

**Amt für Liegenschaften und
Geoinformation**

**Abteilung Liegenschaften
Untere Laube 24
78462 Konstanz**

Tel. Nr. 07531/ 900-2635

Ausschreibung

**Bauplatzgrundstück Flst. Nr. 3472/3
in Konstanz - Allmannsdorf**

Exposé

September 2025

Informationen zu dem ausgeschriebenen Baugrundstück

Örtliche Lage des Baugrundstücks:

Das Bauplatzgrundstück Flst. Nr. 3472/3 liegt in Konstanz – Allmannsdorf und befindet sich in Ortsrandlage Richtung Egg. Wichtige Infrastrukturanlagen wie bspw. Kindergarten, Grundschule sowie Einrichtungen für die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Banken, Apotheke, Arztpraxen, etc.) sowie der Bodensee sind nur wenige Gehminuten vom Bauplatzgrundstück entfernt. Weiterführende Schuleinrichtungen, die Universität sowie ein Hallenbad befinden sich im Stadtgebiet Konstanz. Das Baugebiet ist über das städtische Busnetz im regelmäßigen Takt an das Stadtzentrum Konstanz angebunden. Fußläufig befindet sich die Autofähre welche eine Überfahrt auf die andere Seeseite ermöglicht.



Quelle: Auszug aus dem Web-Gis der Stadt Konstanz

Baugrundstück:

Das zu vergebende städtische Baugrundstück Flst. Nr. 3472/3 hat eine Grundstücksgröße von 644 m². Das Baugrundstück soll an eine Baugemeinschaft mit mindestens drei Haushalten vergeben werden. Die Überlassung der Fläche an die Baugemeinschaft erfolgt durch einen Verkauf des Grundstücks.

Die Lage und Größe des Baugrundstücks ist aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 2) ersichtlich.

Grundstückspreis:

Die Veräußerung des Baugrundstücks erfolgt zum vorab von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten für den Bereich der Stadt Konstanz errechneten Bodenwert. Dieser beträgt für das Grundstück 1.380 EUR/m². Es ergibt sich daraus ein Kaufpreis von **888.720 EUR**.

Baurechtliche Rahmenbedingungen:

Maßgeblich für die Bebauung des ausgeschriebenen Grundstücks ist die am 02.03.2023 vom Gemeinderat beschlossene und am 28.03.2023 in Kraft getretene Satzung über die Änderung des Bebauungsplans „Kegelstützen, 2. Änderung“, welche diesem Exposé auszugsweise beigelegt ist (Anlage 3). Der betroffene Bereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA 1) eingestuft.

Auf deren wesentliche Punkte wird im Folgenden mit Verweis auf die einzelnen Punkte cursorisch hingewiesen. Es gilt die beschlossene Satzung.

Art der baulichen Nutzung:

Das für Baugemeinschaften vorgesehene Grundstück am südlichen Rand des Gebietes an der Egger Straße ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Insbesondere werden Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO ausgeschlossen. (Planungsrechtliche Festsetzung (BPL Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1.1)

Maß der baulichen Nutzung, Bebaubarkeit und Bauweise:

Innerhalb des WA 1 sind Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,35, sowie einer Traufhöhe (TH) von maximal 6m zulässig, wobei die Firsthöhe (FH) maximal 6m höher als die Traufhöhe sein darf.

Für das betroffene 644m² große Grundstück bedeutet dies konkret:

Durch das festgesetzte Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen) mit einer Größe von 201,5m² ergibt sich eine maximal mögliche GRZ von 0,31; bei zulässigen zwei Vollgeschossen ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von rechnerisch 0,6. Das Gebäude darf nur innerhalb des Baufensters errichtet werden, unmittelbar mit dem Gebäude verbundene Bauteile und Anbauten wie Terrassen oder Balkone werden zur GRZ gezählt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die maximal zulässige Traufhöhe bestimmt. Bei diesem Grundstück im WA I liegt diese bei 6m. Bezugspunkt ist dabei die Egger Straße (BPL Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2.3).

