



LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

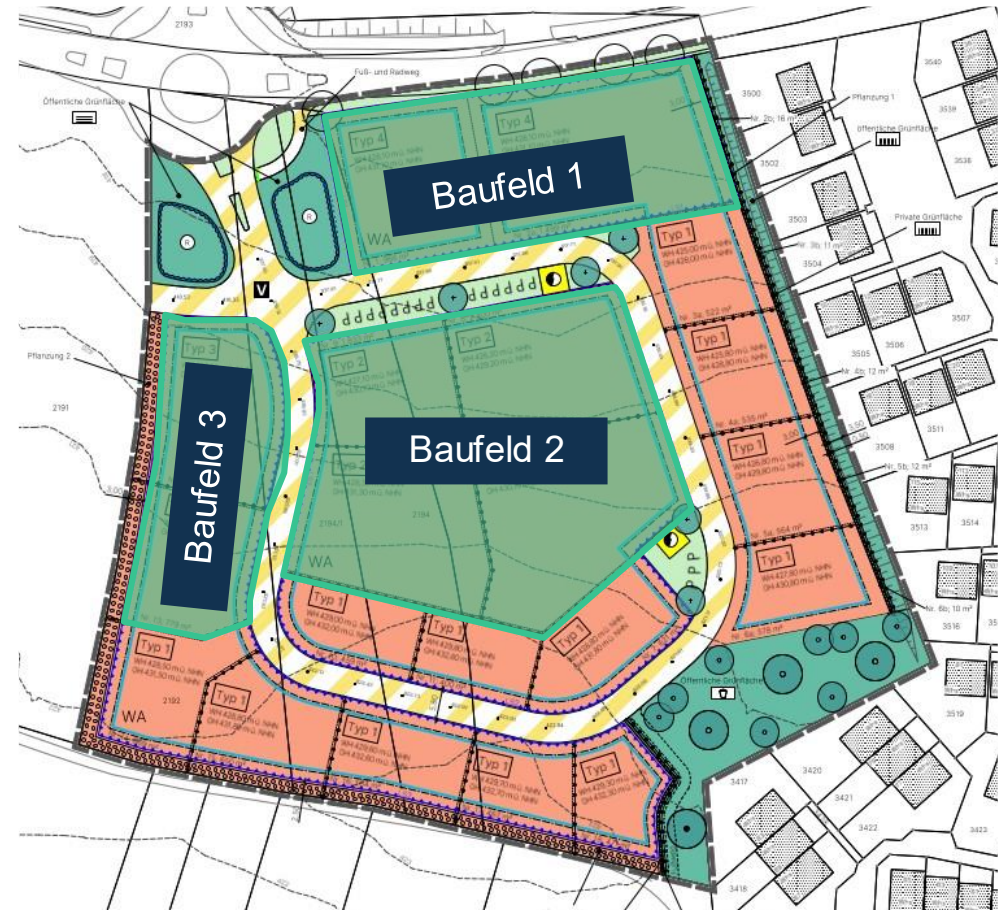
Grundstücksvermarktung Neubaugebiet „Häldele“ Gemeinde Immenstaad am Bodensee

Eckpunktepapier für interessierte Investoren
Bewerbungen zur Verfahrensteilnahme bis 30. April 2026 möglich

Gemeinde Immenstaad / KE, Stand 13.03.2026

Zusammenfassung in Kürze

- Sechs Grundstücke verteilt auf drei Baufelder mit insgesamt ca. **8.500 m² Grundstücksfläche** in guter Lage der Gemeinde Immenstaad (Bodenseekreis)
- **Baufeld 1** bestehend aus zwei Grundstücken mit **2.479 m² → Kaufgegenstand 1**
- **Baufeld 2** bestehend aus zwei Grundstücken mit **4.234 m² → Kaufgegenstand 2**
- **Baufeld 3** bestehend aus zwei Grundstücken mit **1.804 m² → Kaufgegenstand 3**
- Mindestkaufpreis **590 €/m² (KG 1)** und **780 €/m² (KG 2 und 3)**
- Bewerbung u.a. mit Projektbeschreibung, Angaben zum Unternehmen und Referenzen bis **30.04.2026 15:00 Uhr**
- **Persönliche Vorstellung** des Unternehmens im Gremium
- **Optionskaufvertrag** und Erarbeitung Bebauungskonzept
- Rechtskräftiger **Bebauungsplan „Häldele“**



