



EXPOSÉ Stand August 2026
BÖNNIGHEIM | Baugebiet Schlossfeld II



WOHNBAUPLÄTZE BAUGEBIET SCHLOSSFELD II

Die Stadt Bönningheim bietet im Baugebiet **Schlossfeld II** attraktive Wohnbauplätze zur Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern im **Erbbaurecht** an.

Das Wohngebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Bönningheim und verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit kurzen Wegen zur historischen Altstadt, zu Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die umliegenden Weinberge und Naherholungsflächen bieten zudem vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Die Vergabe der Wohnbauplätze erfolgt im Erbbaurecht. Dadurch bleibt der Grundstückswert im Eigentum der Stadt Bönningheim, während die Erbbauberechtigten ihr Eigenheim auf dem Grundstück errichten und nutzen können.

Die Wohnbauplätze sind vollständig erschlossen und können nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages sowie Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen zeitnah bebaut werden.

Mit dieser Broschüre erhalten Sie einen ersten Überblick über das Baugebiet, das Erbbaurecht sowie das Vergabeverfahren.



Das Erbbaurecht ermöglicht die Errichtung eines Eigenheims, ohne das Grundstück selbst erwerben zu müssen. Statt eines Grundstückskaufpreises wird ein **jährlicher Erbbauzins in Höhe von 3,6% aus dem Grundstückswert** entrichtet.

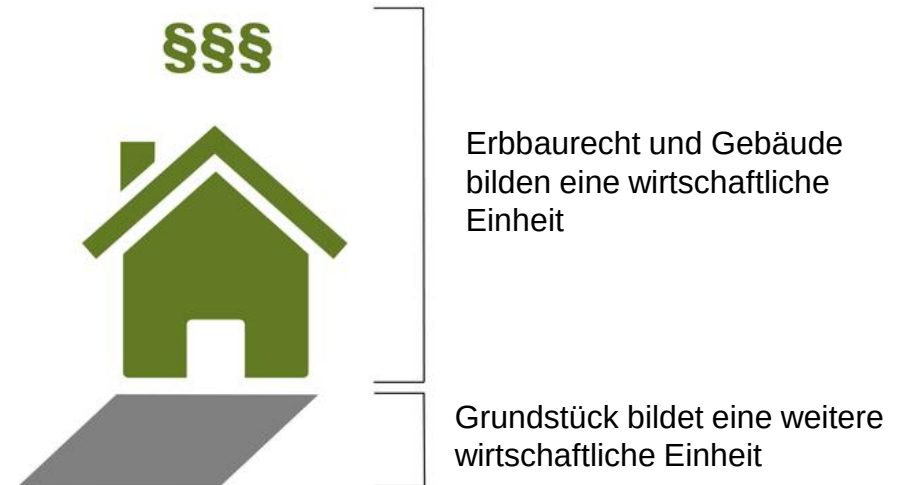
Das Erbbaurecht wird notariell beurkundet und als grundstücksgleiches Recht im Grundbuch eingetragen. Es kann veräußert, vererbt und belastet werden.

Der Erbbauzins bleibt nicht über die gesamte Vertragslaufzeit unverändert. Zur Erhaltung der Kaufkraft enthält der Erbbaurechtsvertrag eine **Wertsicherungsklausel**. Der Erbbauzins wird daher alle fünf Jahre entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) angepasst. Die Anpassung orientiert sich ausschließlich an der allgemeinen Preisentwicklung und erfolgt nach den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages.

Die **Finanzierung** eines Wohnhauses auf einem Erbbaugrundstück wurde im Vorfeld mit regionalen Kreditinstituten abgestimmt. Eine Finanzierung ist grundsätzlich möglich, sofern die persönlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Nach den derzeitigen Rahmenbedingungen ist eine Beleihung des Erbbaurechts bis zu 80 % des Beleihungswertes möglich. Die endgültige Finanzierungsentscheidung trifft das jeweilige Kreditinstitut. Während der Vertragslaufzeit kann das **Erbbaurecht** entsprechend den vertraglichen Regelungen genutzt, bebaut, verkauft oder vererbt werden.

