



BAD HOMBURG
VOR DER HÖHE

BIETFRIST
01.08.-
31.10.2025
24 UHR

EXPOSÉ

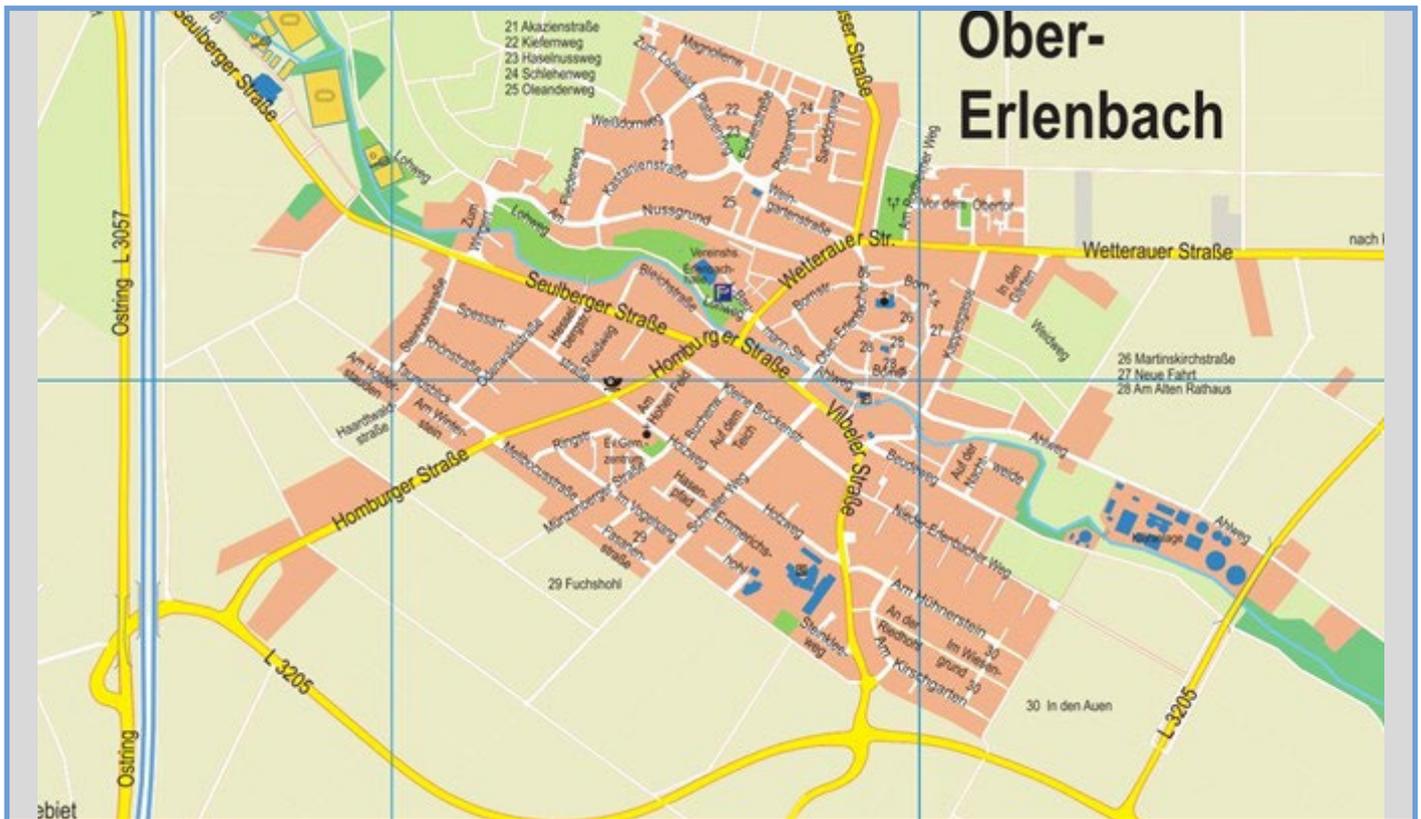
„BAUGEBIET AM HÜHNERSTEIN“

*Bieterverfahren für städtische Grundstücke
im Stadtteil Ober-Erlenbach,
61352 Bad Homburg v. d. Höhe*

Ober-Erlenbach | Flur 12 | Flurstück 629 | 464 qm | Im Wiesengrund 10

Ober-Erlenbach | Flur 12 | Flurstück 630 | 462 qm | Im Wiesengrund 12

Ober-Erlenbach | Flur 12 | Flurstück 670 | 464 qm | Am Kirschgarten



LAGEBESCHREIBUNG

Moderner Wirtschaftsstandort, attraktive Einkaufsstadt, gut besuchtes Kongresszentrum und ein begehrter Wohnort - das ist Bad Homburg v. d. Höhe. Hier verbinden sich urbanes Leben und ein umfassendes Dienstleistungsangebot mit dem Charme einer Kurstadt, die ihre Traditionen pflegt.

