

# Konzeptvergabe



zur Veräußerung eines städtischen Grundstücks in der  
Gemarkung Bühl a. Alpsee (insgesamt 1.992 qm)  
sog. Bühlerhöh

## **Inhalt**

### **1 Ausgangssituation**

- 1.1 Immenstadt i. Allgäu
- 1.2 Das Grundstück
  - 1.2.1 Lindauer Straße 25
  - 1.2.2 Bauplanungsrechtliche Beurteilung
  - 1.2.3 Erschließung/ Bebaubarkeit
- 1.3 Anlagen
- 1.4 Einsichtnahme in Unterlagen

### **2 Verfahren**

- 2.1 Verfahrensbetreuung
- 2.2 Verfahrenssprache
- 2.3 Bewerber
- 2.4 Vergütung
- 2.5 Auswahlkriterien

### **3 Angebot**

- 3.1 Verbindliches Kaufangebot
- 3.2 Bebauungskonzept
- 3.3 Finanzielle Leistungsfähigkeit

### **4 Anlagen**

## **Ausgangssituation**

Die Stadt Immenstadt i. Allgäu beabsichtigt, im Rahmen der Schaffung von Wohnraum, die zielgerichtete Veräußerung von einem Grundstück im Bereich der Lindauer Straße (sog. Bühlerhöh), welches sich aus drei Teilflächen zusammensetzt.

Das hier beschriebene Verfahren umfasst die Veröffentlichung einer offenen Konzeptvergabe sowie die sich daran anschließende Prüfung aller eingegangenen Angebote mit eventueller Zuschlagserteilung. Es ist ein konkurrierendes Verfahren, bei dem potenzielle Erwerber in Konkurrenz zueinander ein rechtlich bindendes Angebot zum Erwerb und zur Bebauung des vorgesehenen Gesamtgrundstücks abgeben.

### **1.1 Immenstadt im Allgäu**

Die Stadt Immenstadt i. Allgäu liegt im südlichsten Landkreis Deutschlands, dem Landkreis Oberallgäu. Nachbarkreise sind die Landkreise Unterallgäu, Ostallgäu, Lindau (Bodensee) sowie der baden-württembergische Landkreis Ravensburg. Im Süden grenzt der Landkreis an die österreichischen Bundesländer Tirol und Vorarlberg.

Immenstadt i. Allgäu ist über die Bundesstraße B19 und B308 an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen und verfügt über einen Bahnhof mit Bahnanbindung Richtung Lindau, Oberstdorf, Ulm, Augsburg, München und Nürnberg.

Die Ferienregion Alpsee – Grünten (Sonthofen, Immenstadt i. Allgäu, Blaichach, Rettenberg, Burgberg) kann jährlich ca. 1 Mio. Übernachtungen nachweisen.

Immenstadt i. Allgäu liegt am Ostufer des Großen Alpsee (2,4 km<sup>2</sup>). Der Alpsee mit angrenzendem Naturschutzgebiet sowie dem ersten grenzübergreifenden Naturpark zwischen Deutschland und Österreich (Naturpark Nagelfluhkette) stellen für die Stadt Immenstadt i. Allgäu, den umliegenden Gemeinden und vielen Touristen ein wichtiges Naherholungsgebiet dar. Die älteste Stadt des Oberallgäu mit historischer Altstadt bietet neben einem regen kulturellen Leben mit vielen Veranstaltungen auch eine schöne Einkaufs- und Verweilatmosphäre.

Immenstadt i. Allgäu besitzt zusammen mit seinen sechs Stadtteilen 14.824 Einwohner (Stand: 06.08.2024).



Abbildung 1: Immenstadt i. Allgäu im Überblick



Abbildung 2: Grundstück im Luftbild mit Orthofoto

## 1.2 Das Grundstück

**Lage:** 87509 Immenstadt i. Allgäu, Lindauer

**Straße 25**

**Eigentümerin:** Stadt Immenstadt i. Allgäu

Das zur Veräußerung stehende Grundstück weist eine Gesamtfläche von 1.992 qm auf.