Das Dach des Gebäudes ist gemäß Planeintrag vorrangig als Satteldach auszuführen. Die Dachneigung der Satteldächer ist von 35 bis 48 Grad zulässig. (Örtliche Bauvorschriften (ÖBV Nr. 1.1))

Grundstücksgestaltung:

Das Grundstück wird über die Egger Straße erschlossen. In der Vorgartenzone zwischen der Egger Straße und den zur Straße liegenden Gebäudefluchten bis zu den Grundstücksgrenzen sind Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Dort sind maximal zwei offene Stellplätze möglich (BPL Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 5.). Dabei ist die Erhaltung des im Bebauungsplan festgesetzten Baumes, welcher bereits groß gewachsen ist, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Schutzeinrichtungen vor Überfahren im Kronenbereich zzgl. 1,50 m zu treffen. Bei Absterben des Baumes ist ein Ersatzbaum zu pflanzen (BPL Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 7.).

Die Vorgartenzone ist zu erhalten und muss mindestens zu 50% begrünt werden (ÖBV Nr. 2.2.). Mülltonnenplätze sind möglichst in das Gebäude zu integrieren. Wenn dies nicht möglich ist, sind diese durch Hecken oder Gehölze abzuschirmen (ÖBV Nr. 3.).

Die Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Eine Versiegelung muss funktional begründet sein (z.B. Fahrradstellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege). Außerdem müssen diese Flächen mit versickerungsfähigen Belägen erstellt werden (ÖBV Nr. 2.).

Schallschutz:

Für das Grundstück wurden erhöhte Lärmwerte ermittelt. Es sind gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen erforderlich welche bereits im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden sollen (BPL Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 9.1).

Die gestalterischen Rahmenvorgaben der Stadt Konstanz für das einzelne Baufenster sind als Mindestanforderung in jedem Fall einzuhalten. Diese Rahmenbedingungen sind dem Exposé beigefügt (Anlage 3 - Bebauungsplan). Die Stadt Konstanz ist berechtigt, im Einzelfall und nach billigem Ermessen bis zum Verkauf des Baugrundstücks weitere Rahmenvorgaben nachzureichen oder bestehende Vorgaben zu ändern, wenn diese nach Kenntnis der einzelnen Bauplanungen im Interesse einer einheitlichen Architektur und Bauausführung erforderlich und/oder zweckmäßig sind.

Energetische Vorgaben: Das Baugrundstück soll im Interesse einer effizienten konventionellen, solaren und regenerativen Energienutzung in energieeffizienter Bauweise realisiert werden.

Die Stadt Konstanz ist deswegen bestrebt, im Gebäudebereich den Energiebedarf so weit wie möglich zu senken. Aus diesem Grund ist ein Wohngebäude möglichst als **KfW-Effizienzhaus 40** auszuführen.

Erschließungs- und Anliegerbeiträge:

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Egger Straße gesichert. Die Egger Straße ist endgültig hergestellt und bereits erschließungsbeitragsmäßig abgerechnet. Damit entfallen die üblichen Erschließungskosten. Die künftigen Käufer tragen zusätzlich zum Grundstückskaufpreis den Abwasserbeitrag. Der Abwasserbeitrag bei einem Vollanschluss beläuft sich gem. aktuell geltender Abfallwirtschaftssatzung auf 5.304,95 EUR. Diese sind gemeinsam mit dem Grundstückspreis zur Zahlung fällig.