Bad Homburg v. d. Höhe ist die Kreisstadt des Hochtaunuskreises, sie grenzt nördlich an Frankfurt am Main. Zurzeit leben in Bad Homburg v. d. Höhe rund 55.000 Menschen.

Drei Autobahnanschlüsse der BAB 661 erschließen Bad Homburg v. d. Höhe; das Bad Homburger Kreuz verbindet die BAB 661 mit der BAB 5. Durch die S-Bahn-Linie S5 ist Bad Homburg v. d. Höhe mit Frankfurt verbunden; die Taunusbahn führt von hier in den Hintertaunus. Der Frankfurter Flughafen ist ca. 30 km entfernt.

Der Stadtteil Ober-Erlenbach hat sich trotz der Nähe zur Stadt seinen dörflichen Charakter bewahrt und legt viel Wert auf kulturelle Eigenständigkeit. Räumlich am Rande der Wetterau gelegen, ist er mit Bad Homburg und den umliegenden Ortschaften, wie z.B. Bad Vilbel und Karben, gut verbunden. Mit den Stadtbussen 2 und 12 erreicht man die Innenstadt. Zwei Kindertagesstätten, eine Kinderkrippe, Kindertagespflegemöglichkeiten sowie ein Hort sorgen für eine gute Betreuung. An der Paul-Maar-Schule wird eine Schülerbetreuung angeboten. Ein Familienzentrum hat sich etabliert, und auch ein Jugendzentrum ist vorhanden



DAS BAUGEBIET „AM HÜHNERSTEIN“

Es ist rund 10 ha groß und liegt am süd-östlichen Siedlungsrand von Ober-Erlenbach, östlich der Vilbeler Straße und südlich des Nieder-Erlenbacher Weges. Im Süden schließt das Gebiet an die Landesstraße L 3205 mit Anbindung in Richtung Bad Homburg-Innenstadt und Bad Homburger Kreuz (BAB 5 und BAB 661) an. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen mit Anlagen der überregionalen Stromversorgung an.

Das folgende Grundkonzept zeichnet das Baugebiet aus:

- Der überwiegende Teil der Bauflächen ist für familientypische Wohnformen wie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen.
- Ein untergeordneter Teil ist Mehrfamilienhäusern vorbehalten, um barrierefreie Wohnformen zu ermöglichen.
- Das Wohngebiet wird intern durch (Wohn-)Straßen erschlossen und durch attraktive Grünflächen gegliedert. Ein großzügiger zentraler Grünzug mit integrierten Spielflächen prägt das neue Baugebiet.
- Im Bereich der Vilbeler Straße ist eine neue Kindertagesstätte errichtet worden. Hier befindet sich auch ein kleiner Quartiersplatz mit Bushaltestelle und Anschluss an die zentrale Grünfläche sowie die Anlage zur zentralen Wärmeversorgung (BHKW). Über den neuen Halt der Stadtbuslinien 8 und 65 ist das Baugebiet mit Nieder-Eschbach, Bad Vilbel und Friedrichsdorf vernetzt. Ein Ersatz-Neubau für die Feuerwache Ober-Erlenbachs ist ebenfalls an der Vilbeler Straße vorgesehen.
- Zur Neugestaltung des Ortseingangs ist an der Vilbeler Straße im Bereich der südlichen Einfahrt in das Wohngebiet ein Kreisverkehr vorgesehen.
- Die Grundstücksgrößen im Baugebiet sind im Mittel für freistehende Einfamilienhäuser ca. 470 m², für Doppelhäushälften ca. 320 m².

DIE STÄDTISCHEN GRUNDSTÜCKE IM BAUGEBIET

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe wurde Eigentümerin von insgesamt 12 Einfamilienhausgrundstücken und einem Doppelhausgrundstück (2 Doppelhaushälften) im Baugebiet Am Hühnerstein. Die weiteren Grundstücke im Baugebiet befinden sich in privatem Eigentum, sie sind nicht Gegenstand dieses Exposés.