Quelle: Sieber Consult GmbH, eigene Darstellung

Inhaltsverzeichnis

01	Wichtiges im Überblick	Seite 04
02	Anlass und Zielsetzung	Seite 06
03	Standort und Lage	Seite 08
04	Grundstücksinformationen	Seite 12
05	Vermarktungsverfahren	Seite 18

01

Wichtiges im Überblick

Wichtige Eckdaten

- Standort **Gemeinde Immenstaad am Bodensee** (Bodenseekreis), ca. 6.700 Einwohner
- **Drei Kaufgegenstände** mit insgesamt **ca. 8.500 m² Grundstücksfläche** in guter Lage der Gemeinde
- Mindestkaufpreis **590 €/m² (KG 1) und 780 €/m² (KG 2 und 3)**
- Die Grundstücke liegen im **Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans** „Häldele“
- Die Gemeinde Immenstaad verfügt über eine **sehr gute Infrastruktur** mit Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuungsmöglichkeiten, einer Grundschule sowie Einrichtungen der medizinischen Versorgung
- Einreichung der Bewerbungsunterlagen (s. Folie 20) bis **30.04.2026**
- **Gremiumssitzung mit persönlicher Vorstellung** durch ausgewählte Bewerber voraussichtlich im Mai 2026 in Immenstaad
- Grundstückseigentümerin und Verkäuferin ist die Gemeinde Immenstaad
- 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 Immenstaad plant die Entwicklung des Neubaugebietes „Häldele“, wobei Grundstücke für die Herstellung von Geschosswohnungsbauten sowie für den individuellen Wohnungsbau entstanden sind
- Die Grundstücke zur **Herstellung von Geschosswohnungsbauten / Hausgruppen** sollen an einen oder mehrere **leistungsfähige(n) Investor(en)** (Bauträger / Projektentwickler) unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, der Anforderungen der Gemeinde sowie wirtschaftlicher Aspekte veräußert werden
- Folgende Nutzungen werden von der Gemeindeverwaltung und dem Gemeinderat für die Fläche präferiert:
 - Wohnnutzung
- Ein Angebot verschiedener Wohnungstypologien, Wohnformen und -größen und eine Durchmischung der späteren Bewohner sowie der Eigentumsstruktur ist gewünscht
- Im Bereich des Kaufgegenstands 1 ist die Herstellung von bezahlbarem Wohnraum in einem Umfang von mind. 27,5 % der Gesamtwohnfläche verpflichtend. Eine ausgewogene Durchmischung dieser Wohnungen hinsichtlich Wohnungsgrößen und Zimmeranzahl ist erwünscht

03

Standort und Lage

Makrolage

Erreichbarkeit mit dem PKW

Friedrichshafen	10 min
Überlingen	25 min
Konstanz	30 min (Fähre) / 60 min
Ravensburg	35 min
Memmingen	70 min
Ulm	90 min

Erreichbarkeit mit dem ÖPNV

Friedrichshafen	15 min
Überlingen	50 min
Konstanz	60 min
Ravensburg	45 min
Memmingen	120 min
Ulm	100 min



