



Ausschreibungsunterlagen im Höchstpreisverfahren

Veräußerung des Flst. Nr. 2463/1 und einer Teilfläche des Flst. Nr. 2463
Ehem. Friedhofserweiterung

Veräußerer	Gemeinde Offenau
Verfahren	Öffentliches Höchstpreisverfahren
Mindestgebot	290,00 €/m ²
Verfahrensstand	Öffentliche Beschlussfassung im Gemeinderat
Stand	28.04.2026

Hinweis: Der Lageplan und das Bebauungskonzept werden als Anlagen beigelegt und sind Bestandteil dieser Ausschreibung.

1. Gegenstand der Ausschreibung

Die Gemeinde Offenau veräußert das Flst. Nr. 2463/1 sowie eine Teilfläche des Flst. Nr. 2463 im Bereich der ehemaligen Friedhofserweiterung im öffentlichen Höchstpreisverfahren. Ziel ist die Veräußerung an einen Investor, der die Flächen auf Grundlage der von der Gemeinde vorgegebenen städtebaulichen Mindestanforderungen entwickelt und bebaut.

Die Ausschreibung richtet sich an Investoren, Projektentwickler, Bauträger sowie sonstige Erwerbsinteressenten, die bereit und in der Lage sind, das Vorhaben vollständig auf eigene Kosten umzusetzen und die in diesen Unterlagen festgelegten Rahmenbedingungen uneingeschränkt zu akzeptieren.

2. Eckdaten des Verfahrens

Veräußerer	Gemeinde Offenau
Grundstücke	Flst. Nr. 2463/1 sowie Teilfläche des Flst. Nr. 2463
Lage	Ehem. Friedhofserweiterung
Verfahren	Öffentliches Höchstpreisverfahren
Planungsrechtliche Ausgangslage	Kein Bebauungsplan; ehemalige Vorhaltefläche für Friedhofserweiterung, Anwendung § 246e BauGB (Baturbo) bei Einhaltung der städtebaulichen Vorgaben
Zulässige Konzeptvarianten	Geschosswohnungsbau gemäß IFK-Konzept
Mindestgebot	290,00 €/m ²
Anlagen	Lageplan, IFK-Konzept Geschosswohnungsbau, Gebotsformular, Eigenerklärung

3. Planungsrechtliche und städtebauliche Rahmenbedingungen

Für den Bereich besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich um die ehemalige Vorhaltefläche für eine mögliche Friedhofserweiterung.

Für die Flächen liegt ein Baukonzept des Ingenieurbüros für Kommunalplanung IFK, Mosbach, vor. Dieses sieht eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau vor. Das von IFK erarbeitete Konzept bildet den verbindlichen städtebaulichen Mindestmaßstab für die Ausschreibung.

Abweichungen von den im Konzept festgelegten Mindestvorgaben sind im Rahmen dieser Ausschreibung nicht zulässig. Ergänzende Konkretisierungen, die den Mindeststandard nicht unterschreiten, sind zulässig, soweit sie die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde nicht beeinträchtigen.

3.1 Umsetzung über § 246e BauGB

Die Gemeinde beabsichtigt, die spätere Bebauung auf Grundlage des § 246e BauGB vorzubereiten. Maßgeblich ist dabei, dass der Investor die im IFK-Konzept festgelegten städtebaulichen Mindestvorgaben einhält und im späteren Vertragswerk weitergehende Ausführungs- und Sicherungsregelungen akzeptiert.

Die Gemeinde wird im späteren Kaufvertrag und gegebenenfalls in einem städtebaulichen Vertrag regeln, dass sie ihre Zustimmung nach § 36a BauGB zur Anwendung des § 246e BauGB erteilen wird, sofern das konkrete Vorhaben die vorgegebenen städtebaulichen Mindestanforderungen erfüllt, die vertraglich übernommenen Verpflichtungen eingehalten werden und im Übrigen keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen.

Hierdurch erhalten Bieter ein hohes Maß an Planungs- und Kalkulationssicherheit. Die abschließende Prüfung der sonstigen öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen im jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren bleibt hiervon unberührt.