Die Gesamtfläche setzt sich aus folgenden Grundstücken zusammen, welche noch vereinigt und verschmolzen werden (zu einem Grundstück zusammengefasst werden):

**Gemarkung Bühl a. Alpsee**

**Fl.Nr. 10/0 (1.893 qm – rot markiert)**

**Fl.Nr. 122/10 (13 qm – gelb markiert)**

**Fl.Nr. 122/11 (86 qm – blau markiert)**



Lageplan – Lindauer Straße 25

Ausdrücklich klargestellt wird, dass die sich in Richtung der Bundesstraße (Lindauer Straße) befindlichen Grundstücke im Eigentum der Stadt Immenstadt i. Allgäu verbleiben, um dort zukünftig einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg anlegen zu können.

## 1.2.1 Anwesen Lindauer Straße 25

Auf dem zur Veräußerung stehenden Grundstück befindet sich das Anwesen „Lindauer Straße 25“. Das Baujahr des Anwesens ist circa 1965. Im Jahr 2002 wurden umfassende Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Beheizt wird das Gebäude über eine zentrale Gasheizung (Erneuerung im Jahr 2013).

Sowohl das Gesamtgrundstück, als auch die bauliche Anlage befinden sich im Eigentum der Stadt Immenstadt i. Allgäu. Das Objekt steht derzeit leer, sodann keine Miet- und/oder Pachtverhältnisse bestehen. Sämtliche Versorgungsleitungen wurden stillgelegt/abgemeldet. Aufgrund des aktuellen Zustands der Liegenschaft ist der Abbruch vorgesehen, dieser könnte zeitnah erfolgen (sofern die erforderlichen Genehmigungen erteilt wurden).

Die Grundfläche des Objekts beträgt ca. 1.300 qm. Unterteilt ist das Gebäude in

- Erdgeschoss: 407 qm
- 1. Obergeschoss: 251 qm
- 2. Obergeschoss: 206 qm
- Kellerräumlichkeiten: 436 qm
- Außenanlagen 692 qm

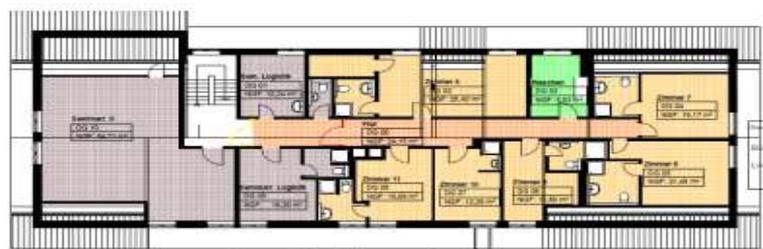
### ERDGESCHOSS



### 1. OBERGESCHOSS



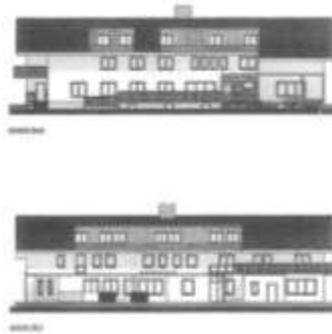
### 2. OBER-/DACHGESCHOSS



## KELLER



## AUSSENANSICHT



## INNENBEREICHE



## 1.2.2 Planungsrechtliche Beurteilung

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist das Bewertungsobjekt überwiegend als „Mischgebiet“ dargestellt.

Hieraus wurde sodann der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 „Östlich der Rieder Steige“ aus dem Jahr 1989 einschließlich der 1. Änderung aus dem Jahr 1996 aufgestellt. Der Plan und der Textteil sind hierzu dem Exposé als Anlage beigefügt.

Weiter stellt die Stadt Immenstadt i. Allgäu bei einer ansprechenden Planung in Aussicht, den Bebauungsplan im förmlichen Verfahren zu überarbeiten. Die Kosten trägt der Vorhabensträger, außer, die Stadt Immenstadt i. Allgäu möchte weitere Bereiche des Bebauungsplanes anpassen, die nicht mit dem Objekt „Lindauer Straße 25“ in Verbindung stehen. Sodann werden die Kosten in einem noch zu verhandelnden Schlüssel getragen.