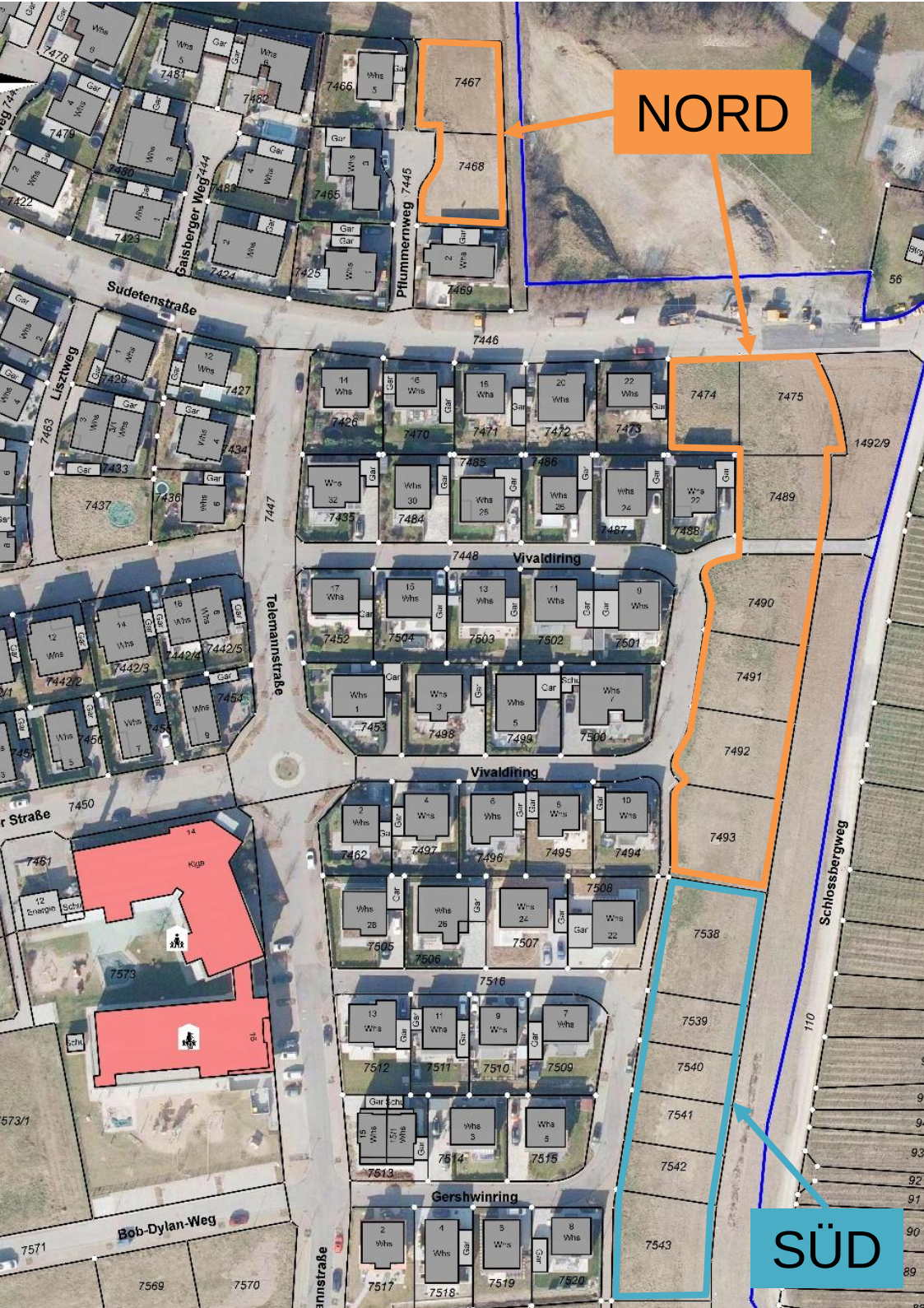
Vor einer Bewerbung bietet die Stadt Bönningheim ein **persönliches Informationsgespräch** zum Erbbaurechtsvertrag an. Dabei werden die wesentlichen Vertragsinhalte erläutert und individuelle Fragen beantwortet.