4. Erschließung und Kostentragung

- Sämtliche Hausanschlüsse sind durch den Investor auf eigene Kosten an den bestehenden Anschlusspunkten im vorhandenen Wohngebiet herzustellen.
- Etwaig erforderliche Rückbau-, Anpassungs- oder Nebenarbeiten sind vom Investor auf eigene Kosten auszuführen.
- Die Gemeinde wird keine Erschließungsvorleistungen im Gebiet erbringen.
- Die Zufahrt zum östlichen Friedhofseingang ist entweder zu erhalten oder auf Kosten des Investors anderweitig wiederherzustellen und der Gemeinde ein Geh- und Überfahrtrecht einzuräumen.
- Sämtliche mit dem Vorhaben verbundenen Kosten, insbesondere Planungs-, Erschließungs-, Anschluss-, Vermessungs-, Notar-, Grundbuch-, Genehmigungs- und sonstige Nebenkosten, sind ausschließlich vom Investor zu tragen.

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass ein etwaiger Verkaufserlös vollständig dem Gemeindehaushalt zufließt und nicht durch investitionsbedingte Vorleistungen der Gemeinde gemindert wird.

5. Verfahrensablauf und Angebotsabgabe

Versand / Veröffentlichung	Ab dem 29.04.2026
Frist für Rückfragen	19.06.2026
Angebotsfrist	30.06.2026, 18:00 Uhr
Bindefrist des Angebots	30.09.2026
Submission	01.07.2026, 11:00 Uhr, Rathaus Offenau
Voraussichtliche Zuschlagsentscheidung	28.07.2026

Gebote sind schriftlich, unterschrieben und in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Nicht öffnen – Höchstpreisverfahren Flst. Nr. 2463/1 / Teilfläche Flst. Nr. 2463“ bei der Gemeinde Offenau einzureichen. Maßgeblich ist der rechtzeitige Eingang bei der in Ziffer 9 genannten Stelle.

Jedes Angebot muss mindestens folgende Unterlagen enthalten:

- vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Gebotsformular (Anlage 3),
- Bestätigung, dass das Angebot auf dem IFK-Konzept Geschosswohnungsbau beruht,
- verbindliches Kaufpreisangebot in Euro je Quadratmeter sowie als Gesamtkaufpreis,
- kurze Darstellung des Bieters / Unternehmens,
- aktueller Handelsregisterauszug oder vergleichbarer Nachweis, soweit vorhanden,
- Finanzierungsnachweis oder belastbare Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts,
- unterzeichnete Eigenerklärung zur Anerkennung der Ausschreibungsbedingungen (Anlage 4).

6. Wertung und Zuschlag

Der Zuschlag soll grundsätzlich an den Bieter mit dem höchsten fristgerecht eingegangenen und wertbaren Kaufpreisangebot erteilt werden, sofern das Angebot den Ausschreibungsbedingungen entspricht und mindestens das festgesetzte Mindestgebot erreicht.

Nicht wertbar sind insbesondere Angebote, die unvollständig sind, unter dem Mindestgebot liegen, die städtebaulichen Mindestvorgaben nicht einhalten oder mit Bedingungen versehen sind, die den Ausschreibungsunterlagen widersprechen.

Die Gemeinde behält sich vor, Rückfragen zu stellen, Nachweise nachzufordern, Verhandlungen über den Vertragsvollzug zu führen oder das Verfahren aus sachlichem Grund ganz oder teilweise aufzuheben. Ein Anspruch auf Zuschlag oder auf Abschluss eines Kaufvertrags besteht nicht.

Die Entscheidung über den Zuschlag bleibt der zuständigen gemeindlichen Beschlussfassung vorbehalten. Der Verkauf wird erst mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrags rechtswirksam.

7. Wesentliche Vertragsbedingungen

- Verkauf im Ist-Zustand entsprechend dem notariellen Vertrag und den beigefügten Anlagen.
- Übernahme sämtlicher Kosten des Erwerbs und der Umsetzung durch den Investor.
- Vertragliche Regelung zur vollständigen Kostentragung des Investors für Anschlüsse, Verkehrsflächen und sonstige projektbezogene Nebenarbeiten.
- Vertragliche Regelung der Zuwegung zum östlichen Friedhofsengang und grundbuchrechtliche Sicherung des Geh- und Fahrtrechts
- Vertragliche Umsetzung der städtebaulichen Mindestvorgaben auf Grundlage des IFK-Konzepts.
- Gegebenenfalls Abschluss eines ergänzenden städtebaulichen Vertrags.
- Vertragliche Regelung zur Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB entsprechend Ziffer 3.1 dieser Ausschreibung.
- Soweit erforderlich, Vereinbarung von Fristen für Antragstellung, Bauausführung, Fertigstellung und gegebenenfalls Rücktritts- oder Rückkaufrechts zugunsten der Gemeinde.

8. Weitere Hinweise

Diese Ausschreibung dient der transparenten Markterkundung und Veräußerung im Höchstpreisverfahren. Sie begründet keine vergaberechtliche Ausschreibung im Sinne der VgV oder UVgO.

