

Exposé



Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zur Erschließung und Vermarktung/Bebauung von drei Bauplätzen

**Gemarkung Stein i. Allgäu (OT Seifen),
Fl.Nrn. 656/6, 656/7 und 656/8 (insgesamt 1.527 qm)**

**Mindestgebot: 450.000,00 € (ca. 295,00 €/qm)
zzgl. Übernahme/Durchführung der Erschließungsmaßnahmen**

Inhalt

1 Ausgangssituation

- 1.1 Immenstadt i.Allgäu
- 1.2 Die Grundstücke
- 1.3 Bauplanungsrechtliche Beurteilung
- 1.4 Erschließung/ Bebaubarkeit
- 1.5 Anlagen
- 1.6 Einsichtnahme in Unterlagen

2 Verfahren

- 2.1 Verfahrensbetreuung
- 2.2 Verfahrenssprache
- 2.3 Bewerber/Bewerberinnen
- 2.4 Vergütung
- 2.5 Mindestinhalte
- 2.6 Zeitplan

3 Angebot

- 3.1 Verbindliches Kaufangebot
- 3.2 Bauungskonzept
- 3.3 Finanzielle Leistungsfähigkeit

1. Ausgangssituation

Die Stadt Immenstadt i.Allgäu beabsichtigt die zielgerichtete Veräußerung von drei Grundstücken (drei Bauplätze) im Ortsteil Seifen.

Das hier beschriebene Verfahren umfasst die Veröffentlichung des Verfahrens sowie die sich daran anschließende Prüfung aller eingegangenen Angebote mit eventueller Zuschlagserteilung. Es ist ein konkurrierendes Verfahren, bei dem potenzielle Bewerber in Konkurrenz zueinander ein rechtlich bindendes Angebot zum Erwerb und zur Bebauung der vorgesehenen Grundstücke abgeben.

1.1 Immenstadt i.Allgäu

Die Stadt Immenstadt i.Allgäu liegt im südlichsten Landkreis Deutschlands, dem Landkreis Oberallgäu. Nachbarkreise sind die Landkreise Unterallgäu, Ostallgäu, Lindau (Bodensee) sowie der baden-württembergische Landkreis Ravensburg. Im Süden grenzt der Landkreis an die österreichischen Bundesländer Tirol und Vorarlberg.

Immenstadt i.Allgäu ist über die Bundesstraße B19 und B308 an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen und verfügt über einen Bahnhof mit Bahnanbindung Richtung Lindau, Oberstdorf, Ulm, Augsburg, München und Nürnberg.

Die Ferienregion Alpsee – Grünten (Sonthofen, Immenstadt i.Allgäu, Blaichach, Rettenberg, Burgberg) kann jährlich ca. 1 Mio. Übernachtungen nachweisen.

Immenstadt i.Allgäu liegt am Ostufer des Großen Alpsee (2,4 km²). Der Alpsee mit angrenzendem Naturschutzgebiet sowie dem ersten grenzübergreifenden Naturpark zwischen Deutschland und Österreich (Naturpark Nagelfluhkette) stellen für die Stadt Immenstadt i. Allgäu, den umliegenden Gemeinden und vielen Touristen ein wichtiges Naherholungsgebiet dar. Die älteste Stadt des Oberallgäus und ehemalige Residenzstadt mit historischer Altstadt bietet neben einem regen kulturellen Leben mit vielen Veranstaltungen auch eine schöne Einkaufs-und Verweilatmosphäre.

Immenstadt i.Allgäu besitzt zusammen mit seinen sechs Stadtteilen 14.306 Einwohner (alleinige Wohnung, Stand: 25.08.2025).

