



LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Grundstücksvermarktung Poststraßenareal | Öhningen **Landkreis Konstanz**

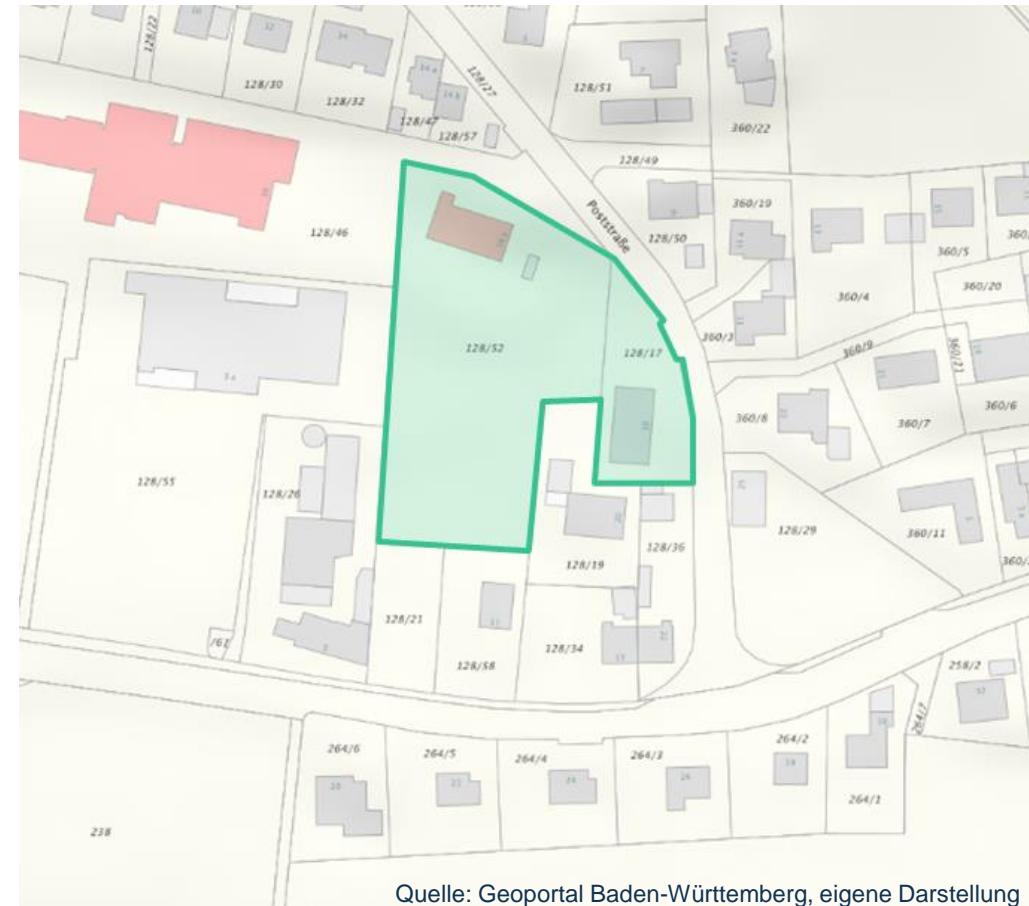
Eckpunktepapier für interessierte Investoren
Bewerbungen zur Verfahrensteilnahme bis 29. Januar 2026 möglich

Gemeinde Öhningen / KE, Stand 27.11.2025

Zusammenfassung in Kürze

- Zwei Grundstücke mit insgesamt ca. **5.500 m²** **Grundstücksfläche** in guter Lage der Gemeinde Öhningen (LK Konstanz)
- Mindestkaufpreis **350 €/m² (1.930.950 €)**
- Bewerbung zur Teilnahme am Verfahren u.a. mit Referenzen und Angaben zum Unternehmen bis **29.01.2026 15:00 Uhr**
- Einreichung Kaufpreisgebot mit einfacher Projektidee und ergänzenden Unterlagen bis **26.03.2026 15:00 Uhr**
- **Persönliche Vorstellung** des Unternehmens im Gremium
- Auswahl eines Investors aus **max. 5 Bewerbern**
- **Optionskaufvertrag** und Erarbeitung Bebauungskonzept
- **Aufwandsentschädigung:** 5.000 Euro*

* Bei Eingang eines vollständigen und bewertbaren Angebots nach Auswahl und persönlicher Vorstellung



Inhaltsverzeichnis

01	Wichtiges im Überblick	Seite 04
02	Anlass und Zielsetzung	Seite 06
03	Standort und Lage	Seite 09
04	Grundstücksinformationen	Seite 13
05	Vermarktungsverfahren	Seite 18