Der Bieter hat sich eigenverantwortlich über sämtliche tatsächlichen, rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Umstände des Grundstückserwerbs und der Projektumsetzung zu informieren.

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieser Ausschreibungsunterlagen bedürfen der Schriftform.

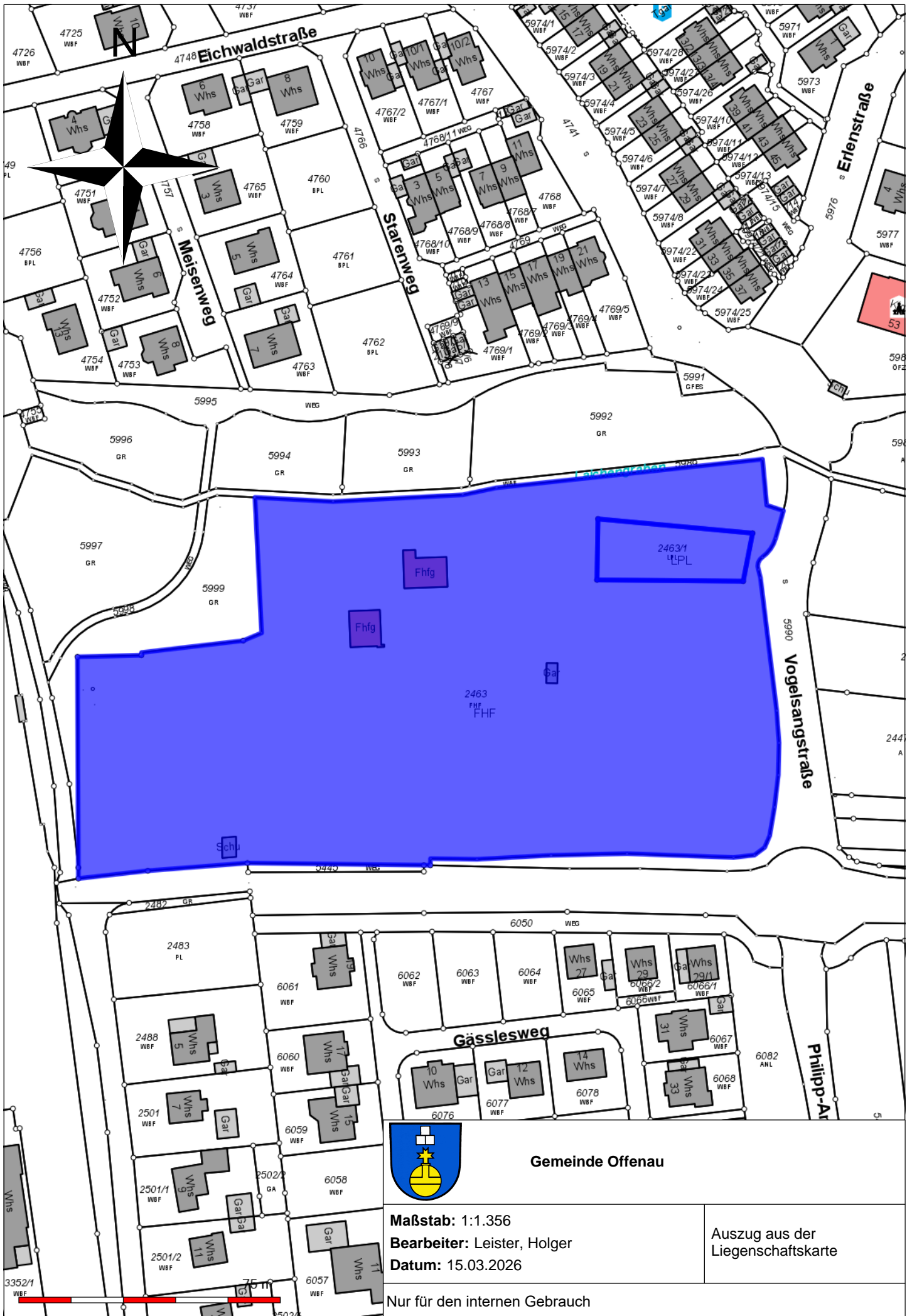
Die Gemeinde kann im Interesse der Gleichbehandlung von Bietern Antworten auf wesentliche Rückfragen allen Bietern in anonymisierter Form zur Verfügung stellen.