ERBBAURECHT



Eckdaten

- ✓ 99 Jahre Laufzeit
- ✓ 3,6 % Erbbauzins
- ✓ Anpassung alle fünf Jahre über den VPI
- ✓ Beleihbarkeit mit regionalen Banken abgestimmt
- ✓ verkaufen – verschenken – vererben



SCHLOSSFELD II NORD und SÜD

SCHLOSSFELD II **NORD**

Der nördliche Bereich des Baugebiets Schlossfeld II umfasst neun Wohnbauplätze, die im Erbbaurecht vergeben werden. Flurstücke **7467, 7468, 7474, 7475, 7489, 7490, 7491, 7492, 7493**

SCHLOSSFELD II **SÜD**

Der südliche Bereich des Baugebiets Schlossfeld II umfasst sechs Wohnbauplätze, die im Erbbaurecht vergeben werden. Flurstücke **7538, 7539, 7540, 7541, 7542, 7543**

Die Grundstücke befinden sich innerhalb eines bereits weitgehend entwickelten Wohngebiets und schließen die vorhandene Bebauung harmonisch ab.

Die Wohnbauplätze eignen sich für die Bebauung mit Einfamilienhäusern entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans. Sämtliche Grundstücke sind vollständig erschlossen und werden über das Nahwärmenetz der Stadtwerke Bönningheim versorgt.

Detaillierte Informationen zu den einzelnen Grundstücken – Grundstücksgrößen, Erbbauzinsen sowie Besonderheiten – sind der separaten Bauplatzübersicht zu entnehmen.



ART DER BEBAUUNG

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser (je nach Bauplatz)



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baufenstern.



DACHGESTALTUNG

- Je nach Bauplatz sind unterschiedliche Dachformen zulässig (z. B. Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach).
- Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.



STELLPLÄTZE UND GARAGEN

- Stellplätze und Garagen sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans auf dem Grundstück nachzuweisen.



FREIFLÄCHEN

- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- Für Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge vorgesehen.



ENERGIEVERSORGUNG

- Die Wärmeversorgung erfolgt über das Nahwärmenetz der Stadtwerke Bönningheim.

BEBAUUNG & GESTALTUNG

Die Bebauung der Wohnbauplätze richtet sich nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schlossfeld II – Nord“ bzw. „Schlossfeld II Süd“

Die Bebauungspläne sind **HIER** einsehbar.

Konkrete Fragen zu den Baurechten richten Sie bitte an:

Stadtverwaltung Bönningheim
Bauamt / Baulasten / Baupläne
Frau Anke Mul
Tel.: 07143/273-445
Anke.Mul@boennigheim.de





NAHWÄRMEVERSORGUNG

Im Baugebiet Schlossfeld II erfolgt die Wärmeversorgung über das Nahwärmenetz der Stadtwerke Bönningheim.

Für die Wohnbauplätze besteht eine **Verpflichtung zum Anschluss** an das Nahwärmenetz. Eine eigene Heizungsanlage (z. B. Gasheizung oder Wärmepumpe) ist daher grundsätzlich nicht vorgesehen.

Die Nahwärme versorgt die Gebäude zuverlässig mit Heizwärme und Warmwasser. Die Wärme wird zentral erzeugt und über das Nahwärmenetz zu den angeschlossenen Gebäuden transportiert. Das Wärmenetz Schlossfeld erfüllt die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Die Stadtwerke Bönningheim entwickeln das Wärmenetz kontinuierlich weiter. Ziel der beschlossenen **Transformationsplanung** ist eine klimafreundliche und zukunftssichere Wärmeversorgung mit einem steigenden Anteil erneuerbarer Energien.