01

Wichtiges im Überblick

Wichtige Eckdaten

- Standort Gemeinde Öhningen, Landkreis Konstanz, ca. 3.580 Einwohner
- Zwei Grundstücke mit insgesamt **ca. 5.500 m² Grundstücksfläche** in guter Lage der Gemeinde
- Mindestkaufpreis **350 €/m² (1.930.950 €)**
- Die Gemeinde Öhningen verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Grundversorgung
- Einreichung der Unterlagen (s. Folie 20) zur Teilnahme am Verfahren bis **29.01.2026**
- Einreichung der Unterlagen (s. Folie 22) für das Auswahlverfahren (nach Aufforderung) bis **26.03.2026**
- **Gremiumssitzung mit persönlicher Vorstellung** durch ausgewählte Bewerber voraussichtlich im April 2026 in Öhningen
- Grundstückseigentümerin und Verkäuferin ist die Gemeinde Öhningen
- Verfahrensbetreuerin ist die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung (KE)
- Die Kommune sowie die Verfahrensbetreuerin behalten sich Verfahrensänderungen sowie die vorzeitige Beendigung des Vermarktungsverfahrens vor. Ein rechtlicher Anspruch auf eine Veräußerung besteht nicht. Das Verfahren erfolgt freibleibend.

02

Anlass und Zielsetzung

Zielsetzung

- Die Gemeinde Öhningen plant die Entwicklung der Fläche „Poststraßenareal“, wobei die Grundstücke an einen leistungsfähigen Investor (Bauträger / Projektentwickler) unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte veräußert werden sollen
- Folgende Nutzungen werden von der Gemeindeverwaltung und dem Gemeinderat für die Fläche präferiert:
 - Gewerbeeinheit(en) für die medizinische Grundversorgung
 - Gewerbeeinheit für eine Bäckerei evtl. mit kleinem Café
 - Wohnnutzung
- Teilweise wurden mit potenziellen Nutzern der Gewerbeeinheiten durch die Gemeinde Gespräche geführt

Zielsetzung

- Ein Angebot verschiedener Wohnungstypologien, Wohnformen und -größen und eine Durchmischung der späteren Bewohner (u.a. Senioren-Wohnen) sowie der Eigentumsstruktur wird angestrebt
- Nicht erwünscht sind Seniorenheime, Ferienwohnungen oder Quartiersräume, da bereits vorhanden
- Die spätere Bebauung sollte ein verträgliches Maß hinsichtlich der Dichte gegenüber der Umgebungsbebauung aufweisen
- Es besteht grundsätzlich Offenheit gegenüber der Erstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans
- Die Gemeinde wünscht sich eine fußläufige Durchwegung zum angrenzenden Lebensmitteldiscounter
- Insgesamt wünscht sich die Gemeinde ein nachhaltiges und zukunftsfähiges, lebendiges Quartier mit verschiedenen Nutzungen und Raum für Miteinander