Quelle: Google Maps, eigene Darstellung

Mikrolage

- **Versorgung:** Lebensmittel-Discounter, Bäckerei und Gastronomie in direkter Umgebung sowie weitere Angebote im Ortskern in wenigen Minuten erreichbar
- **Bildung:** Kindertagesstätte in direkter Umgebung sowie weitere Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschule im Ort in ca. 20 Gehminuten erreichbar, weiterführende Schulen u.a. in Markdorf (ca. 6 km), Meersburg und Friedrichshafen (ca. 10 km)
- **Gesundheit:** Hausarztpraxen, Zahnärzte und Apotheke im Ort in wenigen Minuten erreichbar, größere medizinische Versorgung in Friedrichshafen, Tettnang und Überlingen (ca. 10 bis 25 Autominuten)
- **Verkehrs-Anbindung:** Bushaltestelle (auch für Linzgau-Shuttle) in ca. 5 Gehminuten erreichbar
- **Freizeitangebote:** Lebendige Vereinslandschaft (Sportverein, Tennis, Musikvereine etc.), Kletterpark und Sport- und Freizeitanlage in ca. 20 Gehminuten erreichbar



Wissenswertes zu Immenstaad

- **Gemeinde:**
Ca. 6.700 Einwohner, Bodenseekreis
- **Verkehrsinfrastruktur:**
Direkte Anbindung an Bundesstraße B 31 vorhanden sowie Bundesstraße B 33 in wenigen Minuten erreichbar. Sehr gute Anbindung an den ÖPNV mittels Bus oder Schiff direkt in der Gemeinde sowie an den regionalen Zugverkehr über Bahnhöfe in Friedrichshafen und Überlingen. Linzgau-Shuttle als zusätzliches Mobilitätsangebot für Personen, welche aus gesundheitlichen oder altersbedingten Gründen den herkömmlichen ÖPNV nicht (mehr) nutzen können
- **Bildung und Freizeit:**
Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Grundschule, Volkshochschule, weiterführende Schulen u.a. in Markdorf / Friedrichshafen, buntes Vereins- und Veranstaltungsangebot mit diversen Spiel- und Sportanlagen, vielfältige Freizeit- und Kulturangebote
- **Nahversorgung:**
Bäckereien, Metzgerei, Supermärkte, Getränkemarkt, Wochenmarkt
- **Beliebte Ferien- und Tourismusregion:**
Bodenseeufer, umfangreiches Rad- und Wanderwegenetz, Strand- und Hallenbad, Schiffsanlegestelle, 3 Yachthäfen, 2 Campingplätze
- **Wirtschaftsstandort:**
Wein- und Obstbau, Gastronomie / Hotellerie, Technologiepark mit Unternehmen wie Airbus, Bosch, Rolls-Royce Power Systems und SpaceTech mit dem Schwerpunkt der Luft- und Raumfahrt sowie der Satelliten-, Telekommunikations- und Verteidigungstechnologie

04

Grundstücksinformationen

Neubaugebiet „Häldele“



Neubaubereich „Häldele“

- Das Neubaubereich „Häldele“ umfasst eine Fläche von ca. 21.000 m²
- Im Baubereich wurden 12 Baugrundstücke zur Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern geschaffen
- Neben den Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau gibt es **sechs Grundstücke** zur **Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bzw. Häusergruppen**
- Der **Mindestkaufpreis** für die Grundstücke liegt bei **590 €/m² (KG 1) und 780 €/m² (KG 2 und 3)**
- Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des **rechtskräftigen Bebauungsplanes „Häldele“**
- Die Grundstücke sind frei von Eintragungen in Abteilung II und III im Grundbuch
- Die Grundstücke stehen nach Abschluss der Erschließungsarbeiten voraussichtlich ab **September 2026** zur Verfügung
- Im Baubereich „Häldele“ besteht künftig die Möglichkeit eines Anschlusses an das Glasfasernetz



Quelle: LUBW, eigene Darstellung

Kaufgegenstände

Zur Veräußerung stehen die nachfolgenden Kaufgegenstände (KG):

