

[Iffzer Weg in Sandweier](#)

80 Baugrundstücke: Wissenswertes über Baden-Badens größtes Neubaugebiet

In Sandweier entstehen über 80 neue Baugrundstücke. Der erste Neubau könnte Anfang 2027 stehen. Alle wichtigen Fragen zum Iffzer Weg im Überblick.



Die Wiesen rechts der Iffezheimer Straße (links) zwischen dem Lärmschutzwall zur A5 (im Hintergrund) und dem Baden-Badener Stadtteil Sandweiler werden zum Baugebiet „Iffzer Weg“. Foto: Harald Holzmann

von **Harald Holzmann**

19. Nov 2025 | 12:46 Uhr

🕒 3 Minuten



[Rechte am Artikel erwerben](#)

Das Neubaugebiet Iffzer Weg in Sandweiler dürfte das größte Baugebiet sein, dessen Erschließung derzeit in Baden-Baden läuft. Am Dienstag war der symbolische erste Spatenstich für den ersten Bauabschnitt des Projekts. Wir beantworten die wichtigsten Fragen zu dem Vorhaben.

Wo genau liegt das Baugebiet?

Der erste Bauabschnitt hat eine Größe von 3,88 Hektar und liegt auf einer weitläufigen Wiesenfläche westlich des Ortes zwischen dem Baden-Badener Stadtteil Sandweiler und der Autobahn A5.

Wie viele Baugrundstücke für Ein- und Mehrfamilienhäuser entstehen dort?

Der erste Bauabschnitt umfasst 44 Baugrundstücke. Davon sind 40 für Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser vorgesehen. Auf drei Grundstücken sind Mehrfamilienhäuser geplant. Ein Areal ist reserviert für Seniorenwohnen. Dieses Projekt wird aber erst im zweiten Bauabschnitt realisiert. Dann sollen noch einmal ähnlich viele Baugrundstücke entstehen. Der zweite Abschnitt wird in Angriff genommen, sobald die Hochspannungsleitungen, die über dem Areal verlaufen, eine neue Trasse bekommen haben. Das wird wohl im Laufe des Jahres 2027 der Fall sein. Insgesamt, so die Schätzungen aus der Verwaltung, könnten in dem gesamten Baugebiet am Ende bis zu 500 Menschen wohnen.

Wie kommen Bauinteressierte an ein Grundstück?

Der größte Teil gehört der Stadt und wird in den Verkauf gehen. Nur einige Grundstücke sind in Privateigentum. Wer sich für ein städtisches Grundstück interessiert, muss aber noch abwarten. Es wird im kommenden Jahr eine öffentliche Ausschreibung für die Vergabe der Grundstücke im ersten Bauabschnitt

geben, auf die man sich bewerben kann. Der zweite Bauabschnitt wird frühestens 2027 in die Vergabe gehen.

Quadratmeterpreis wird unter 500 Euro liegen

Mit welchem Grundstückspreis ist zu rechnen?

Der genaue Quadratmeterpreis wird kurz vor der Ausschreibung ermittelt, indem Vergleichswerte von anderen Grundstückskäufen in Baden-Baden und umliegenden Orten hinzugezogen werden. „Der Preis wird unter 500 Euro pro Quadratmeter liegen“, legt man sich in der städtischen Fachabteilung Liegenschaften schon jetzt auf eine Obergrenze fest. Bislang galt in Baden-Baden die Regel, dass städtische Grundstücke vergünstigt abgegeben werden. Das ist diesmal nicht der Fall. „Wir können das aufgrund der Finanzlage nicht machen“, sagte Bürgermeister Alexander Wieland (parteilos) im Gemeinderat.

Wann könnten Bauherren dort loslegen?

Ende 2026 soll die Erschließung des ersten Bauabschnitts abgeschlossen sein. Der erste Neubau könnte also im ersten Halbjahr 2027 dort entstehen.