Weitere Informationen zur Nahwärmeversorgung sowie zu den Technischen Anschlussbedingungen finden Sie auf der Internetseite der **Stadtwerke Bönningheim**. Dort sind auch weiterführende Informationen zur Hausübergabestation und zur technischen Ausführung der Wärmeversorgung verfügbar.

Vorteile auf einen Blick:

- ✓ zentrale und zuverlässige Wärmeversorgung
- ✓ keine eigene Heizungsanlage erforderlich
- ✓ platzsparende Hausübergabestation
- ✓ Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser
- ✓ Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden erfüllt



VERGABEGRUNDSÄTZE

Ziel ist es, allen Interessierten die gleichen Chancen auf einen Wohnbauplatz zu ermöglichen. Die Vergabe erfolgt daher nicht im Höchstgebotsverfahren, sondern nach einem einheitlichen und transparenten Verfahren.

Voraussetzungen

Die Wohnbauplätze werden zur Eigennutzung vergeben. Vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages ist ein geeigneter Finanzierungsnachweis vorzulegen. Mit Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch ist innerhalb von zwei Jahren mit der Bebauung zu beginnen und innerhalb von vier Jahren ein bezugsfertiges Wohnhaus herzustellen. Verzögerungen, die vom Erbbauberechtigten nicht zu vertreten sind, werden entsprechend den vertraglichen Regelungen berücksichtigt.

Erste Bewerbungsrunde

Bewerbungsfrist: bis 30. September 2026

Die Bewerbung erfolgt schriftlich mit dem vorgesehenen Bewerbungsbogen. Jeder Bewerber kann einen **Erstwunsch** und einen **Zweitwunsch** für einen Wohnbauplatz angeben.

Vergabe

Geht für einen Wohnbauplatz **nur eine Bewerbung** ein, erfolgt die Vergabe an diesen Bewerber. Liegen **mehrere Bewerbungen** für denselben Wohnbauplatz vor, entscheidet das **Los**. Kann der Erstwunsch nicht berücksichtigt werden, wird – sofern angegeben – geprüft, ob der Bewerber für seinen Zweitwunsch berücksichtigt werden kann.

Grundsätze:

- ✓ Vergabe zur Eigennutzung
- ✓ kein Höchstgebotsverfahren
- ✓ transparente Vergabe
- ✓ schriftliche Bewerbung
- ✓ Erst- und Zweitwunsch möglich
- ✓ Losentscheid bei Mehrfachbewerbungen
- ✓ Finanzierungsnachweis vor Vertragsabschluss
- ✓ Baubeginn innerhalb von 2 Jahren
- ✓ Bezugsfertigkeit innerhalb von 4 Jahren

BAUPLATZÜBERSICHT

SCHLOSSFELD II NORD

Flurstücksnummer	Grundstücksfläche (m²)	Grundstückswert	Wert je m²	Erbbauzins pro Jahr 3,6%	Hinweis
7467	455	273.000 €	600 €	9.828 €	
7468	432	259.200 €	600 €	9.331 €	
7474	395	207.000 €	524 €	7.452 €	Mulde mit Pflanzgebot (60 m²)
7475	549	326.900 €	595 €	11.768 €	Mulde mit Pflanzgebot (5 m²)
7489	453	253.680 €	560 €	9.132 €	
7490	526	315.600 €	600 €	11.362 €	
7491	462	277.200 €	600 €	9.979 €	
7492	482	289.200 €	600 €	10.411 €	
7493	567	297.700 €	525 €	10.717 €	Mulde mit Pflanzgebot (85 m²)

