

# Zentrumnahes Wohnen in der Daimlerstraße, 88074 Meckenbeuren

Grundstück



## **Ansprechpartner Verfahrenssteuerung**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart  
0711 / 6454 – 2167  
[ke-vergabe@lbbw-im.de](mailto:ke-vergabe@lbbw-im.de)

**Michael Pehl**  
Projektleiter

**Lena Fetzer**  
Projektleiterin

**Anlass und Ziel** Die Gemeinde Meckenbeuren plant die Entwicklung des Grundstücks entlang der Daimlerstraße. Das Grundstück befindet sich nördlich der im Jahr 2019 fertiggestellten Reihenhausbebauung.

Im Zuge des Lückenschlusses entlang der Daimlerstraße soll das Grundstück im Rahmen eines Anbietersauswahlverfahrens (AAV) an einen leistungsfähigen Erwerber veräußert werden. Das Grundstück soll in einem transparenten Prozess mit definierten Bebauungsanforderungen und investorenbezogenen Bewertungskriterien vermarktet werden.

Die Gemeinde Meckenbeuren präferiert eine gemischt genutzte Immobilie mit Wohnnutzung sowie einer im Mischgebiet zulässigen Nutzung gem. B-Plan im Erdgeschoss.

Der Bauträger / Investor / Projektentwickler muss kein städtebauliches Konzept einreichen. Die einzureichenden Bewerbungsunterlagen beziehen sich auf das Unternehmen selbst.

**Ausloberin** des **Verfahrens** und **Verkäufer** des Grundstücks ist die **Gemeinde Meckenbeuren**. Es fällt keine Maklerprovision an.

Terminplan	Datum	Beschreibung
	22. Juli 2024	Veröffentlichung Eckpunktepapier
	13. September 2024	Abgabe Bewerbungsunterlagen
	11. Oktober 2024	Gremiensitzung mit Bauträger / Investor / Projektentwickler
	16. Oktober 2024	Gemeinderatssitzung mit Beschluss zur Vergabe des Grundstücks

**Lage**

**Meckenbeuren**

Die Gemeinde Meckenbeuren (Bodenseekreis) liegt in unmittelbarer Nähe des Bodensees und der Alpen und bietet mit ihren ca. 14.000 Einwohnern eine attraktive und lebenswerte Heimat. Zur Gemeinde Meckenbeuren, welche zu den größten Flächengemeinden Oberschwabens zählt, gehören die Teilorte Brochenzell, Kehlen und Liebenau. Durch die landschaftlich reizvolle Lage weist Meckenbeuren eine hohe touristische Attraktivität auf und dient sowohl als Urlaubsort als auch als Ausgangsort für Tagesausflüge. Insbesondere der Freizeitpark „Ravensburger Spielaland“ zieht als Besuchermagnet viele Familien in die oberschwäbische Gemeinde. Durch ein gut ausgebautes überregionales Rad- und Wanderwegenetz kommen auch sportbegeisterte Einwohner und Touristen auf ihre Kosten. Die einerseits sehr gute Lage der Gemeinde mitten im gemeinsamen Oberzentrum Friedrichshafen – Ravensburg - Weingarten sowie die gute Anbindung an den ÖPNV (insbesondere Bodensee-Oberschwaben-Bahn) andererseits zeichnet Meckenbeuren als gefragten Wohn- und Wirtschaftsstandort aus. Der Flughafen Friedrichshafen ist in 10 Minuten und das Bodenseeufer innerhalb von 15 Minuten mit dem Auto erreichbar.

**Mikrolage**

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundstück befindet sich eine Hausarztpraxis und ein non-food Discounter. Ein Lebensmittelmarkt ist in 2 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

**Erreichbarkeit mit dem Auto**

Beschreibung	Zeit
<b>Metzgerei</b>	1 Minute
<b>Bäckerei</b>	2 Minuten
<b>Bildungszentrum Meckenbeuren</b>	2 Minuten
<b>Drogeriemarkt</b>	3 Minuten
<b>Bahnhof Meckenbeuren</b>	5 Minuten

## Grundstücks- informationen

- Eigentümerin des Grundstücks ist die Gemeinde Meckenbeuren
- Grundstücksgröße: **2.156 m<sup>2</sup>**
- Unbebautes Grundstück
- Es liegen zwei Hausanschlüsse auf dem Grundstück (*türkis*)
- Am östlichen Grundstücksrand verlaufen eine öffentliche Regen- und Schmutzwasserleitung
- Direkt nördlich angrenzend an der Grundstücksgrenze befindet sich eine Bushaltestelle
- Grundstück wird derzeit von der Gemeinde als Lagerfläche für den Breitbandausbau genutzt
- Die Erschließung des zu errichtenden Gebäudes erfolgt über das Grundstück
- Das Grundstück ist ab dem **1. Januar 2026** frei verfügbar



**Kaufpreis** Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt **1.379.840 €** (640 €/m<sup>2</sup>) und entspricht dem Bodenrichtwert. Der Gutachterausschuss Östlicher Bodenseekreis sieht für Bauträgergrundstücke einen Faktor von 1,6 vor (bei 640 €/m<sup>2</sup> schon berücksichtigt).