- **Kaufgegenstand 1:** Grundstück Nr. 1 (964 m²) und 2a (1.515 m²) mit insgesamt **2.479 m²**
Grundstückskaufpreis mindestens 590 €/m² → 1.462.610 €
- **Kaufgegenstand 2:** Grundstück Nr. 9 (1.833 m²) und Nr. 8 (2.401 m²) mit insgesamt **4.234 m²**
Grundstückskaufpreis mindestens 780 €/m² → 3.302.520 €
- **Kaufgegenstand 3:** Grundstück Nr. 12 (1.025 m²) und Nr. 13 (779 m²) mit insgesamt **1.804 m²**
Grundstückskaufpreis mindestens 780 €/m² → 1.407.120 €
- Bewerbungen können für **alle drei Kaufgegenstände** eingereicht werden. Es ist möglich, dass ein **einzelner Bewerber** die **Zuteilung** für **alle drei Kaufgegenstände** erhält



Quelle: Sieber Consult GmbH, eigene Darstellung

Bebauungsplan „Häldele“

- Gemäß Bebauungsplan wurden vier Typen zur Bebauung festgesetzt. Im Rahmen der Bebauung mit **Mehrfamilienhäusern bzw. Hausgruppen** sind die **Typen 2, 3 und 4** relevant
- Art der baulichen Nutzung: **allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO
- In **Baufeld 1** gelten die Festsetzungen des Typ 4: GRZ 0,4 / **3 Vollgeschosse** / offene Bauweise / nur Einzelhäuser zulässig / Flachdach
- In **Baufeld 2** gelten die Festsetzungen des Typ 2: GRZ 0,4 / **2 Vollgeschosse** / offene Bauweise / nur Einzelhäuser zulässig / Flachdach
- In **Baufeld 3** gelten die Festsetzungen des Typ 3: GRZ 0,4 / **2 Vollgeschosse** / offene Bauweise / nur Einzel- und/oder Hausgruppen zulässig

Typ 1	
Planungsrechtl. Festsetzungen	GRZ 0,36 Z II o  E2/D1 Wo
Örtliche Bauvorschriften	SD/WD/PD/FD

Typ 2	
Planungsrechtl. Festsetzungen	GRZ 0,40 Z II o 
Örtliche Bauvorschriften	FD

Typ 3	
Planungsrechtl. Festsetzungen	GRZ 0,40 Z II o 
Örtliche Bauvorschriften	FD

Typ 4	
Planungsrechtl. Festsetzungen	GRZ 0,40 Z III o 
Örtliche Bauvorschriften	FD

Zur näheren Erläuterung dieser und weiterer Festsetzungen und Vorschriften - siehe Textteil

Quelle: Sieber Consult GmbH

Bebauungsplan „Häldele“

- **Stellplatzverpflichtung** für 1-Zimmer-Wohnungen bis max. 50 m² Wohnfläche **1 Stellplatz**; für 1-Zimmer-Wohnungen ab 50 m² sowie für Mehrzimmerwohnungen **2 Stellplätze**
- **Max. 1/3** der erforderlichen Stellplätze dürfen in den Typen 2, 3 und 4 **oberirdisch hergestellt** werden
- **Lärmschutzvorgaben** zur Gehrenbergstraße nördlich des Gebiets bzw. zur B 31 südlich des Gebiets **sind einzuhalten**



Quelle: Sieber Consult GmbH

05

Vermarktungsverfahren

Verfahrensablauf

Bewerbungsverfahren:

- Bewerbung durch interessierte Investoren (Projektentwickler / Bauträger) für einen, mehrere oder alle Kaufgegenstände
- Einreichung des **Bewerbungsformulars** (mit Kaufpreisgebot und Angebotsbindung), einer Unternehmensdarstellung, aktueller Handelsregistrauszug, Darstellung des Investitionsinteresses (Motivationsschreiben), Finanzierungsbestätigung für Grundstückskauf inkl. Nebenkosten, GwG-Fragebogen, geeignete Referenzen
- **Persönliche Vorstellung** des Bewerbers vor dem **Bewertungsgremium** mit Unternehmenspräsentationen und Informationen zur ersten Projektidee inkl. Beantwortung der Fragen aus dem Gremium
- Ein einzelner Bewerber kann die **Zuteilung für alle drei Kaufgegenstände** erhalten