Bürgermeister Alexander Wieland freut sich, dass es nach 14 Jahren Vorbereitung und Planung nun endlich losgeht beim Baugebiet „Iffzer Weg“ in Sandweier. Foto: Harald Holzmann

Was ist sonst noch am Iffzer Weg geplant?

Vorgesehen sei ein Gebiet mit hoher städtebaulicher Qualität, heißt es aus dem Rathaus. Es wird ein Spielplatz in Nachbarschaft zur Grundschule gebaut. Außerdem ist in der Mitte des Wohnquartiers ein großer Platz geplant. Der entsteht aber, ebenso wie die Wohneinrichtung für Senioren, erst im zweiten Bauabschnitt. Angedacht ist auch, das Areal mit einer neuen Haltestelle an das Busnetz (Linie 212) anzubinden.

Wie werden die Straßen heißen?

Neben dem Topinamburweg wird es die Straßen „Am Schlittenbuckel“ und „An der Grundschule“ geben. Das hat der Hauptausschuss im Januar beschlossen. Der Topinamburweg wird das Areal von Norden nach Süden erschließen und mit einem breiten Gehweg, Parkplätzen und Bäumen ausgestattet sein.



Wenn alles gut geht, können Bauwillige den Bagger für Ende 2026 bestellen, um mit dem Bau ihres Eigenheims im Neubaugebiet zu beginnen.
Foto: Anne-Rose Gangl/Archiv

Wie läuft die Erschließung in den kommenden Monaten ab?

Die Stadt hat das Projekt an eine Privatfirma aus Bruchsal übergeben, die ESB KommunalProjekt AG. Das Unternehmen wickelt das Projekt ab und übernimmt anstelle der Stadt die Erschließungsträgerschaft. Die Bauarbeiten vor Ort übernimmt die Firma Groetz aus Gaggenau, die Leitungen und Kabel, auch Glasfaseranschlüsse, werden von den Stadtwerken verlegt. Erschließung und Entwicklung des Baugebiets werden etwa fünf Millionen Euro kosten. Diese Kosten tragen die Grundstücksbesitzer.

Wieso macht das die Stadt nicht selbst?

Weil ihr dafür das Geld fehlt. Stattdessen hat sie einen Vertrag mit dem Bruchsaler Unternehmen abgeschlossen und sichert das Projekt durch eine Ausfallbürgschaft ab. Dadurch wird der gebeutelte städtische Haushalt nicht belastet, trotzdem kann ein Baugebiet erschlossen werden. Den gleichen Weg möchte die Stadt beim Areal „In der Au II“ in Haueneberstein gehen.

Mehr zum Thema



[Stadt sichert Kredit ab](#)

Städtische Finanznot verschärft in Baden-Baden die Preise für Baugrundstücke

von Michael Rudolphi



Da fliegt der Sand: Beim Spatenstich am „Iffzer Weg“ betätigen sich Vertreter aus Politik und Baubranche (links). Mindestens ebensoviele Zuschauer und Fotografen verfolgen den symbolischen Akt. Foto: Harald Holzmann

Was sagen die beiden Vertragspartner?

Am Dienstag setzten Bürgermeister Wieland und Vertreter der Baufirmen sowie der Kommunalpolitik den ersten Spatenstich. Wieland betonte, dass das Projekt ohne die Kooperation mit der Bruchsaler Firma nicht möglich wäre. Er erinnerte daran, dass in Sandweiler nun schon seit 14 Jahren über das Baugebiet gesprochen werde. Der „Iffzer Weg“ werde eine Bereicherung für Sandweiler und ganz Baden-Baden. Christopher Susimaa von der ESB sagte, er sei optimistisch, „dass wir uns in gut einem Jahr hier wieder treffen und ein rotes Band durchschneiden zur Eröffnung des Baugebiets“. Die Nachfrage nach Grundstücken sei vorhanden. „Ich bekomme immer wieder Anfragen von Menschen, die in Sandweiler bauen wollen“, sagte auch Sandweiers Ortsvorsteher Wolfram Birk am Rande der Veranstaltung.

Das könnte Sie auch interessieren