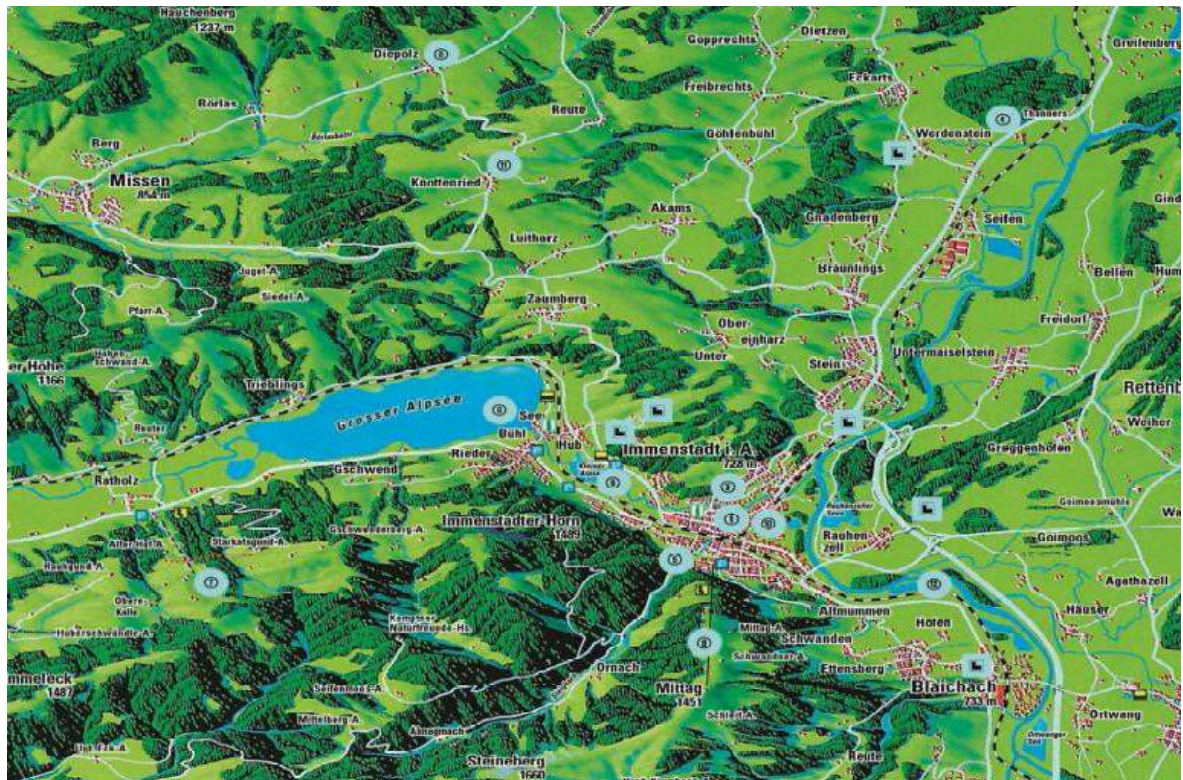


Abbildung 1: Immenstadt im Überblick



Abbildung 2: Grundstücke im Luftbild mit Orthofoto (Maßstab 1:1.500)

1.2 Die Grundstücke

Lage: 87509 Immenstadt i.Allgäu – OT Seifen, An der Illerau

Eigentümerin: Stadt Immenstadt i.Allgäu

Die zur Veräußerung stehenden Grundstücke weisen eine Gesamtfläche von 1.527 qm auf (Bauplatzgrößen: 526 qm, 501 qm und 500 qm).

Fl.Nr. 656/5 ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt und verbleibt im Eigentum der Stadt.

Die Gesamtfläche setzt sich aus den folgenden Grundstücken zusammen:

**Gemarkung Stein i. Allgäu,
Fl.Nrn. 656/6, 656/7 und 656/8)**



Übersicht Grundstücke – An der Illerau

1.3 Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Die zur Veräußerung stehenden Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen (qualifizierten) Bebauungsplans „An der Illerau“.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Illerau“

Der zugehörige Bebauungsplan kann zu den Öffnungszeiten der Verwaltung oder auf der Homepage der Stadt Immenstadt unter folgendem Link <https://www.stadt-immenstadt.de/bauen-umwelt/bauen-planen/rechtskraeftige-bebauungsplaene/> eingesehen werden. Auf die dort festgesetzten Bauvorschriften wird hingewiesen; diese sind einzuhalten.