03

Standort und Lage

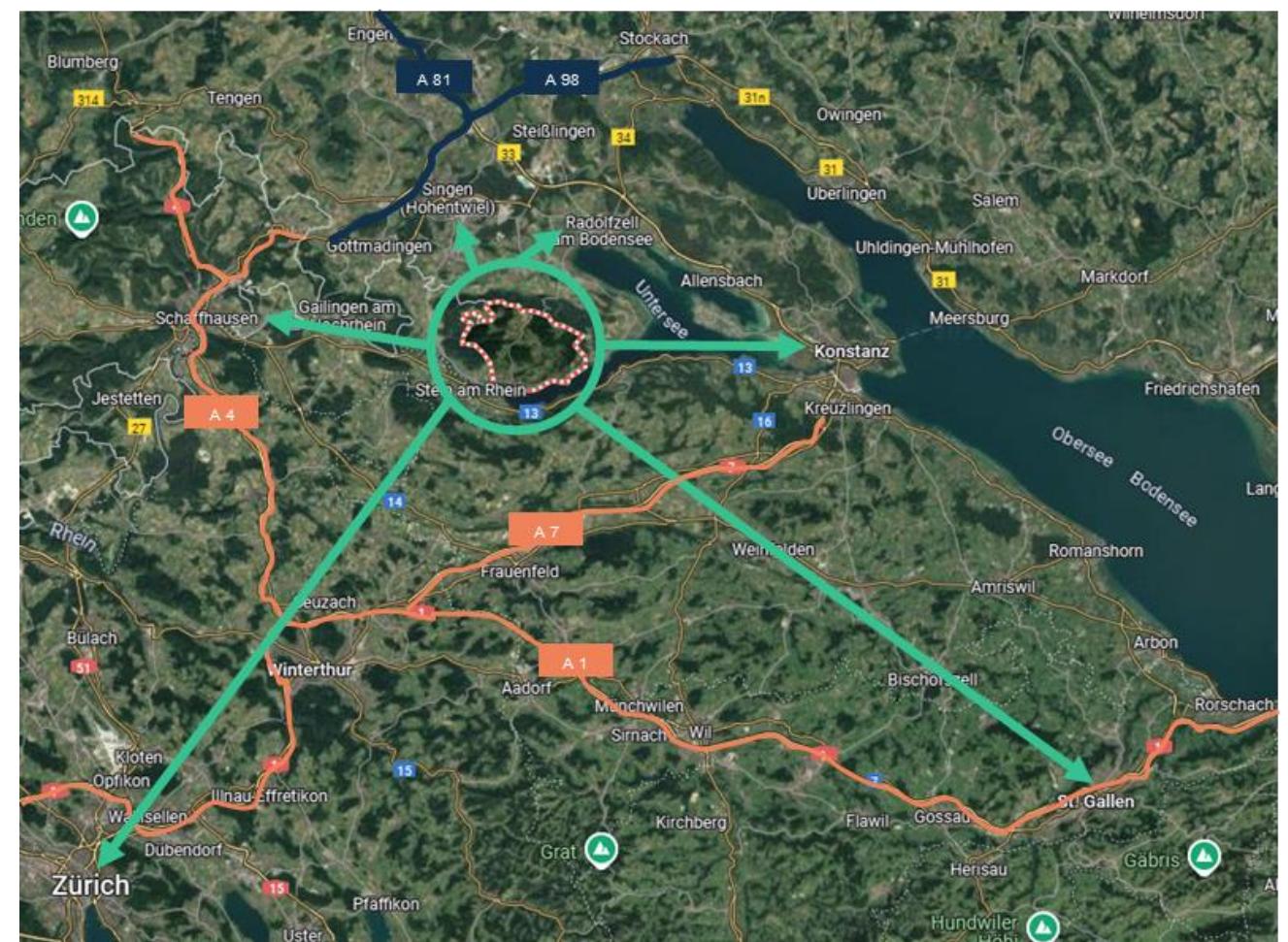
Makrolage

Erreichbarkeit mit PKW

Radolfzell	20 min
Singen (Hohentwiel)	25 min
Schaffhausen	30 min
Konstanz	40 min
St. Gallen	60 min
Zürich (Flughafen)	60 min (40 min)

Erreichbarkeit ÖPNV

Radolfzell	45 min
Singen (Hohentwiel)	60 min
Schaffhausen	50 min
Konstanz	75 min
St. Gallen	60 min
Zürich	90 min