Die Vergabe der städtischen Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser erfolgte in aufeinander folgenden Bieterverfahren für jeweils mehrere Grundstücke, abhängig von der abschnittsweisen Herstellung der Erschließungsanlagen. Die Vergabe der ersten 5 Grundstücke (Teil 1) ist bereits Ende 2017 erfolgt. Im Teil 2 wurden weitere 3 Grundstücke vergeben. Die in diesem Bieterverfahren zu veräußern den Grundstücke sind im Ausschnitt aus dem Katasterplan orange markiert.

Alle städtischen Grundstücke werden einschließlich Erschließungsbeitrag (für die erstmalige Straßenherstellung), Abwasserbeitrag (für den erstmaligen Anschluss an den Hauptkanal) und der Naturschutzabgabe, jedoch ohne Wasserbeitrag und Hausanschlusskosten (z.B. Strom, Fernwärme, Wasser, Kanal, Telekommunikation etc.) verkauft. Mit der Herstellung der Erschließungsanlagen wurde Anfang des Jahres 2018 begonnen. Die Erschließungsanlagen sind im gesamten Baugebiet bis zum Ausbaustadium „Baustraße“ hergestellt. Der Straßenendausbau erfolgt derzeit im Baugebiet und ist voraussichtlich abgeschlossen im Jahr 2027.

Die zu verkaufenden städtischen Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126 „Am Hühnerstein“, der am 10.11.2016 in Kraft getreten ist. Es wird den Kaufinteressent*innen empfohlen, den gesamten Bebauungsplan auf der Homepage der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe (<https://www.bad-homburg.de/de/stadt/planen-und-bauen/bebauungsplaene/bebauungsplan-nr-126-dZe80nKyYyp>) einzusehen. Einen Auszug des Bebauungsplans finden Sie

im Exposé. Weitere Informationen und Erläuterungen zum Bauantragsverfahren erhalten Sie in der Bauberatung der Bauaufsicht zu den Sprechzeiten.

Vergabe im Bieterverfahren

Die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe vergibt die Baugrundstücke im Baugebiet „Am Hühnerstein“ im sogenannten statischen Bieterverfahren, d.h. nach Abgabe des Gebots werden keine weiteren (Preis-)Verhandlungen mit den Bietenden geführt.

Interessentinnen und Interessenten für ein städtisches Baugrundstück können sich ausschließlich im Internet auf der Homepage der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe dieses Exposé herunterladen. Zum Exposé gehört ein Bietformular, das online ausgefüllt und **bis zum Bietfristende am 31.10.2025** an die Stadt Bad Homburg v. d. Höhe zurückgesendet werden muss. Im Bietformular kann eine individuell zu wählende Buchstaben- und Zahlenkombination angegeben werden. Nach der Gebotseröffnung wird für die Einsichtnahme der Bietenden in die Gebotsliste zur Anonymisierung lediglich diese Kombination angegeben (kein Vor- und Nachname).

Dem Bietformular ist ein Finanzierungsnachweis für den gebotenen Kaufpreis (Bestätigung einer Bank mit konkreter Angabe über die Höhe der Finanzierung / Versicherung / Arbeitgeber oder Eigenkapitalnachweis o.ä.) sowie eine Kopie der Vorder- und Rückseite des Personalausweises beizufügen. Das Gebot gilt nur zusammen mit dem Finanzierungsnachweis und der Kopie des Personalausweises als annahmefähig.

Es muss mindestens eine Wohneinheit auf dem Baugrundstück selbst genutzt werden. Bauträgerinnen und Bauträger müssen diese Verpflichtung bei Weiterveräußerung des Grundstücks an die Erwerbenden übertragen.

Die Vergabe erfolgt nach Höchstgebot. Gebote sind grundsätzlich als „Gesamtbetrag in Euro“ (Gesamtpreis) pro Grundstück abzugeben. Gebote mit Wettbewerbsbezug (z.B. „biete Höchstgebot plus 10.000, -- €“) sind

nicht zulässig und werden nicht berücksichtigt. Das Mindestgebot beträgt 1.150, -- €/m² (erschließungsbeitragsfrei).

Mit Abgabe des Höchstgebots besteht kein Rechtsanspruch auf Übereignung des Grundstücks. Gestalten sich die weiteren Vertragsverhandlungen schwierig, tritt ein nicht akzeptabler Zeitverzug ein, kann die Verkäuferin Verhandlungen mit anderen Bietenden aufnehmen.

Das Bietverfahren ist mit dem Bietfristende abgeschlossen. Werden einzelne Grundstücke nach der ersten Zuteilung wieder frei, werden Verhandlungen mit den Bietenden des zweithöchsten Gebots aufgenommen. Kommt es auch hier nicht zu einer Einigung, wird die Stadt erneut über die Vergabemodalitäten entscheiden.

