau Nadine Vintar, Tel. (0 71 41) 9 10-2573, E-Mail: n.vintar@ludwigsburg.de

zu bauordnungs- und planungsrechtlichen Fragen:

Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Bürgerbüro Bauen, Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg
Frau Katja Bauer, Tel. (0 71 41) 9 10-4631, E-Mail: k.bauer@ludwigsburg.de

Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg
Herr Avni Veselaj, Tel. (0 71 41) 9 10-3232, E-Mail: a.veselaj@ludwigsburg.de

zur abwassertechnischen Situation:

Eigenbetrieb Stadtentwässerung Ludwigsburg, Mathildenstraße 29/1, 71638 Ludwigsburg
Herr Jörg Herrmann, Tel. (0 71 41) 9 10-2579, E-Mail: j.herrmann@ludwigsburg.de

Bei Bedarf erhalten Sie den **Grundstückslageplan** auch in digitaler Form als dwg- oder dxf-Dateien.

Ansprechpartner:

Stadt Ludwigsburg, Fachbereich Stadtplanung und Vermessung, Wilhelmstraße 5, 71638 Ludwigsburg
Herr Michael Wilhelm, Tel. (07141) 910 – 2579, E-Mail: m.wilhelm@ludwigsburg.de

Weitere Informationen zu den städtischen Immobilienangeboten finden Sie im Internet unter

www.ludwigsburg-wohnen.de



Anlagen

- Anlage 1 Bebauungsplan
 - 1.1 Bebauungsplan und Planzeichenerklärung
 - 1.2 Textteil
 - 1.3 Begründung
 - 1.4 Gestaltleitfaden
 - 1.5 Graue-Energie-Rechner (*bitte über LBCloud herunterladen*)
 - 1.6 Solarisierungstool (*bitte über LBCloud herunterladen*)
- Anlage 2 Schnitte Baufeld 1 mit Höhenangaben
- Anlage 3 Lageplan Entwässerung Hausanschlüsse
- Anlage 4 Merkblatt SWLB
- Anlage 5 Leitungsrecht
 - 5.1 Leitungsrecht SEL Baufeld 1 (FSt. 1396/7)
 - 5.2 Leitungsrecht SWLB Baufeld 1 (FSt. 1396/7)
- Anlage 6 Gutachten (*bitte über LBCloud herunterladen*)
 - 6.1 Ingenieurgeologisches Gutachten GEO RISK,
 „Erschließung Wohnbebauung Fuchshof- Baucluster 1 und 2 Ludwigsburg“ vom 26.04.2021
 - 6.2 Geotechnische Stellungnahme Stadt Ludwigsburg vom 25.04.2023
 - 6.3 Kampfmittel: Luftbilddauswertung Firma R. Hinkelbein vom 14.08.2017
 - 6.4 Kampfmittel: Luftbilddauswertung LBA Luftbild Auswertung GmbH vom 15.03.2024
 - 6.5 Kampfmittelfreimessung Geomer vom 28.06.2018
- Anlage 7 Merkblatt zur Beleihung Erbbaurecht
- Anlage 8 Bewerbungsbogen