9. Ansprechpartner und Einreichungsstelle

Anschrift	Gemeinde Offenau Jagstfelder Straße 1 74254 Offenau
Ansprechpartner	Herr Holger Leister (Gemeindekämmerer) Herr Reiner Koch (Bauamtsleiter)
Telefon	07136 / 9540 – 0
E-Mail	Holger.Leister@offenau.de Reiner.Koch@offenau.de
Einreichung von Geboten	schriftlich und unterschrieben in verschlossenem Umschlag

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 – Lageplan / Gebietsabgrenzung
- Anlage 2 – IFK-Konzept Geschosswohnungsbau
- Anlage 3 – Gebotsformular
- Anlage 4 – Eigenerklärung zur Anerkennung der Ausschreibungsbedingungen





Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 5.380 m ²
Nettobauland	ca. 5.380 m ²

Städtebauliche Vorgaben

- Geschosswohnungsbau
- Wohnanlage mit privater Erschließung
- Dreigeschossige Bebauung plus Dachgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss nach LBO)
- Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 55 m² Grundfläche 2,0 Stellplätze pro Wohnung
- Angemessene Zahl an Besucher Stellplätzen
- Erhalt von vier Einzelbäumen entlang der Duttenberger Straße
- Einhaltung Friedhofabstand (10 m)
- Geh- und Fahrrecht zum Friedhof (Erhalt bestehender Weg oder neuer Weg z.B. über Fahrgasse einer Stellplatzfläche)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Bauweise

WA	III
0,4	1,2
	0



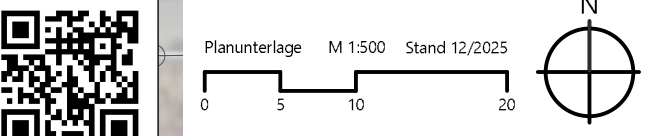
Gemeinde Offenau

Städtebauliches Konzept "Am Friedhof" Geschosswohnungsbau

Aufgestellt: Mosbach, den 17.03.2026

KOMMUNALPLANUNG · TIEFBAU · STÄDTEBAU
 Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
 Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein
 Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner
 Eisenbahnstraße 25, 74821 Mosbach · Fon 06261/9290-0 · Fax 06261/9290-44 · info@ifk-mosbach.de · www.ifk-mosbach.de

IFK-INGENIEURE
Mosbach
www.ifk-mosbach.de



Anlage 3 – Gebotsformular

Dieses Formular ist vollständig auszufüllen, rechtsverbindlich zu unterzeichnen und mit dem Angebot einzureichen.

Bieter / Firma	
Vertreten durch	
Anschrift	
Telefon / E-Mail	
Angebotsgrundlage	Bebauung mit Geschosswohnungsbau gemäß IFK-Konzept
Kaufpreisangebot	_____ €/m ²
Gesamtkaufpreis	_____ € (bei ca. 5.380 m ²)
Finanzierungsnachweis beigefügt	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Der Bieter bietet den vorstehend genannten Kaufpreis verbindlich an und erklärt, dass sein Angebot sämtliche in den Ausschreibungsunterlagen enthaltenen Bedingungen umfasst.

Ort, Datum: _____

Rechtsverbindliche Unterschrift: _____

Anlage 4 – Eigenerklärung zur Anerkennung der Ausschreibungsbedingungen

- Ich / wir habe(n) die Ausschreibungsunterlagen einschließlich der Anlagen vollständig gelesen und erkenne(n) diese verbindlich an.
- Ich / wir bestätige(n), dass das Angebot auf dem vorgegebenen IFK-Konzept Geschosswohnungsbau beruht und die dort festgelegten städtebaulichen Mindestvorgaben eingehalten werden.
- Ich / wir bestätige(n), dass sämtliche mit dem Vorhaben verbundenen Kosten, insbesondere für Erschließung, Hausanschlüsse, Verkehrsflächen, Erwerbsnebenkosten und Projektumsetzung, von mir / uns getragen werden.
- Ich / wir nehme(n) zur Kenntnis, dass die Zuwegung zum östlichen Friedhofseingang erhalten bleiben und geduldet werden oder alternativ eine gleichwertige Zuwegung neu geschaffen und der Gemeinde ein Geh- und Überfahrtsrecht grundbuchrechtlich eingeräumt wird.
- Ich / wir nehme(n) zur Kenntnis, dass die Gemeinde keine Erschließungsvorleistungen übernimmt.
- Ich / wir nehme(n) zur Kenntnis, dass ein Anspruch auf Zuschlag oder Abschluss eines Kaufvertrags nicht besteht und der Verkauf erst mit notarieller Beurkundung rechtswirksam wird.

Ort, Datum: _____

Rechtsverbindliche Unterschrift: _____