- Exposé -
- Konzeptvergabe im Erbbaurecht -
Moselstraße 26–28, 64625 Bensheim



---

1. Allgemeine Projektbeschreibung

Die Stadt Bensheim vergibt das bebaute Grundstück Moselstraße 26–28 im Wege einer Konzeptvergabe im Erbbaurecht zur Entwicklung von **100% sozial gefördertem Wohnraum**.

Ziel ist die Schaffung von qualitativ hochwertigem, bezahlbarem Wohnraum unter Berücksichtigung städtebaulicher, architektonischer und nachhaltiger Gesichtspunkte.

---

2. Standort

Die Stadt Bensheim mit rund 43.000 Einwohnern, verteilt sich auf die Kernstadt und 9 Stadtteile. Bensheim ist der wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkt des Kreises Bergstraße und liegt ca. 15 km südlich von Darmstadt auf der Nord-Süd-Achse zwischen den Ballungsgebieten Rhein-Main und Rhein-Neckar.

Wirtschaftlich bedeutsam ist das breit gefächerte Industrie-, Handels- u. Dienstleistungs- sowie Handwerksgewerbe. Hotels, zahlreiche gastronomische Betriebe, facettenreiche Sehenswürdigkeiten und Freizeiteinrichtungen neben einem umfassenden Schul-, Ausbildungs- und Kulturangebot machen Bensheim zu einer lebendigen Stadt.

---

3. Lage und Umfeld

Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage von Bensheim mit guter Anbindung an:

- den öffentlichen Nahverkehr
- die örtliche Infrastruktur (Schulen, Kitas, Nahversorgung)
- überregionale Verkehrsachsen

Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

---

4. Grundstücksdaten

- **Adresse:** Moselstraße 26–28, 64625 Bensheim
- **Nutzung:** Wohnbaufläche
- **Vergabeform:** Erbbaurecht
- **Amtlicher Bodenrichtwert:** 675 €/m²
- **Laufzeit Erbbaurecht:** 40 Jahre
- **Erbbauzins:** im Rahmen des Angebots festzulegen

---

5. Bedingungen des zu bestellenden Erbbaurechts

Das Erbbaurecht wird mit einer Laufzeit von 40 Jahren bestellt. Maßgeblich für die Bestellung und Ausgestaltung des Erbbaurechts sind insbesondere folgende Bedingungen:

- Laufzeit des Erbbaurechts: 40 Jahre
- Bodenwert des Erbbaurechts: 450 €/m²
- Erbbauzins: Die Höhe des jährlich zu zahlenden Erbbauzinses ist durch den Bieter im Rahmen seines Angebots festzulegen. Der angebotene Erbbauzins wird im Rahmen der Bewertung der Angebote berücksichtigt.
- Nutzungsbindung: Das Erbbaurecht ist über die gesamte Laufzeit ausschließlich zur Errichtung und 100 prozentigen Nutzung von sozial gefördertem Wohnraum zu verwenden.
- Sozialer Wohnungsbau als Inhalt des Erbbaurechts: Die Verpflichtung zur Schaffung und dauerhaften Nutzung des Grundstücks für sozial geförderten Wohnraum, vorzugsweise für Haushalte mit geringem Einkommen, wird als wesentliche Verpflichtung im Erbbaurechtsvertrag vereinbart. Bei der Planung der Wohneinheiten sollen insbesondere familiengerechte Wohnungen für Haushalte mit vier bis fünf Personen berücksichtigt werden.
- Belegungsrecht: Der Stadt Bensheim wird für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts ein Belegungsrecht für die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung errichteten Wohnungen eingeräumt.
- Mietpreis- und Belegungsbindungen: Die Bedingungen der sozialen Wohnraumförderung sind über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts einzuhalten.
- Weitergabe der Verpflichtungen: Die im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Verpflichtungen sind bei einer Übertragung des Erbbaurechts auf den jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen und entsprechend abzusichern.
- Zustimmungserfordernisse: Die Übertragung und Belastung des Erbbaurechts sowie sonstige Verfügungen über das Erbbaurecht bedürfen, soweit im Erbbaurechtsvertrag vorgesehen, der Zustimmung der Stadt Bensheim.

Die vorgenannten Bedingungen bilden die wesentlichen Eckpunkte des zu bestellenden Erbbaurechts. Die konkrete rechtliche Ausgestaltung erfolgt im noch abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag.

