

**Amt für Liegenschaften und Geoinformation
Abteilung Liegenschaften
Untere Laube 24
78462 Konstanz**

Tel. Nr. 07531/ 900-2570

E-Mail: Jan.Lehmann@konstanz.de

Interessenbekundungsverfahren

**Entwicklung des Baugrundstücks Flst. Nr. 1859 in Konstanz-
Dettingen für eine seniorengerechte Wohnanlage mit Pflege-WG**

Oktober 2026

Anlass und Zielsetzung des Interessenbekundungsverfahrens:

Die Stadt Konstanz beabsichtigt, ein in ihrem Eigentum stehendes Baugrundstück zu veräußern. Vorab möchte die Stadtverwaltung jedoch den Markt erkunden, das Interesse erfragen sowie erste Konzepte potenzieller Erwerberinnen und Erwerber einholen.

Bei dieser Markterkundung handelt es sich noch nicht um ein förmliches Vergabe- oder Ausschreibungsverfahren. Um an einem gegebenenfalls noch folgenden Konzeptwettbewerb teilnehmen zu können, ist jedoch die vorherige Teilnahme an diesem Interessenbekundungsverfahren erforderlich. Die endgültige Entscheidung über Veräußerung, Käuferauswahl und Konditionen trifft der Gemeinderat der Stadt Konstanz nach Vorberatung im Ortschaftsrat Dettingen-Wallhausen. Aufgrund des bestehenden Bedarfs im Quartier ist an Ort und Stelle eine Nutzung für seniorengerechtes Wohnen und Pflege-WG mit 12-15 Plätzen gewünscht. Ein entsprechender Grundsatzbeschluss des Gemeinderates liegt vor. Innerhalb der geltenden planungsrechtlichen Vorgaben sind jedoch unterschiedliche Bebauungsideen und unterschiedliche Ausgestaltungsvarianten möglich.

Lage des Grundstücks:

Das Baugrundstück Flst. Nr. 1859 liegt in Konstanz-Dettingen im Baugebiet Schmidtenbühl. Wichtige Infrastruktureinrichtungen wie ein Kindergarten, eine Grundschule, Lebensmittelmärkte, eine Bank, eine Apotheke sowie Arztpraxen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das Gebiet ist über das städtische Busnetz gut an das Stadtzentrum angebunden.

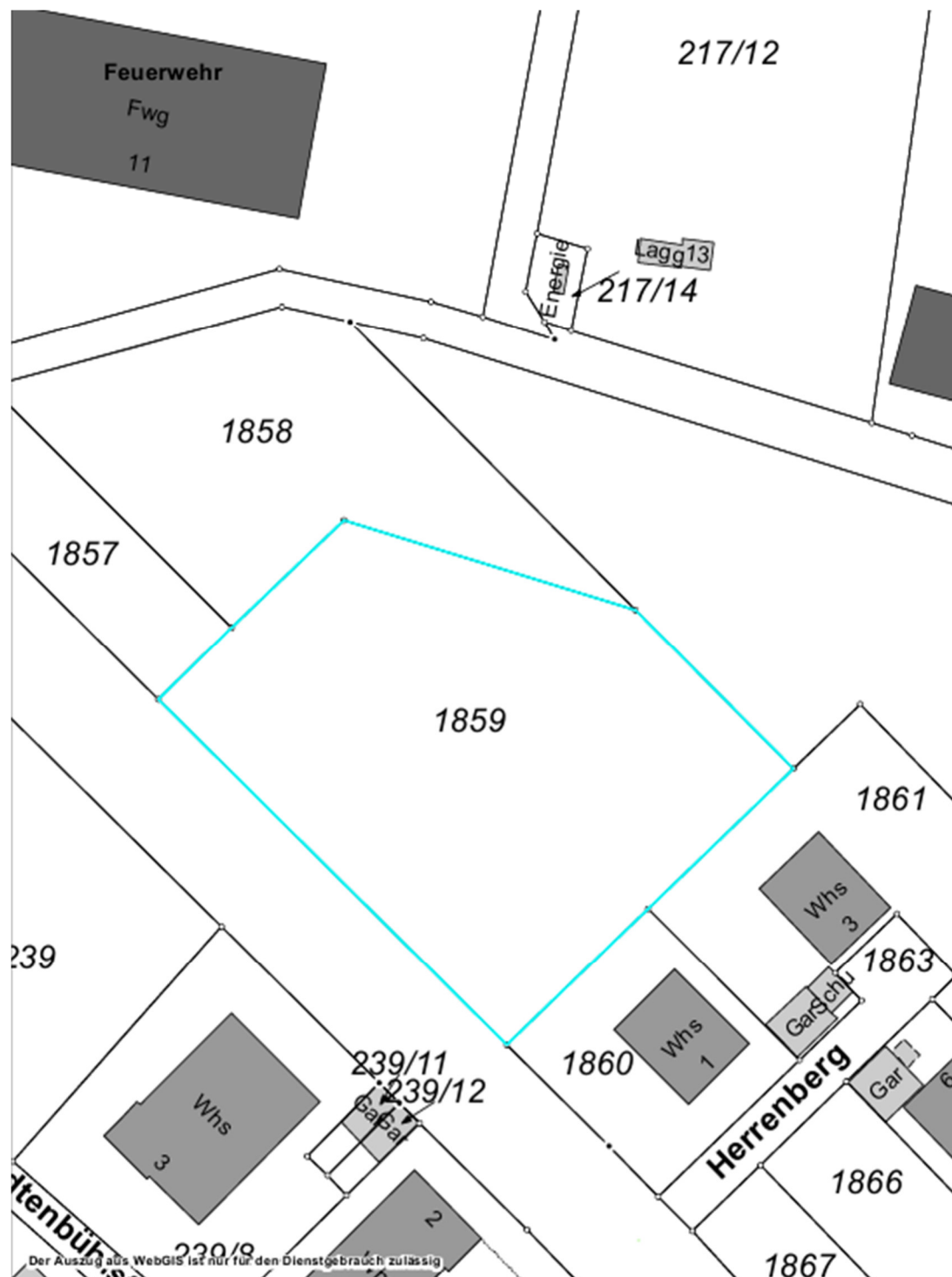
Grundstücksdaten:

- **Grundstücksgröße: 1.948 m²**
- Kaufpreis pro m² basierend auf der Annahme von 2 Vollgeschossen: 1.070 EUR
- **Gesamtkaufpreis (Festpreis): 2.084.360 EUR**
- Zzgl. Abwasserbeitrag und Erschließungskosten (in Höhe von ca. 107.000 EUR)
- Zzgl. üblicher Kaufnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten, Grunderwerbssteuer)

Bebauungsplan: Der Verkauf erfolgt auf Grundlage der geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Schmidtenbühl, 1. Änderung“.

Eine Bebauung mit Wohnnutzung bzw. wohnähnlicher Nutzung (seniorengerechtes Wohnen) ist im Rahmen des Bauturbos (§ 31 Abs. 3 BauGB) möglich. Das Grundstück ist im Bebauungsplan als „Gemeinbedarfsfläche“ ausgewiesen.

Lageplan:



Quelle: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen:

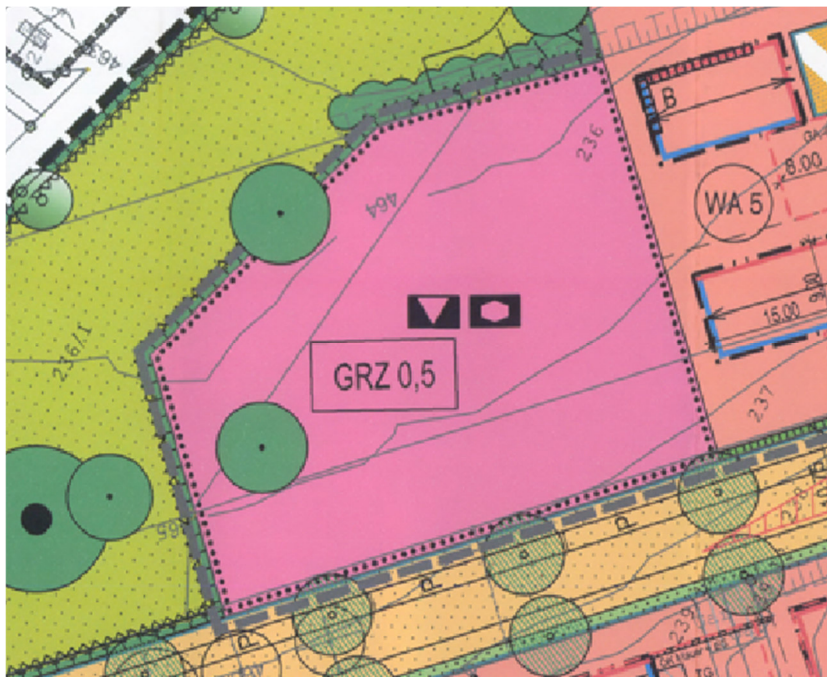
Maßgeblich für die Bebauung ist die Satzung über die Änderung des Bebauungsplans „Schmidtenbühl, 1. Änderung“, beschlossen durch den Gemeinderat am 21.11.2013 und in Kraft getreten am 11.01.2014.