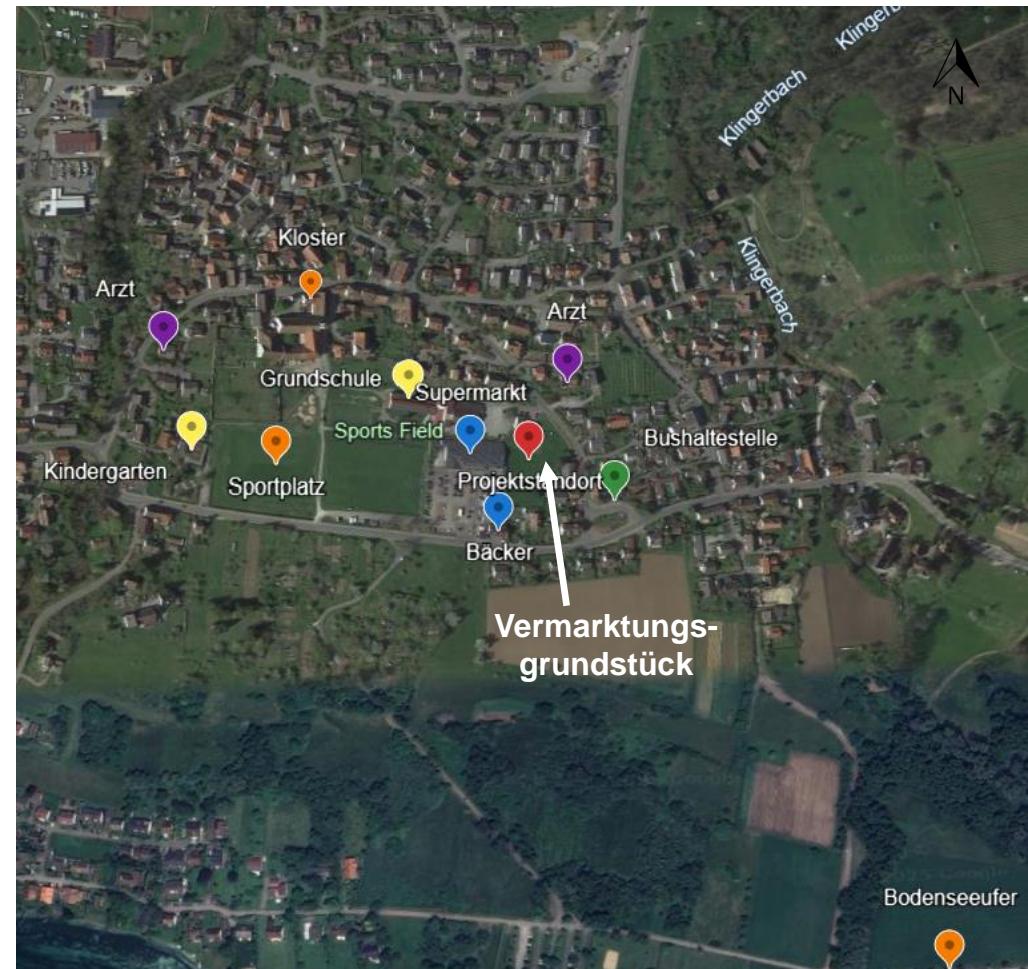


Quelle: Google Maps, eigene Darstellung

Mikrolage

In direkter Umgebung der Grundstücksfläche in Öhningen befinden sich Einrichtungen der Nahversorgung sowie Angebote aus den Bereichen Bildung, Gesundheit, Freizeit und ÖPNV:

- **Versorgung:** Supermarkt, Bäckerei und Gastronomie im Ortskern in ca. 5-10 Gehminuten erreichbar
- **Bildung:** Kindergarten (ohne Straßenquerung) und Grundschule im Ort in ca. 5-10 Gehminuten, weiterführende Schulen u.a. in Gaienhofen (ca. 8 km) und Radolfzell (ca. 20 Autominuten)
- **Gesundheit:** Hausarztpraxen und Zahnärzte im Ort in ca. 5-10 Gehminuten, größere medizinische Versorgung in Radolfzell & Konstanz (ca. 20-40 Autominuten)
- **Freizeit:** Bodenseeufer fußläufig in ca. 10 Gehminuten, Rad- & Wanderwege direkt ab Standort, Kloster Öhningen in ca. 5 Gehminuten
- **Verkehrs-Anbindung:** Nächste Bushaltestelle in ca. 2 Gehminuten, Bahnhof Stein a. R. (mit Anbindung an Schweizer Bahnnetz insb. Verbindung Flughafen Zürich) in 4 km bzw. 5 Autominuten, Bahnhof Radolfzell (ICE/Regionalhalt) ca. 20 Autominuten, Bahnhof Singen ca. 25 Autominuten, Flughafen Zürich ca. 40 Autominuten



Quelle: GoogleEarth, eigene Darstellung

Wissenswertes zu Öhningen

- **Gemeinde:**
Ca. 3.580 Einwohner, Landkreis Konstanz
- **Verkehrsinfrastruktur:**
Anschluss an schweizerische und deutsche Bundesstraßen in 5-20 Minuten, ÖPNV mit Busverkehr
- **Bildung und Freizeit:**
Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Grundschulen, weiterführende Schulen u.a. in Gaienhofen (ca. 8 km), vielfältiges Vereins- und Veranstaltungsangebot, Klosteranlage Öhningen
- **Nahversorgung:**
3 Bäckereien, 1 Metzgerei, 1 Supermarkt, 1 Grundversorger, Wochenmarkt
- **Sonstige Versorgung:**
1 Bankfiliale, 1 SB-Terminal, 3 Allgemeinmediziner, 3 Zahnärzte, 1 Apotheke
- **Beliebte Ferien- und Tourismusregion:**
staatlich anerkannter Erholungsort, unmittelbar an der Grenze zur Schweiz sowie am Bodensee gelegen, Strandbad, Freizeithafenanlage
- In der Gemeinde Öhningen ist ein **Glasfaserausbau** bis in die einzelnen Gebäude projektiert (FttB).