Weitere Unterlagen zum Bebauungsplan können jederzeit bei der Stadt Immenstadt i. Allgäu angefordert werden.

## 1.2.3 Erschließung/Bebaubarkeit

### Gemarkung Bühl a. Alpsee, Fl.Nrn. 10/0, 122/10 und 122/11

Die Stadt Immenstadt i. Allgäu beabsichtigt mit der Veräußerung des Gesamtgrundstückes, neuen Wohnraum in Immenstadt i. Allgäu zu schaffen. Zur vorhandenen Bebauung wurde bereits in Pkt. 1.2.1 näher eingegangen.

Dem Dokument liegt ein **Bebauungsvorschlag** des Baumeisters Jürgen Haller vom 03.06.2024 bei. Die Stadt Immenstadt i. Allgäu könnte sich eine Bebauung in dieser Form städtebaulich bzw. in dieser Kubatur grundsätzlich vorstellen und verweist daher auf diese Grundlage. Andere Konzepte werden dennoch ausdrücklich zur Bewerbung zugelassen.

Die Erschließung erfolgt von der Lindauer Straße über den Einmündungsbereich der Rieder Steige. Anschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Gas sind vorhanden. Ob die jeweilige Kapazität für das Vorhaben ausreichend ist, hat der Versorgungsträger direkt mit den jeweiligen Spartensträgern abzustimmen. Die Umsetzung eines Fernwärmenetzes wird aktuell in der Nachbarschaft geprüft.

Eine abweichende Erschließung der bisherigen Ausgangssituation ist nicht vorgesehen. Andere diesbezüglich eingereichte Konzepte sind von vorneherein nicht ausgeschlossen, müssen jedoch durch die Interessenten mit dem entsprechenden Straßenbaulastträger bis zur Angebotsabgabe abgestimmt sein.

Die **Erschließungsbeiträge** für die aktuell vorhandene Bebauung sind bereits abgegolten. Alle auf den Vertragsgegenstand künftig anfallenden Erschließungskosten sind vom Erwerber zu tragen.

Im Zuge der Veräußerung hat der Erwerber der Stadt Immenstadt i. Allgäu zunächst folgende beschränkt persönliche **Dienstbarkeiten** zu bewilligen (Änderungen vorbehalten):

- **Bauverpflichtung:** Innerhalb von vier Jahren ab Beurkundung hat der Vorhabensträger auf den vereinigten und verschmolzenen Grundstücken einen bezugsfertigen Neubau zu errichten.
- **Wohnraumnutzungsbeschränkung:** Der Erwerber, zugleich Vorhabensträger, verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger - nach Fertigstellung des bezugsfertigen Neubaus – dass in den entstehenden Wohnungen lediglich Personen wohnen, welche in diesem mit Hauptwohnsitz anmelden (Befristung auf 15 Jahre)
- **Weiterveräußerungsverbot:** Der Erwerber willigt ein, dass eine Weiterveräußerung frühestens in 10 Jahren nach Eigentumsübertragung im Grundbuch erfolgen kann.
- **Aufschiebende Bedingung:** Die Wirksamkeit des Kaufvertrages hängt von der Genehmigung des Stadtrates sowie einer erteilten Baugenehmigung für den Erwerber ab. Sofern dies nicht erfolgreich umgesetzt wird, besteht für beide Vertragsparteien ein Rücktrittsrecht.

### 1.3 Anlagen

Dem Exposé liegen folgende Anlagen bei:

- Gutachten vom 09.05.2022
- Entwurf Bebauungskonzept vom 03.06.2024
- Beiblatt zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen trotz der Bemaßung eventuell nicht maßstäblich sind und hierfür keine Haftung übernommen wird.

### 1.4 Einsichtnahme

Die Bewerber haben die Möglichkeit bei der Stadtverwaltung zu den üblichen Öffnungszeiten oder nach Terminabsprache in folgende Unterlagen Einsicht zu nehmen:

- Grundbuch – Fl.Nrn. 10/0, 122/10 und 122/11, Gemarkung Bühl a. Alpsee
- Bebauungsplan
- (weitere eventuell benötigte Unterlagen auf Anfrage)

Eine gemeinsame Besichtigung des Anwesens vor Ort für den Bewerber/die Bewerberin ist nicht verpflichtend.