SCHLOSSFELD II SÜD

Flurstücksnummer	Grundstücksfläche (m²)	Grundstückswert	Wert je m²	Erbbauzins pro Jahr 3,6%	Hinweis
7538	665	399.000 €	600 €	14.364 €	
7539	294	176.400 €	600 €	6.350 €	
7540	293	175.800 €	600 €	6.329 €	
7541	292	166.904 €	572 €	6.009 €	Rohrleitung mit Pflanzgebot (61 m²)
7542	291	174.600 €	600 €	6.286 €	
7543	593	344.512 €	581 €	12.402 €	Rohrleitung mit Pflanzgebot (83 m²)

Für die Wohnbauplätze gelten die Festsetzungen des jeweils rechtskräftigen Bebauungsplans „Schlossfeld II – Nord“ bzw. „Schlossfeld II – Süd“.

Wohnbauplätze im Erbbaurecht – Baugebiet Schlossfeld II

BEWERBERBOGEN

Persönliche Angaben

Vorname _____
Nachname _____
Geburtsdatum _____
Straße / Nr. _____
PLZ / Ort _____
Telefon _____
E-Mail _____

Weitere Bewerber (nur falls gemeinsamer Erbbaurechtsvertrag)

Vorname _____
Nachname _____
Geburtsdatum _____
Straße / Nr. _____
PLZ / Ort _____
Telefon _____
E-Mail _____

Bauplatzwunsch

Erstwunsch Bauplatz Flst. Nr. _____
Zweitwunsch Bauplatz Flst. Nr. _____

Erklärungen

- ☐ Ich habe das Exposé zum Baugebiet Schlossfeld II gelesen und verstanden.
- ☐ Ich bewerbe mich auf einen Wohnbauplatz zur Eigennutzung.
- ☐ Mir ist bekannt, dass bei mehreren Bewerbungen auf denselben Bauplatz das LOS entscheidet.
- ☐ Mir ist bekannt, dass vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages ein Finanzierungsnachweis vorzulegen ist.
- ☐ Ich bin mit der Verarbeitung meiner personenbezogenen Daten zum Zwecke des Vergabeverfahrens einverstanden.

Unterschrift Bewerber

Unterschrift weiterer Bewerber



HINWEISE

Alle Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Trotz sorgfältiger Zusammenstellung kann für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer sowie zwischenzeitliche Anpassungen bleiben vorbehalten.

Rechtsverbindlich sind ausschließlich der notariell beurkundete Erbbaurechtsvertrag, die Festsetzungen der jeweils rechtskräftigen Bebauungspläne, die einschlägigen Satzungen und Beschlüsse der Stadt Bönningheim sowie die im jeweiligen Vergabeverfahren bekannt gegebenen Bedingungen.



BEWERBUNG EINREICHEN



PER POST

Stadtverwaltung Bönningheim
z. Hd. Herrn Wedekind
Kirchheimer Straße 1
74357 Bönningheim



PER E-MAIL

rene.wedekind@boennigheim.de



BEWERBUNGSFRIST

30. September 2026

Maßgeblich ist der fristgerechte Eingang der Bewerbung.



Der Bewerbungsbogen muss vollständig ausgefüllt und unterschrieben eingereicht werden. Bei elektronischer Übermittlung ist der unterschriebene Bewerbungsbogen als PDF beizufügen.

Bildnachweise

Titelbild: © Achim Mende

Weitere Bilder: © René Wedekind

Luftbilder/Karten: Stadt Bönningheim / GIS

Illustrationen: KI-gestützt erstellt (OpenAI ChatGPT), soweit nicht anders gekennzeichnet



Stadtverwaltung Bönningheim
Team Liegenschaften
Herr René Wedekind
Tel.: 07143/273-357
Rene.Wedekind@boennigheim.de

Stadtverwaltung Bönningheim
Bauamt / Baulasten / Baupläne
Frau Anke Mul
Tel.: 07143/273-445
Anke.Mul@boennigheim.de

 **Stadt
Bönningheim**
Wein- und Museumsstadt