Vertragsmanagement / weiteres Vorgehen:

- Abschluss Grundstückskaufvertrag ggf. inkl. städtebaulichem Vertrag mit der Gemeinde (Optionskaufvertrag)
- Konzeptionelle Abstimmungen zwischen Bewerber und Gemeinde
- Einreichung Bauantrag, anschließend Projektumsetzung

Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind bis **spätestens 30.04.2026 | 15:00 Uhr** an ke-vergabe@lbbw-im.de einzureichen:

1. **Bewerbungsformular inkl. Kaufpreisgebot** (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 (Anlage 2, Vorlage der KE zu verwenden) inkl. Beschreibung einer erster Projektidee mit Angaben zur Bauweise, zur Parkierung, zum Wohnungsmix, zu Wohnflächen, Ideen zu verschiedenen Wohnungstypologien und Wohnformen (Durchmischung), Beschreibung der geplanten Freianlagen, Exitstrategie, Realisierungszeitraum, max. 1 PDF-Folie pro Kaufgegenstand für grafische Darstellungen / Visualisierungen von bspw. Ansichten
4. **Finanzierungsbestätigung** für Grundstückskaufpreis inkl. Nebenkosten
5. **GwG-Fragebogen** im Rahmen des Geldwäschegesetzes (Anlage 3, Vorlage der KE zu verwenden)
6. **Drei Referenz-Projekte** (vergleichbare Wohnfläche, vergleichbare Anzahl Stellplätze, vergleichbares Investitionsvolumen) sowie **Angaben zu den Referenzobjekten** (sofern bekannt): Standort, Adresse, Projektname, Foto fertiggestelltes Gebäude, Bauweise, BGF, Wohn- bzw. Nutzfläche, Planungszeitraum, Fertigstellungsdatum (max. 3 Folien / PDF)

Rückfragen können bis **10.04.2026** an ke-vergabe@lbbw-im.de gesandt werden. Eine Beantwortung aller eingereichter Fragen findet in Form eines FAQ bis zum 15.04.2026 statt.

Prozess und Kriterien

- Die Gemeinde Immenstaad wird in Zusammenarbeit mit der KE unter den eingereichten, qualifizierten Bewerbungen **maximal 5 Investoren pro Kaufgegenstand** auswählen, die zur Vorstellung vor dem Bewertungsgremium eingeladen werden. Die Auswahl findet bei mehr als 5 eingereichten Bewerbungen pro Kaufgegenstand 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** inkl. der geforderten Informationen (Anlage 2)
- **Finanzierungsbestätigung** liegt vor
- **GwG-Fragebogen** (Anlage 3) liegt vor
- **Referenz- bzw. Beispielprojekt** ist mit Aufgabenbeschreibung vergleichbar
- **Wirtschaftliche Bonität** ist gegeben