Ein Zutritt ist nur unter der Anwesenheit eines Bediensteten/einer Bediensteten der Stadt Immenstadt i. Allgäu gestattet. Ausnahmen hiervon bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung durch die Stadt Immenstadt i. Allgäu.

## 2 Verfahren

### 2.1 Verfahrensbetreuung

Die Veräußerung des Gesamtgrundstücks erfolgt durch:

*Stadt Immenstadt i. Allgäu  
Erster Bürgermeister Nico Sentner  
vertreten durch den GB 40 Bau/ Umwelt, Hr. Christoph Wipper  
Marienplatz 3 - 4, 87509 Immenstadt i. Allgäu*

*Ansprechpartner:*

*Hr. Christoph Wipper, GB 40 - Leitung  
Tel.: 08323/9988-400  
Fax: 08323/9988-499  
E-Mail: [c.wipper@immenstadt.de](mailto:c.wipper@immenstadt.de)*

*Hr. Siegfried Schwarzer, Ref. 40.2.1 - IFM  
Tel.: 08323/9988-420  
Fax: 08323/9988-499  
E-Mail: [s.schwarzer@immenstadt.de](mailto:s.schwarzer@immenstadt.de)  
Internet: [www.stadt-immenstadt.de](http://www.stadt-immenstadt.de)*

Bitte kennzeichnen Sie Ihre Zusendung von außen deutlich mit  
**„Angebot Bühlerhöh, Bühl a. Alpsee“**.

### 2.2 Verfahrenssprache

Die Sprache des Verfahrens ist deutsch.

### 2.3 Bewerber/Bewerberinnen

Zur offenen Konzeptvergabe werden natürliche und juristische Personen – auch als Einzelunternehmen oder als Zusammenschluss von natürlichen und/oder juristischen Personen als Bewerbungsgemeinschaften – zugelassen. Für die Vertretung einer Bewerbungsgemeinschaft ist im Verfahren ein Bevollmächtigter zu bestimmen.

Die Stadt Immenstadt i. Allgäu ist im Rahmen der offenen Konzeptvergabe **nicht verpflichtet**, dem höchsten oder einem der abgegebenen Gebote den Zuschlag zu erteilen. Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten.

## 2.4 Vergütungen

Für die Bewerbung aufgrund dieser offenen Konzeptvergabe zur Veräußerung des Gesamtgrundstücks und die im Rahmen der Bewerbung vorzulegenden Unterlagen wird den Bewerbern keine Vergütung gezahlt.

## 2.5 Auswahlkriterien

### 2.5.1 Zugangskriterien

Die Stadt Immenstadt i. Allgäu erwartet, dass

- 1) in dem Angebot der Kaufpreis genannt wird (eventuelle Abbruchkosten können hier nicht in Abzug gebracht werden);
- 2) der Bewerber seinem Angebot eine Einverständniserklärung beifügt, in welcher er sich mit den Inhalten des Exposés einverstanden erklärt;
- 3) der Vorhabensträger im Falle eines eventuell notwendigen Bauleitplanverfahrens die zugehörigen Kosten (bzw. anteilmäßig) hierfür übernimmt.

Die v.g. Punkte 1 bis 3 gelten als Zugangsvoraussetzungen, um überhaupt zum Bewerbungsverfahren zugelassen zu werden.

### 2.5.2 Bewertungskriterien

Die Stadt Immenstadt i. Allgäu erwartet, dass von den Interessenten zu jedem der nachfolgenden Kriterien in der Bewerbung Angaben getätigt werden:

- 1) Angabe des Kaufpreises  
→ Gewichtung **20%**
  - 2) Nachhaltigkeit der Bebauung, ökologische Kriterien  
→ Gewichtung **10%**
  - 3) Anteil der Wohneinheiten nach den Festsetzungen und Bestimmungen des staatlich geförderten Wohnungsbaus gemäß Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), wobei der Mindestanteil dieser Wohneinheiten 25% betragen soll bzw. die Höhe der Mietpreisspanne für den nicht geförderten Wohnungsbau: Anfangsmiete zuzüglich Prozentsatz der jährlichen Steigerung  
→ Gewichtung **10%**
  - 4) Städtebauliches Konzept (Architektur, optische Gestaltung, etc.)  
→ Gewichtung **60%**
- Gesamt: **100%**

Anhand dieser Gewichtung wird die Stadt Immenstadt i. Allgäu eine interne Bewertungsmatrix erstellen und die Auswertung vornehmen.