04

Grundstücksinformationen

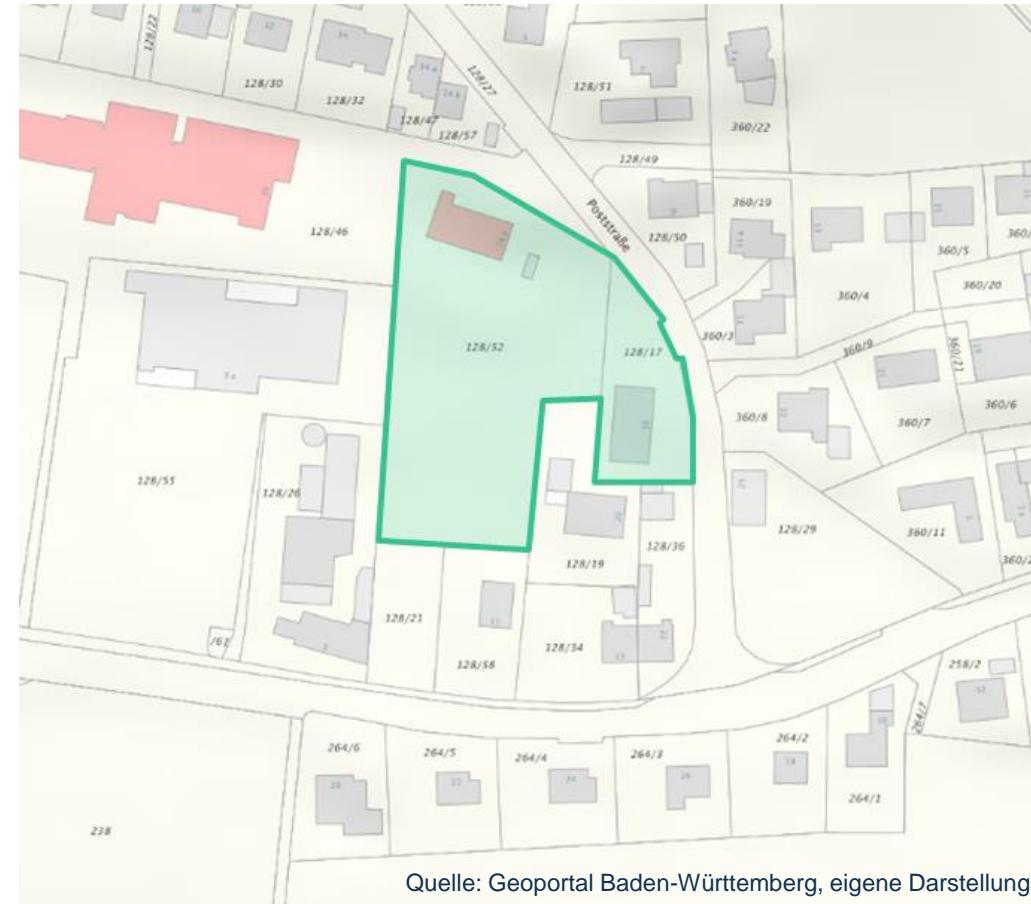
Vermarktungsgrundstück „Poststraßenareal“



Quelle: KE

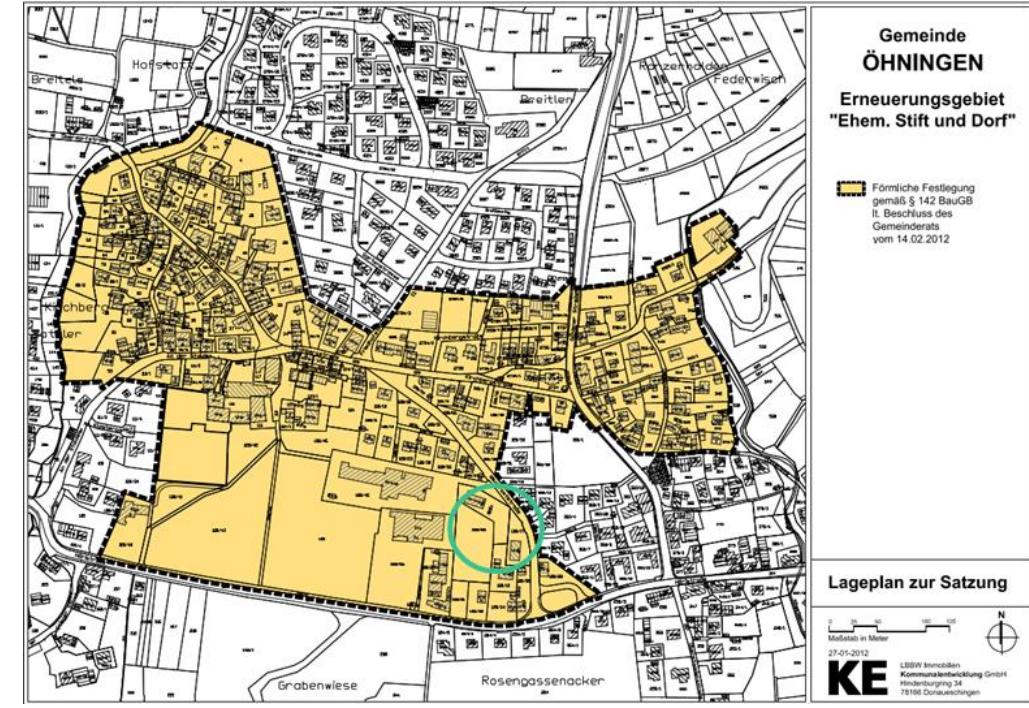
Vermarktungsgrundstücke „Poststraßenareal“