Für das Grundstück gelten insbesondere folgende Rahmenbedingungen:

- Maximal zulässige GRZ: 0,5
- Erschließung: Erfolgt über die Straße Im Grund

Das Baugrundstück soll im Interesse einer effizienten konventionellen, solaren und regenerativen Energienutzung in energieeffizienter Bauweise realisiert werden. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans (siehe Anlagen).

Baufenster:



Quelle: Auszug Bebauungsplan - Zeichnerischen Teil

Entwicklungsvorstellungen der Stadt:

Die Stadt Konstanz stellt sich die Entwicklung des Grundstücks wie folgt vor:

Der Bedarf an seniorengerechten Wohneinheiten sowie insbesondere einer Pflege-WG ist in Dettingen ausgesprochen hoch. Auf Grund der Vorgaben aus dem Bebauungsplan ist eine reine Wohnbebauung an dieser Stelle ausgeschlossen, so dass die Bebauung anhand des ermittelten Bedarfs umzusetzen ist.

Es soll daher eine Pflege-WG mit möglichst 12-15 Plätzen auf 2 Vollgeschossen entstehen, sowie ausschließlich seniorengerechte Wohnungen die ein selbstbestimmtes Leben im Alter ermöglichen.

Unter seniorengerechten Wohnungen ist die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung und die Barrierefreiheit in der Wohnung generell zu verstehen. Es soll sichergestellt sein, dass auch Menschen mit Einschränkungen, insbesondere der Mobilität, selbstständig die Wohnungen nutzen können.

Von den Interessenten wird zudem idealerweise ein Konzept zum Betrieb der Pflege-WG und ein möglicher Einbezug der seniorengerechten Wohnungen bei ausgewählten Pflegeleistungen gewünscht, bei dem auch die Verwaltung der Wohnungen mit dargestellt wird.

Die Aufforderung zur Interessenbekundung richtet sich an natürliche und juristische Personen die ein solches Projekt als Bestandhalter realisieren möchten und bereits Erfahrung bei der Realisierung entsprechender Projekte haben. Hierzu wird der Nachweis von 2-3 Referenzprojekten erbeten.

Interessenten sind ausdrücklich eingeladen, entsprechende Ideen und Entwicklungskonzepte für seniorengerechtes Wohnen und „Wohnen zur Pflege“ im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans „Schmidtenbühl, 1. Änderung“ ggf. unter Berücksichtigung der Möglichkeiten durch den Bauturbo einzureichen.

Einzureichende Unterlagen:

Interessenten werden gebeten, folgende Informationen und Unterlagen einzureichen:

- Kontaktdaten (Name, Anschrift, E-Mail-Adresse, Telefonnummer)
- Kurze Beschreibung der Nutzungsidee (ca. 1–2 Seiten oder stichpunktartige Darstellung ausreichend)
- Darstellung von zwei bis drei Referenzprojekten

Insbesondere sollen folgende Punkte kurz dargestellt werden:

- Geplante Nutzung und Darstellung des Pflegekonzepts
- Grobe Bebauungsvorstellung
- Grobe Angaben zur Freiflächengestaltung

- Erste Angaben zur angedachten Projektfinanzierung und vorhandenen Kapitalausstattung des Bewerbers

Ein detaillierter Architektenentwurf ist nicht erforderlich. Erste Skizzen, Konzeptideen oder textliche Darstellungen sind ausreichend.

Einreichungsfrist:

Die Unterlagen sind bis spätestens **15.02.2027** (Post-/bzw. Emailingang) bei der Stadt Konstanz, Amt für Liegenschaften und Geoinformation postalisch oder per E-Mail an jan.lehmann@konstanz.de einzureichen.

Hinweise zum Verfahren:

Die Markterkundung ist rechtlich unverbindlich. Sie begründet keinen Anspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrages. Die Stadt behält sich vor, das Verfahren jederzeit ohne Angabe von Gründen zu beenden oder zu ändern. Ein Anspruch auf Berücksichtigung der eingereichten Unterlagen oder auf Abschluss eines Kaufvertrages besteht nicht. Die abschließende Entscheidung über Veräußerung, Käuferauswahl und Konditionen trifft der Gemeinderat der Stadt Konstanz nach Vorberatung im Ortschaftsrat Dettingen-Wallhausen. Mögliche Kosten für die Erstellung und Einreichung der Unterlagen werden nicht erstattet. Die Stadt Konstanz verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten ausschließlich zur Durchführung dieses Interessenbekundungsverfahrens. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO. Weitere Informationen zum Datenschutz sowie Ihre Rechte als betroffene Person finden Sie unter: <https://www.konstanz.de/datenschutz>