Grundstücksbelastungen: Bei Verkauf des Baugrundstücks sind folgende Rechte zugunsten der Stadt Konstanz in das Grundbuch einzutragen (s. Anlage 4):

- Vormerkung auf Rückübertragung des Eigentums zur Sicherung des Wiederkaufsrechts (Einhaltung der Baupflicht) zugunsten der Stadt Konstanz
- auf 30 Jahre ab Beurkundung dieses Kaufvertrages befristeten Vormerkung auf Rückübertragung des Eigentums zur Sicherung des Wiederkaufsrechts (Übertragung von Teilflächen für öffentliche Zwecke) zugunsten der Stadt Konstanz
- Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Stadt Konstanz
- Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Konstanz hinsichtlich der Verpflichtung zur Eigennutzung
- Erbbaurechtsersetzende Wiederkaufsrecht: Zur Wahrung der städtischen Interessen kann ein Rückerwerb des Grundstücks nach Ablauf von 85 Jahren erfolgen. Dieses Recht wird durch eine Rückkaufsvormerkung dinglich im Grundbuch gesichert. Nach Ablauf der Frist von 85 Jahren wäre ein Rückkauf des Grundstücks durch die Stadt zum inflationsbereinigten Kaufpreis sowie einer Entschädigung für das sich zum Zeitpunkt des

Wiederkaufs auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes zum von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten Verkehrswert möglich

Die Stadt Konstanz kann vor Erfüllung der vertraglich vereinbarten Baupflicht für Grundpfandrechte in Höhe von 80% der nachgewiesenen Gesamtherstellungskosten bezüglich des „Vorkaufsrechts für alle Verkaufsfälle“ einem Rangrücktritt zustimmen.

Eine darüberhinausgehende Grundschuld kann nachrangig eingetragen werden.

Nach Erfüllung der Baupflicht kann bezüglich der vorgenannten Rechte ein vollumfänglicher Rangrücktritt gewährt werden.

Bitte klären Sie diese Vorgehensweise mit Ihrer finanzierenden Bank frühzeitig ab, so dass es keine Verzögerungen bei der Auszahlung Ihrer Darlehen gibt!

Bewerbungs- und Vergabeverfahren:

Das Grundstück soll an eine Baugruppe mit einer Mindestbesetzung von **drei Haushalten oder mehr** vergeben werden.

Voraussetzung für eine Bewerbung ist, dass

- (1) eine Bewerbung gemeinsam mit bereits **zwei Haushalten** der Baugruppe erfolgt. Während der Bewerbungsphase sowie nach Zuschlag können weitere Haushalte zu einer Bildung von einer Baugruppe gesucht werden. Die hinzugekommenen Haushalte werden nach bereits eingereicherter Bewerbung nicht nachträglich bei einer Bepunktung berücksichtigt. Es zählen ausschließlich die Haushalte bei Einreichung der Bewerbung.
- (2) ein Projektkoordinator mit nachgewiesener Projektsteuerungskompetenz (z.B. Nachweis Referenzobjekt) benannt wird, mit welcher die Stadt vorrangig kommunizieren kann.
- (3) die Finanzierung des Bauprojektes seitens der Bewerber gewährleistet ist (Finanzierungsbestätigung muss mit der Bewerbung eingereicht werden).
- (4) das zu errichtende Wohngebäude auf dem Baugrundstück von den Haushalten eigengenutzt wird. Die Nutzung als Zweitwohnsitz oder die Nutzung als Ferienwohnung ist ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden die familiäre Situation der Bewerber (z.B. junge Familien mit Kindern) aber auch der Bezug zu Konstanz (Wohnort und/oder Ort der Arbeitsstelle) Menschen mit einem Pflege-/Behinderungsgrad dementsprechend bepunktet. Berücksichtigt wird dabei auch, ob eine oder mehrere Parteien der jeweiligen Baugruppe bereits über Besitz von Immobilien in Konstanz und deren Ortsteilen verfügen.

Bei vollständiger Besetzung einer Baugruppe zum Zeitpunkt der Bewerbung werden Baugruppen höher bepunktet. Auch werden Baugruppen höher bepunktet welche mehr als drei Haushalte bei der Bewerbung aufweisen.