- Das Gesamtgrundstück „Poststraßenareal“ (Flurstück 128/52 und 128/17) umfasst eine Fläche von 5.517 m²
- Der überwiegende Teil der Fläche (ca. 4.800 m²) ist unbebaut
- Der **Mindestkaufpreis** für das Gesamtgrundstück liegt bei **350 €/m²** bzw. **1.930.950 €**
- Die Grundstücke sind mit zwei Bestandsgebäuden bebaut, welche zurückgebaut werden können
- Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (Ausweisung im Regionalplan als Siedlungsfläche)
- Die Grundstücke stehen voraussichtlich ab Mitte 2026 zur Verfügung
- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten Flurstück Nr. 128/19 / Überfahrtsbaulast von mindestens 3 Metern
- Stellplatzschlüssel: 1,5 SP je Wohneinheit, bei Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 50 m² 1 SP je Wohneinheit



Vermarktungsgrundstücke „Poststraßenareal“

- Anschlussverpflichtung an das Nahwärmenetz der Gemeinde
- Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Ehem. Stift und Dorf“
- Bewilligungszeitraum des Sanierungsgebietes aktuell bis 30.04.2027 (ggf. Option zur Verlängerung)
- Bei Abschluss einer Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmenvereinbarung (ModV/OMV) mit der Gemeinde sind Finanzhilfen im Rahmen der Städtebauförderung für private Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmen (z.B. Rückbau der Bestandsgebäude) möglich
- Für Steuerpflichtige, welche gem. Einkommenssteuergesetz besteuert werden: Erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten gem. § 7h / § 10f EStG der Herstellkosten für **Modernisierungs-** und Instandsetzungsmaßnahmen (gilt nicht für Ordnungsmaßnahmen)



Quelle: KE, eigene Darstellung

Bestands- und Umgebungsbebauung

- Das auf dem Flurstück 128/52 bestehende „Haus der Vereine“ (im Norden) wird an anderer Stelle aktuell neu gebaut. Das bestehende Gebäude „Poststraße 18“ (Südosten) wird aktuell zur Unterbringung von Geflüchteten genutzt.
- Im Norden, Osten und Süden grenzen die Grundstücke an die bestehende Wohnbebauung (teilweise durch die Poststraße getrennt) an.
- Im Westen grenzen die Grundstücke an einen Lebensmitteldiscounter und dessen Parkplätze an.
- Im Nordwesten befindet sich die Grundschule sowie der dazugehörige Parkplatz.



Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, eigene Darstellung

05

Vermarktungsverfahren

Verfahrensablauf

Bewerbungsverfahren:

- Bewerbung durch interessierte Investoren (Projektentwickler / Bauträger)
- Einreichung des Bewerbungsformulars, einer Unternehmensdarstellung, aktueller Handelsregisterauszug, Darstellung des Investitionsinteresses (Motivationsschreiben), Finanzierungsbestätigung für Grundstückskauf, GwG-Fragebogen, geeignete Referenzen

Auswahlverfahren:

- Einreichung des Bewerbungsformulars inkl. Kaufpreisgebot und Angebotsbindung / Ggf. Einbindung eines Architekturbüros durch den Investor für künftige Bewerbergemeinschaft
- Entwicklung einer Projektidee für Gewerbe und Wohnen unter Beachtung der Ziele und Vorgaben der Gemeinde
- Persönliche Vorstellung der Bewerbergemeinschaft (Investor ggf. mit Architekturbüro) vor dem Bewertungsgremium mit Unternehmenspräsentationen und der Projektidee zur Aufgabenstellung inkl. Beantwortung der Fragen aus dem Gremium

Vertragsmanagement / weiteres Vorgehen:

- Abschluss Grundstückskaufvertrag ggf. inkl. städtebaulichem Vertrag mit der Gemeinde
- Konzeptionelle Abstimmungen zur Erlangung der sanierungsrechtlichen Genehmigung
- Einreichung Bauantrag, anschließend Projektumsetzung

Bewerbungsverfahren: einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen müssen bis **spätestens 29.01.2026 | 15:00 Uhr** an ke-vergabe@lbbw-im.de gesandt werden:

1. **Bewerbungsformular** (Anlage 1, Vorlage der KE zu verwenden)
2. **Unternehmensdarstellung** (max. 3 Präsentations-Folien als PDF)
Firmenzweck / Kernkompetenz, Aufbauorganisation, maßgeblich handelnde Personen, Anzahl der Mitarbeiter, Jahresumsatz (Zeitraum 2020 - 2025) + **aktueller Handelsregisterauszug**
3. Darstellung des **Investitionsinteresses bzw. Motivationsschreiben** zur Aufgabenstellung (1 Präsentations-Folie als PDF)
4. **Finanzierungsbestätigung** für Grundstückskaufpreis inkl. Nebenkosten
5. **GwG-Fragebogen** im Rahmen des Geldwäschegegesetzes (Anlage 2, Vorlage der KE zu verwenden)
6. **Drei Referenz-Projekte**, möglichst mit gewerblicher Nutzung (vergleichbare Wohnfläche, vergleichbare Anzahl Stellplätze, vergleichbares Investitionsvolumen) sowie **Angaben zu den Referenzobjekten** (sofern bekannt): Standort, Adresse, Projektname, Foto fertiggestelltes Gebäude, Bauweise, Nutzungskonzept, BGF, Wohn- bzw. Nutzfläche, Planungszeitraum, Fertigstellungsdatum (max. 3 Folien / PDF)

Rückfragen können bis 16.01.2026 an ke-vergabe@lbbw-im.de gesandt werden. Eine Beantwortung aller eingereichter Fragen findet in Form eines FAQ bis zum 22.01.2026 statt.