Nach einschlägiger Rechtsprechung stellen die Gebote im Bietverfahren jeweils Anträge auf Abschluss eines Kaufvertrags dar. Voraussetzung ist die Abgabe eines annahmefähigen Gebots.

Bietfristende: 31.10.2025

Die Gebotseröffnung findet unter Ausschluss von Beteiligten und Öffentlichkeit statt. Die Liste der Gebote (ohne Bietnamen, anonymisiert durch individuelle Buchstaben-/Zahlenkombination) kann nach telefonischer Vereinbarung vom 10.11. bis zum 14.11.2025 in der Zeit von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr bei Frau Best/Frau Stichmann (06172 / 100 – 6164 / 6165) eingesehen werden.

Für jedes städtische Baugrundstück wird jeweils der/die Bietende mit dem Höchstgebot den städtischen Gremien als Käufer*in vorgeschlagen. Liegen mehrere gleichlautende Höchstgebote vor, entscheidet das Los.

Grundstücks-Nr.	Flurstück	Größe	Nutzung
8	629	464 m ²	Freistehendes Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten (WE); max. 2 Vollgeschosse; GRZ 0,4; GFZ 0,8; offene Bauweise; geneigtes Dach
9	630	462 m ²	Freistehendes Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten (WE); max. 2 Vollgeschosse; GRZ 0,4; GFZ 0,8; offene Bauweise; geneigtes Dach
12	670	464 m ²	Freistehendes Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten (WE); max. 2 Vollgeschosse; GRZ 0,4; GFZ 0,8; offene Bauweise; geneigtes Dach

Siehe Ausschnitt aus dem Katasterplan; orange markiert

Die dargestellten Angaben zur Nutzung der Grundstücke sind nicht abschließend. Die vollständigen Informationen zu den baulichen Möglichkeiten entnehmen Sie bitte dem Bebauungsplan Nr. 126 „Am Hühnerstein“ (siehe <https://www.bad-homburg.de/de/stadt/planen-und-bauen/bebauungsplaene/bebauungsplan-nr-126-dZe80nKyYyp>).

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 126 „Am Hühnerstein“, in Kraft getreten am 10.11.2016. Es wird insbesondere auf Punkt 16. der textlichen Festsetzungen hingewiesen, wonach die Verwendung von flüssigen und festen Brennstoffen (z.B. in Kaminen) nicht zulässig ist. Weiterhin gilt die Fernwärmesatzung vom 05.12.2016 (siehe http://www.bad-homburg.de/vv/stadtrecht/61.4_Fernwaermesatzung_Am_Huehnerstein.pdf).

Danach besteht die Verpflichtung, das Grundstück im Versorgungsgebiet an die Fernwärmeversorgung anzuschließen.

Bauvorbereitende Untersuchungen sind nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe zulässig.

Weitere Bedingungen

Der/die Käufer*in (oder die Erwerbenden) verpflichtet sich mit Abgabe des Höchstgebots zum Abschluss eines Kaufvertrags mit den folgenden Inhalten,

- eine Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 126 „Am Hühnerstein“ und unter Berücksichtigung der weiteren für das Gebiet wirkenden Satzungen (z.B. Fernwärme) zu realisieren
- den Kaufpreis spätestens innerhalb von 4 Wochen nach Eintragung einer Eigentumsübertragungsvormerkung in das Grundbuch zu zahlen
- das Grundstück spätestens 3,5 Jahre nach Baubeginn bezugsfertig mit einem Wohngebäude bebaut zu haben
- mindestens eine Wohneinheit auf dem Grundstück zur Selbstnutzung zu verwenden bzw. (für Bauträgerinnen und Bauträgern) diese Verpflichtung auf die Erwerbenden des Grundstücks zu übertragen
- die Verpflichtungen grundbuchlich zu sichern.

Dieses Exposé wurde im Juli 2025 erstellt. Alle darin enthaltenen Angaben sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

HERAUSGEBER

Magistrat der Stadt
Bad Homburg v. d. Höhe
Fachbereich Stadtplanung
Bahnhofstr. 16-18
61352 Bad Homburg v. d. Höhe

KONTAKT

Produktbereich Liegenschaften
Frau Best
Tel: 06172 / 100-6164
E-Mail: anja.best@bad-homburg.de

Produktbereich Bauaufsicht
E-Mail: bauaufsicht@bad-homburg.de

Anlagen

- Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 126 „Am Hühnerstein“
- Ausschnitt aus dem Katasterplan, Grundstücke 8, 9 und 12