## 2.6 Zeitplan

Übersicht über die Verfahrensschritte, Verfahrenszeiträume und Termine:

- Bekanntmachung: 36. KW
- Versand Angebotsunterlagen an Interessenten/Interessentinnen: bis 22.09.2024
- **Ende Frist/Abgabe Angebote: bis 14.10.2024**

## 3 Aufgabe / Angebotsleistungen

Die Stadt Immenstadt i. Allgäu erwartet vom Bewerber innerhalb des Angebotes folgende Leistungen: Verbindliches Kaufangebot, Nachweis über die finanzielle Leistungsfähigkeit und ein Kurzkonzept zur Bebauung des Gesamtgrundstücks.

### 3.1 Verbindliches Kaufangebot

(1 Seite DIN A4)

Für das Gesamtgrundstück wird keine Mindestgebotssumme festgelegt. Bestandteil des Angebotes muss ein verbindliches und schriftliches Kaufangebot mit Preisangabe in EURO sein. Das Angebot ist eigenhändig zu unterzeichnen.

### 3.2 Bebauungskonzept

(max. 3 Seiten DIN A4)

Es wird eine einfache grafische Darstellung eines eigenen Bebauungskonzeptes für das ausgeschriebene Gesamtgrundstück im Rahmen der allgemein gültigen Bebauungsvorschriften mit Darstellung der Dimensionierung der Baukörper und der Außenbereiche erwartet. Alternativ kann auch ein abweichender Bebauungsvorschlag, der nicht dem gültigen Bebauungsplan entspricht, eingereicht werden.

### 3.3 Finanzielle Leistungsfähigkeit

(1 Seite DIN A4)

Das Angebot hat einen Nachweis zur finanziellen Leistungsfähigkeit zu beinhalten. Die im Nachweis dargestellte (Leistungs-)Summe hat mind. die Erwerbskosten sowie Erwerbsnebenkosten und die Kosten der baulichen Umsetzung (ca. 5.000.000,00 €) zu decken.

## **Wichtige Hinweise**

Bei der offenen Konzeptvergabe fällt am Ende nicht der Hammer oder erfolgt der Zuschlag, so wie man es von einer Auktion oder Versteigerung kennt. Hier entscheidet allein der Verkäufer am Ende der Gebotsfrist, ob er das beste Gebot annehmen, ablehnen oder auf dessen Basis weiterverhandeln möchte.

Die Stadt Immenstadt i. Allgäu behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft veräußert wird. Der Stadt Immenstadt i. Allgäu bleibt es unbenommen, mit den Bewerbern Gespräche zu führen. Weiterhin behält sich die Stadt Immenstadt i. Allgäu vor, auch nicht frist- und formgerechte Konzepte/Angebote zu berücksichtigen oder die Ausschreibung zurückzunehmen.

Die Stadt behält sich vor, einen Teil bzw. Teile des jeweiligen Konzepts oder Grundzüge der Planung zu übernehmen bzw. weiter zu verfolgen – der Interessent hat jedoch keinen Rechtsanspruch auf Vergütung etc.

Aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten, können keinerlei Ansprüche gegen die Stadt Immenstadt i. Allgäu abgeleitet werden.

Alle Angaben, auch Zahlen- und Größenangaben in diesem Exposé sind unverbindlich.

Mit Abgabe eines Angebotes erklären Sie, mit dem Inhalt dieser allgemeinen Information ausdrücklich einverstanden zu sein.

## **4 Anlagen**

Die Anlagen sind bitte dem Anhang zu entnehmen.