Auf Aufforderung der Stadt Konstanz sind vom Bewerber geeignete Nachweise zu erbringen, die die vorgenannten Voraussetzungen und Kriterien belegen. Jeder Haushalt, der sich als Teil einer Baugruppe bewirbt, wird anhand der oben genannten Kriterien bewertet. Für die jeweilige Gesamtpunktzahl der sich bewerbenden Baugruppen werden die jeweils pro Haushalt erreichten Punkte addiert und durch die Anzahl der Haushalte zum Zeitpunkt der Bewerbung geteilt. Anschließend werden ggf. noch die Punkte für das Kriterium „hoher Besetzungsgrad“ addiert. Die Baugruppe mit der höchsten Punktzahl erhält den Zuschlag, sofern sie die genannten Voraussetzungen erfüllt.

Bei Punktgleichheit zählt der Zeitpunkt des schriftlichen Eingangs der vollständigen Bewerbung. Falls die erstplatzierte Baugruppe das Grundstück nicht bebauen kann, erhält die Baugruppe mit den zweithöchsten Punkten den Zuschlag.

Ein ausführlicher Bewerbungsbogen einer Baugruppe (Anlage 5) und ein Formblatt, welches für jeden Haushalt einer Baugruppe ausgefüllt werden muss, liegt diesem Exposé als Anlage 6 bei.

Die Angabe der Daten ist verbindlich. Diese müssen zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses weiterhin gelten.

Baupflicht:

Die künftigen Käufer haben im Falle einer positiven Vergabeentscheidung durch die Stadt Konstanz sechs Monate Zeit ein den Vorgaben des Bebauungsplanes und den zusätzlichen gestalterischen und energetischen Vorgaben der Stadt Konstanz entsprechenden vollständigen Bauantrag beim Baurechts- und Denkmalamt der Stadt Konstanz einzureichen. Der Kaufvertrag wird umgehend nach Ausfertigung der Baugenehmigung geschlossen. Der Kaufpreis (zzgl. der genannten Abwasserbeiträge) ist zum Notariatstermin zur Zahlung fällig.

Die Veräußerung des Bauplatzes erfolgt mit der Maßgabe, dass die bezugsfertige Bebauung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans der Stadt Konstanz und der sodann

vorliegenden Baugenehmigung innerhalb von **drei Jahren** ab Grundstücksverkauf erfolgt. Die endgültige Fertigstellung des Gebäudes und die Gestaltung der Außenanlagen muss innerhalb eines weiteren Jahres erfolgen. Die Absicherung der Baupflicht erfolgt über ein Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt Konstanz.

Bewerbung:

Sofern Sie Interesse des ausgeschriebenen Baugrundstücks haben, richten Sie bitte Ihre schriftliche Bewerbung mit Bewerbungsbogen (Anlage 5) und den Formblättern (Anlage 6) inkl. der nötigen Nachweise (z.B. Finanzierungsnachweis) umgehend bis spätestens **30.01.2026** (Posteingang) an:

Stadt Konstanz
Amt für Liegenschaften und Geoinformation
Stichwort: Bauplatzvergabe Allmannsdorf
78459 Konstanz

Ansprechpartner:

Für weitere Informationen können Sie gerne mit uns telefonisch, per E-Mail oder nach vorheriger Terminabstimmung auch persönlich Kontakt aufnehmen:

Stadt Konstanz, Amt für Liegenschaften und Geoinformation
Untere Laube 24, 78462 Konstanz

Frau Treichel ☎ 07531/900-2635 oder
E-Mail: Marie-Therese.Treichel@konstanz.de

Die vorstehenden Informationen (einschl. der Anlagen), können Sie auch im Internet abrufen unter:

<https://www.konstanz.de/,Len/service/ausschreibungen/liegenschaften/bauplaetze+in+konstanz>

Anlagen:

1. Ausschreibungstext
2. Lageplan mit Kennzeichnung des Baugrundstücks
3. Auszüge des Bebauungsplans „Kegelstützen, 2. Änderung“ (Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Planausschnitt mit Zeichenerklärungen und Schnitte)

4. Einzutragende Grundstücksbelastungen
5. Bewerbungsbogen der Baugruppe
6. Formblatt (je Haushalt einer Baugruppe auszufüllen)