Bewerbungsverfahren: Prozess und Kriterien

- Die Gemeinde Öhningen wird in Zusammenarbeit mit der KE unter den eingereichten, qualifizierten Bewerbungen **maximal 5 Investoren** auswählen, die zur Teilnahme am Auswahlverfahren eingeladen werden. Die Auswahl findet bei mehr als 5 eingereichten Bewerbungen anhand des Crefo-Scores statt.
- Eine **qualifizierte Bewerbung** liegt vor, wenn diese **Kriterien erfüllt** sind:
 - **Bewerbungsformular** (Anlage 1) liegt vor
 - **Unternehmensdarstellung** liegt vor
 - Aktueller **Handelsregisterauszug** liegt vor
 - Überzeugende **Darstellung des Investitionsinteresses**
 - **Finanzierungsbestätigung** liegt vor
 - **GwG-Fragebogen** (Anlage 2) liegt vor
 - **Referenz- bzw. Beispielprojekt** ist mit Aufgabenbeschreibung vergleichbar und erfüllt die Bedingungen
 - **Wirtschaftliche Bonität** ist gegeben

Auswahlverfahren: einzureichende Unterlagen

Interessierte Investoren, welche zum Auswahlverfahren eingeladen werden, müssen folgende Unterlagen bis zum **26.03.2026 | 15:00 Uhr** an ke-vergabe@lbbw-im.de senden:

1. **Bewerbungsformular inkl. Kaufpreisgebot** (Anlage 3, Vorlage der KE zu verwenden)
2. **Finanzierungsnachweis** (Kreditzusage mit banküblichem Vorbehalt oder Eigenkapital) in Höhe des **geplanten Investitionsvolumens** inkl. Grundstückskaufpreis
3. Ggf. **Unternehmenspräsentation von Architekturbüro** (max. 2 Präsentations-Folien als PDF)
4. Nachweis über **Eintragung** mindestens eines **Architekten in der Architektenkammer**
5. **Projektidee** (max. 8 Präsentations-Folien als PDF)
 - **Nutzungskonzept:** Wohnungs-Mix, Ca-Angaben zu Wohnflächen; Ideen zu verschiedenen Wohnungstypologien und Wohnformen und einer Durchmischung, ggf. Angaben potenzieller Nutzer / Betreiber, Ca-Angaben zur Nutzfläche und räumlichen Verortung; Ideen zur Gestaltung
 - **Bauweise:** Erläuterung zur Bauweise und Verwendung spezieller Materialien, Informationen zum geplanten Energiestandard, sofern geplant Zertifizierungen
 - **Skizzen:** Gebäudeansicht, Erdgeschoss inkl. Freifläche, ein weiteres Regelgeschoss, Parkierung
 - **Prozessmanagement und Exit-Lösung:** Maßnahmen zur Einhaltung von Kosten, Qualitäten, Terminen; Umgang mit fertiggestelltem Gebäude in Bestandshaltung oder Verkauf

Rückfragen können bis 05.03.2026 an ke-vergabe@lbbw-im.de gesandt werden. Eine Beantwortung aller eingereichter Fragen findet in Form eines FAQ bis zum 16.03.2026 statt.

Auswahlverfahren: Aufwandsentschädigung

- Alle Teilnehmer, die zum Auswahlverfahren eingeladen werden und in dieser Phase termingerecht ein vollständiges und bewertbares Angebot abgeben, erhalten von der Gemeinde Öhningen eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 5.000 € brutto.
- Ausgenommen von dieser Aufwandsentschädigung ist der Teilnehmer, welcher im Rahmen des Verfahrens das Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages mit der Gemeinde Öhningen erhält.