---

6. Planungsrechtliche Grundlagen (Bebauungsplan)

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans **„BW60 – Rheinstraße – Elbestraße – Moselstraße“** (rechtskräftig seit dem 18.10.2013).
Folgende Festsetzungen sind maßgeblich:

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
- Zahl der Vollgeschosse: III
- Maximale Gebäudehöhe gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans

Bauweise

Abweichend von § 22 Abs. 4 BauNVO darf die Länge der zulässigen Hausform maximal 40 m betragen.

Dachform und Dachneigung

Zulässig sind:
- Satteldächer
- Walmdächer
- Pultdächer

mit einer maximalen Dachneigung von 40°.

Weitere Festsetzungen

- Die Baugrenze beträgt 15 m in der Tiefe und 40 m in der Länge
- Der Flächennutzungsplan weist Wohnbaufläche aus.
- Es gelten die Stellplatzsatzung sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Bensheim.
- Auf dem Grundstück ist eine kommunale Grünanlage festgesetzt.

---

7. Städtebauliche und architektonische Zielsetzungen

Erwartet wird ein Konzept, das folgende Aspekte berücksichtigt:
- Einfügung in das bestehende städtebauliche Umfeld
- wirtschaftliche und flächeneffiziente Grundrisslösungen
- hohe Aufenthaltsqualität im Innen- und Außenbereich
- barrierearmes bzw. barrierefreies Wohnen
- ansprechende und nachhaltige Architektur
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Mindestanforderungen an die Eingrünung sind zu beachten

---

8. Gestalt und Form der vorhandenen Bebauung

- Länge ca. 38 m
- Tiefe ca. 10 m
- Grundstücksgröße insgesamt 1.431 m²
- Gebäudeklasse 4 Geschoss
- UG befindet sich der Sanitärbereich und Waschräume, Heizraum, Kellerräume, Erschließungsbereiche
- EG/ OG befinden sich Gemeinschaftsküchen, Sanitärräume, Unterkunftsbereiche, Treppenraum, Flure
- DG kontaminiert durch Taubenkot / darf auf keinen Fall begangen werden ohne Schutzmaßnahme
- Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet. Die Wände bestehen aus Mauerwerk und die Decken aus Stahlbeton.
- Die Wasserversorgung des Objekts ist seit April 2025 eingestellt.

---

9. Soziale Wohnraumförderung

Das Projekt ist vollständig im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung umzusetzen. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen gelten zusätzlich zu den im Erbbaurechtsvertrag festgelegten Vorgaben.

Dies umfasst insbesondere:

- die Einhaltung der jeweils gültigen Förderbestimmungen,
- die Einhaltung der maßgeblichen Mietpreisbindungen,
- die Einhaltung der entsprechenden Belegungsbindungen.
  Die Förderfähigkeit des Vorhabens ist durch den Bieter sicherzustellen.

Die Förderfähigkeit ist durch den Bieter sicherzustellen.

---

10. Hinweise zur Bestandsbebauung

Für den vorhandenen Gebäudebestand wird keine verbindliche Vorgabe zum Erhalt, zur Umnutzung oder zum Rückbau getroffen.
Der Umgang mit dem Bestand ist durch die Bieter im Rahmen ihres Konzepts eigenständig darzustellen und wird in der Bewertung berücksichtigt.

---

11. Vergabeverfahren

Die Vergabe erfolgt im Rahmen einer Konzeptvergabe. Bewertet werden insbesondere:

- Qualität des Nutzungskonzepts
- architektonische und städtebauliche Qualität
- Wirtschaftlichkeit
- Höhe des angebotenen Erbbauzinses
- Nachhaltigkeitsaspekte

---

12. Ansprechpartner

Herr Schneider 06251 - 14210
Herr Roth 06251 - 14214
Herr Grüger 06251 - 14212

E-Mail: liegenschaft@bensheim.de

Baurechtliche Auskünfte erteilt:

Frau Schrader 06251 - 14298
karen-isabella.schrader@bensheim.de

---

13. Anlagen

- Lageplan
- Foto
- Auszug Bebauungsplan

Disclaimer:
Alle Angaben erfolgen ohne Anspruch oder Gewähr auf Richtigkeit oder Vollständigkeit.
Mit dem Versand des Exposees ist kein Maklerauftrag verbunden.
Die Stadt Bensheim ist frei in der Entscheidung ob, an wen und zu welchen Bedingungen die Vergabe erfolgt.
Dieses Exposé darf nur in vollständigem Umfang weitergegeben (elektronisch oder in Papierform) werden.
© 2026 Stadt Bensheim