**Besonderheiten** Die Gemeinde Meckenbeuren wurde Anfang Juni 2024 stark vom Hochwasser getroffen. Das Grundstück liegt außerhalb jeglicher Überflutungsflächen.

Es ist eine **beschränkte persönliche Dienstbarkeit** (Leitungsrecht) für die Gemeinde Meckenbeuren für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen nebst Benützungsbeschränkung eingetragen.

Es sind keine Baulasten auf dem Grundstück eingetragen

Es sind keine Altlastenverdachtsfälle oder Kampfmittelverdachtsfälle bekannt.

**B-Plan** Für das Grundstück liegt der in Kraft getretene Bebauungsplan „Ehrlosen West II“ vor (*siehe externer Datenraum*).

Baunutzungsschablone

MI - 1	Wandhöhe maximal 10,60 m über Erdgeschossrohfußbodenhöhe
GRZ 0,6	Offene Bauweise
Flachdach	

- Dreigeschossige Gebäude mit Flachdach
- Es wurde ein lärmarmen Asphalt auf der Daimlerstraße aufgebracht
- Unterkellerte Gebäude binden in das Grundwasser ein. Eine Abdichtung gegen drückendes Wasser nach DIN 18 195-6 ist erforderlich

- 
- Ab ca. 1,5 m bis 2,1 m unter Geländeoberkante wurde Grundwasser angetroffen
  - Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands nur mit Einschränkungen möglich
  - Zur Schaffung eines tragfähigen Erdplanums sind die sandigen Böden nachzuverdichten. Bei sehr feuchten bzw. verlehmtten Böden kann eine Bodenverbesserung erforderlich werden
  - Baugruben können oberhalb des Grundwassers mit 45° geböscht werden
  - Bei entsprechender Baugrubentiefe wird eine Wasserhaltung notwendig (*siehe externer Datenraum*)

---

#### Anforderungen

- Die Gemeinde Meckenbeuren favorisiert die Herstellung durchmischter Wohnungsformen. Neben frei **finanziertem Wohnraum** müssen gem. der baulandpolitischen Grundsätze der Gemeinde 20 % der Geschossfläche (davon 70 % Mietwohnungen) **sozial geförderte Mietwohnungen** entstehen
- Das Grundstück befindet sich in einem Mischgebiet, eine Wohnnutzung im Erdgeschoss entlang der Daimlerstraße ist nicht zulässig
- In den übrigen Erdgeschossbereichen ist das Wohnen nur ausnahmsweise zulässig, sofern für die geplante Wohnnutzung innerhalb eines Gebäudes oder Grundstücks nachweislich auch das Erdgeschoss herangezogen werden muss. Die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung darf im Erdgeschoss in der Summe max. ein Drittel der Baufeldfläche beanspruchen
- Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen
- Für die Fläche im Erdgeschoss gibt es **bereits einen Interessenten**, welcher eine Nutzfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> favorisiert. Nach Vergabe im Gemeinderat kann dieser Interessent genannt werden
- Die notwendigen Stellplätze für die Wohnnutzung müssen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden
- Die Stellplätze für die Fläche im Erdgeschoss können oberirdisch hergestellt werden

- 
- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Meckenbeuren findet abweichend der LBO BW Anwendung, somit müssen pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze hergestellt werden, Bruchzahlen sind aufzurunden
- 

**Vertragliche  
Eckpunkte**

Der **Verkäufer haftet nicht** für Altlasten und abfallwirtschaftlich relevante Belastungen in den **Böden**. Insbesondere **haftet** der **Verkäufer nicht** für die **Beschaffenheit** des **Baugrunds** und dessen **Bebaubarkeit**. Eine **Be-  
probung des Grundstücks** ist – nach der vorherigen Abstimmung mit der KE und insbesondere der Grundstückseigentümerin – **vor** dem **Erwerb** des Grundstücks möglich.

---

**Anlagen**

Folgende Unterlagen finden Sie in den Anlagen

**Eckpunktepapier** (liegt vor)

Bewerbung

Bebauungsplan - Plan- und Textteil (*externer Datenraum*)

Baugrundgutachten (*externer Datenraum*)

<https://transfer.lbbw-im.de/HTCOMNET/public/?folder=2583fdc5>

Fotos



## **Haftungshinweis**

Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der gemachten Angaben wird grundsätzlich nicht übernommen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die der KE derzeit vorliegen bzw. uns von der Grundstückseigentümerin mitgeteilt worden sind.

**Das vorliegende Eckpunktepapier unterliegt der Vertraulichkeit!**