Auswahlverfahren: Prozess und Kriterien (1/2)

Kriterium	Erläuterungen	Gewichtung
Zugangsvoraussetzung		
GwG-Kundenfragebogen	ausgefüllt, unterschrieben, alle Anlagen	
Finanzierungsnachweis	über die Höhe des Investitionsvolumen	
Kaufpreisgebot inkl. Angebotsbindung	Höhe des Gebots und Akzeptanz der Bindungsdauer	40 %
Nutzungskonzept und Städtebauliche Qualität		40 %
Attraktives Nutzungskonzept	für Arbeiten (gewerbliche Nutzung) und Wohnen, ggf. mit Angabe potenzieller Nutzer der Gewerbeflächen, verschiedener Wohnungstypologien, Wohnformen und -größen unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Gemeinde	
Nachhaltigkeit	Ressourcenschonende und nachhaltige Bauweise , möglichst geringer Versiegelungsgrad, wenn möglich Re-Use Baustoffe	
Städtebauliche- und Architektonische Qualität	<p>städtebauliche Qualität Einbindung des neuen Quartiers in bestehende Umgebung und Bebauung möglichst autofrei / autoarm fußläufige Verbindung zwischen Nahversorger und Poststraße gemeinschaftliche Freibereiche wie Spielplatz, evtl. mit Quartiersplatz, für Nutzung durch Bäcker (mit Café)</p> <p>architektonische Qualität Höhenentwicklung des Grundstücks für Parkierungskonzepte und Gebäudestaffelung nutzen Möglichst hohe Anzahl an Wohnungen mit Seeblick bestehende Gebäude nördlich des Plangebietes im Bezug auf vorhandenen Seeblick möglichst wenig einschränken qualitätvolle Architektur, keine monotonen Fassaden, evtl. Fassadenbegrünung</p>	

Auswahlverfahren: Prozess und Kriterien (2/2)

Kriterium	Erläuterungen	Gewichtung
Unternehmensdarstellung und Prozessmanagement		15 %
Projektteam und Unternehmensstabilität	Vorstellung des geplanten Projektteams und Sicherstellung des nachhaltigen Unternehmensbestandes (z. B. personelle / organisatorische Aufstellung, wirtschaftliche Situation / Auftragslage, Kernkompetenz und Knowhow)	
Prozessmanagement	Sicherstellung eines verlässlichen Prozessmanagements zur Planung und Realisierung des „Poststraßenareals“ (z. B. Projektorganisation, Ansprechpartner für die Gemeinde, Zeitplan der Umsetzung, Umgang mit Risiken / kritischen Ereignissen etc.); Verlässliche Strategie für Bestandshaltung, en bloc-Verkauf oder Verkauf im Teileigentum	
Präsentation und Beantwortung von Rückfragen	Überzeugende Präsentation vor dem Bewertungsgremium und Beantwortung der Rückfragen aus dem Gremium	5 %

Terminplan

Bewerbungsverfahren

Einreichung Fragen zur Bewerbung an KE	Freitag	16.01.2026 17:00 Uhr
Versand FAQ-Liste an Bewerber	Donnerstag	22.01.2026
Bewerbungsschluss Bewerbungsverfahren (Einreichung Unterlagen im Bewerbungsverfahren; s. Folie 20)	Donnerstag	29.01.2026 15:00 Uhr

Auswahlverfahren

Einreichung Fragen an KE	Donnerstag	05.03.2026 17:00 Uhr
Versand FAQ-Liste an Bewerber	Montag	16.03.2026
Bewerbungsschluss Auswahlverfahren (Einreichung Unterlagen im Auswahlverfahren; s. Folie 22)	Donnerstag	26.03.2026 15:00 Uhr
Sitzung Bewertungsgremium (mit persönlicher Vorstellung durch max. 5 Bewerbergemeinschaften)		Voraussichtlich April 2026
Benachrichtigung an Bewerber ab		Voraussichtlich Mai 2026

Verfahrensübersicht

1. **Ausfüllen und Zusenden der geforderten Unterlagen** (s. Folie 20) im Rahmen des **Bewerbungsverfahrens** durch den Bewerber **per PDF** an die KE (ke-vergabe@lbbw-im.de)
2. Nach positiver Benachrichtigung **Erarbeitung der Projektidee** und **Einreichung der geforderten Unterlagen** (s. Folie 22) im Rahmen des **Auswahlverfahrens** durch den Bewerber **per PDF** an die KE (ke-vergabe@lbbw-im.de)
3. **Vorstellung von max. 5 Bewerbern** im Bewertungsgremium moderiert von der KE und der Verwaltung (vsl. im April 2026)
4. Der Gemeinderat trifft die **Vermarktungsentscheidung** auf Grundlage der Vorstellung der Bewerber und der Bewertungskriterien
5. Der **Erstplatzierte** erhält einen **Optionskaufvertrag**
6. Der **Erstplatzierte** erarbeitet in Zusammenarbeit mit der **Gemeinde Öhningen** ein **Bebauungskonzept** für das Poststraßenareal

Kontaktdaten

Verfahrensbetreuung / Ansprechpartner:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

www.kommunalentwicklung.de

ke-vergabe@lbbw-im.de

Ansprechpartner:

Lena Fetzer | Sabrina Gaukel
0711 6454-2111

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?
Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!**