1.4 Erschließung/Bebaubarkeit

Die Stadt Immenstadt i.Allgäu beabsichtigt mit der Veräußerung der Grundstücke, das vorhandene Baurecht umzusetzen. In Abstimmung mit dem Landratsamt Oberallgäu als Genehmigungsbehörde, sind in diesem Zusammenhang auch Doppelhaushälften möglich, ohne, dass es einer Änderung des Bebauungsplans bedarf.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „An der Illerau“.

Weiter ist dem Exposé ein Gutachten einer Baugrunderkundung vom 24.04.2023 der Fa. GEO-CONSULT ALLGÄU GmbH beigelegt, auf welches ausdrücklich verwiesen wird.

Die aktuelle Erschließungssituation der Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. Einrichtungen, welche der Stadt bekannt sind, ist der Anlage „Erschließung aktuell“ beigelegt. Weiter liegt dem Exposé auch ein Vorentwurf eines Lageplans bei, wie die Erschließungsmaßnahmen (Anlage „Erschließung Beispiel“) ausgeführt werden könnten. Ein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit besteht hierbei ausdrücklich nicht, da dieser zum Beispiel in Hinblick auf Leitungskreuzungen noch der Änderung bedarf.

Der Anteil für die **Erschließung der drei Bauplätze** beträgt nach der Kostenberechnung des Ingenieurbüros IWA GmbH vom 25.03.2025 (Pr.Nr. 222758) rund **145.000,00 €** (netto). Klargestellt wird, dass der Erwerber die tatsächlich anfallenden Kosten für die Erschließung der drei Bauplätze zu übernehmen hat und die v.g. Kosten nicht als „Kostendeckel“ zu verstehen sind.

Die Stadt behält sich weiter vor, sich an die Sanierung der Straße „An der Illerau“ (außerhalb des Baugebiets) „anzuhängen“ und weitere Teile der Straße „An der Illerau“ zu sanieren.

Um die Bauplätze zu erschließen, haben Bewerber die Übernahme der notwendigen Erschließungsarbeiten zu bestätigen bzw. auf deren Kosten durch Dritte ausführen zu lassen.

Alle auf den Vertragsgegenstand künftig anfallenden Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind vom Erwerber bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Gleiches gilt auch für die Hausanschlusskosten für Wasser und Kanal. Die entsprechenden gültigen Satzungen können jederzeit auf der städtischen Homepage www.stadt-immenstadt.de oder <https://www.stadtwerke-immenstadt.de/> eingesehen werden.

Weitere private Versorgungsträger, wie Telekom, Strom und Gas, sind bereits vorhanden. Ob die jeweilige Kapazität für das Vorhaben ausreichend ist, hat der Bewerber direkt mit den jeweiligen Spartenträgern abzustimmen. Der Bewerber hat jedoch vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen mit sämtlichen Spartenträgern Rücksprache zu halten, ob diese an einer Spartenverlegung im Zuge der Erschließungsmaßnahmen interessiert sind.

Die Grundstücke sind derzeit noch an einen Landwirt verpachtet. Eine entsprechende Freistellung der Pachtflächen erfolgt in Abstimmung mit dem Erwerber zu gegebenem Zeitpunkt.

Das benachbarte Grundstück, Fl.Nr. 656/1 – im Eigentum eines Dritten – ist ebenfalls zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet.