Bewertungskriterien

Kriterium	Erläuterungen	Gewichtung
Zugangsvoraussetzung		
GwG-Kundenfragebogen	ausgefüllt, unterschrieben, alle Anlagen	
Finanzierungsnachweis	über die Höhe des Grundstückskaufpreises inkl. Nebenkosten	
Referenzen	mit der Aufgabenstellung vergleichbar	
Kaufpreisgebot inkl. Angebotsbindung	Höhe des Gebots und Akzeptanz der Bindungsdauer	40 %
Investitionsinteresse		30 %
Motivationsschreiben und Beschreibung der Projektidee	Überzeugende und plausible Darstellung des Investitionsinteresses, geplante Bauweise, Umsetzung der Anforderung an die Parkierung / geplante Parkierung, Wohnungsmix / Wohnflächen, geplante Freianlagen, Innovative Wohnformen / Ideen zur Herstellung von verschiedenen Wohnungstypologien und Wohnformen, Visualisierungen	20%
Soziale Aspekte	Herstellung von bezahlbarem Wohnraum über den verpflichtenden Anteil gemäß Aufgabenstellung (27,5 % der Gesamtwohnfläche im Bereich des Kaufgegenstands 1) hinaus	10 %
Unternehmensdarstellung und Prozessmanagement		20 %
Projektteam, Unternehmensstabilität und Prozessmanagement	Vorstellung des geplanten Projektteams und Sicherstellung des nachhaltigen Unternehmensbestandes (z. B. personelle / organisatorische Aufstellung, wirtschaftliche Situation / Auftragslage, Kernkompetenz und Knowhow), Realisierungszeitraum, verlässliche Strategie für Bestandshaltung, Exit-Strategie	
Präsentation und Beantwortung von Rückfragen	Überzeugende Präsentation vor dem Bewertungsgremium und Beantwortung der Rückfragen aus dem Gremium	
		10 %

Hinweise zur Bewertung der einzelnen Kriterien

- Je Kriterium wird eine Rangfolge der Bewerber, welche sich vor dem Bewertungsgremium vorgestellt haben, gebildet. Der erste Rang erhält hierbei 5 Punkte, der 2. Rang 4 Punkte, der 3. Rang 3 Punkte, der 4. Rang 2 Punkte und der 5. Rang einen Punkt
- Liegen innerhalb eines Kriteriums zwei oder mehrere Bewerber auf dem gleichen Rang, so erhalten alle betroffenen Bewerber die identische Punktzahl. Die nachfolgenden Rangplätze werden in diesem Fall entsprechend übersprungen und nicht vergeben
- Nach Bewertung aller Kriterien wird eine Gesamtpunktzahl (unter Berücksichtigung der Gewichtung) gebildet, welche die finale Rangfolge der Bewerber ergibt

Terminplan

Verfahren

Einreichung Fragen zur Bewerbung an KE	Freitag	10.04.2026 15:00 Uhr
Versand FAQ-Liste an Bewerber	Mittwoch	15.04.2026
Bewerbungsschluss (Einreichung Unterlagen im Bewerbungsverfahren; s. Folie 20)	Donnerstag	30.04.2026 15:00 Uhr
Sitzung Bewertungsgremium (mit persönlicher Vorstellung durch max. 5 Bewerbergemeinschaften pro Kaufgegenstand)	Voraussichtlich Mai 2026	
Benachrichtigung an Bewerber ab	Voraussichtlich Juni 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. **Vorstellung von max. 5 Bewerbern pro Kaufgegenstand** im Bewertungsgremium moderiert von der KE und der Verwaltung (vrsl. im Mai 2026)
4. Der Gemeinderat trifft die **Entscheidung** auf Grundlage der Vorstellung der Bewerber und der Bewertungskriterien
5. Der **Erstplatzierte** erhält einen **Optionskaufvertrag** (Sicherstellung laufender Abstimmungen des Konzepts zur Bebauung des Neubaugebiets „Häldele“ mit der Gemeinde)

Anlagen zum Eckpunktepapier

- Als Anlagen zum Eckpunktepapier finden Sie unter <https://transfer.lbbw-im.de/HTCOMNET/public/?folder=23be77d3> die nachfolgenden Dokumente bereitgestellt. Den Unterlagen können Sie weitergehende Informationen zum Neubaugebiet „Häldele“ sowie zu den geltenden Satzungen der Gemeinde Immenstaad entnehmen.
- Anlagen:
 - Bebauungsplan „Häldele“
 - Ausführungsplanung Erschließung Baugebiet „Häldele“
 - Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad
 - Gaubensatzung der Gemeinde Immenstaad
 - Bestandsplan und Orthofoto der Topografie im Baugebiet „Häldele“

Wir bitten Sie um Beachtung der Dokumente im Rahmen Ihrer Bewerbung.

Kontakt Daten

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!