Im Zuge der Veräußerung werden für Stadt Immenstadt i.Allgäu zunächst folgende beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch dinglich gesichert (Änderungen vorbehalten):

- **Bauverpflichtung:** Innerhalb von 4 Jahren ab Beurkundung hat der Bewerber/Erwerber auf den Baugrundstücken je einen bezugsfertigen Neubau nach den Festsetzungen des zugehörigen Bebauungsplans zu errichten. Hierzu sind im Vorfeld jedoch die Erschließungsarbeiten auszuführen.
- **Wohnraumnutzungsbeschränkung:** Der Bewerber/Erwerber verpflichtet sich und seine Rechtsnachfolger - nach Fertigstellung der bezugsfertigen Neubauten -, dass sich die späteren Erwerber der Immobilie in dieser mit Hauptwohnsitz anmelden (Befristung auf 20 Jahre). Jegliche Nutzung als Zweit- oder Ferienwohnung ist ausgeschlossen.
- **Weiterveräußerungsverbot:** Der Bewerber/Erwerber willigt ein, dass eine Weiterveräußerung des Erstbezieher der Immobilie frühestens in 10 Jahren nach Eigentumsübertragung im Grundbuch erfolgen kann.
- **Immissionsduldungsverpflichtung:** Insbesondere werden land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie ein eventueller Spielplatz in diesem Bereich vom Eigentümer und dessen Rechtsnachfolgern geduldet.

Aufschiebende Bedingung: Die Wirksamkeit eines eventuellen Kaufvertrages hängt von der Genehmigung des Stadtrates und des Ersten Bürgermeisters der Stadt Immenstadt i.Allgäu ab.

1.5 Anlagen

Dem Exposé liegen folgende Anlagen bei:

- Lageplan Übersicht Maßstab 1:2.500
- Luftbild 2022 Maßstab 1:1.000
- Erschließung aktuell Maßstab 1:500
- Erschließung Beispiel Maßstab 1:250
- Gutachten einer Baugrunderkundung vom 24.04.2023 der Fa. GEO-CONSULT ALLGÄU GmbH
- Kostenschätzung für die Erschließungsmaßnahmen
- Beiblatt zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen trotz der Bemaßung eventuell nicht maßstäblich sind und hierfür keine Haftung übernommen wird.

1. 6 Einsichtnahme in Unterlagen

Die Bewerber haben die Möglichkeit bei der Stadtverwaltung zu den üblichen Öffnungszeiten oder nach Terminabsprache in folgende Unterlagen Einsicht zu nehmen:

- Grundbuch der Fl.Nrn. 656/6 bis 656/8, Gemarkung Stein i. Allgäu
- Bebauungsplan
- (weitere eventuell benötigte Unterlagen auf Anfrage)

Weiter ist eine gemeinsame Besichtigung des Anwesens vor Ort für den Bewerber/die Bewerberin nicht verpflichtend.

Ein eigenständiger Zutritt ist den Bewerbern bzw. Interessierten jederzeit möglich und wird seitens der Stadt bereits heute zugestimmt.

2 Verfahren

2.1 Verfahrensbetreuung

Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt durch:

*Stadt Immenstadt i.Allgäu
Erster Bürgermeister Nico Sentner
vertreten durch den GB 40 Bauen/Umwelt, Hr. Christoph Wipper
Marienplatz 3-4, 87509 Immenstadt i.Allgäu*

Ansprechpartner:

*Hr. Christoph Wipper, Leitung GB 40 Bauen/Umwelt
Tel.: 08323/9988-400
Fax: 08323/9988-499
E-Mail: c.wipper@immenstadt.de*

*Hr. Siegfried Schwarzer, Ref. 40.2.1 – IFM, Liegenschaften
Tel.: 08323/9988-420
Fax: 08323/9988-499
E-Mail: s.schwarzer@immenstadt.de
Internet: www.stadt-immenstadt.de*

**Bitte kennzeichnen Sie Ihre Zusendung von außen deutlich mit
„Angebot An der Illerau“.**

2.2 Verfahrenssprache

Die Sprache des Verfahrens ist deutsch.

2.3 Bewerber/Bewerberinnen

Zum Verfahren werden natürliche und juristische Personen – auch als Einzelunternehmen oder als Zusammenschluss von natürlichen und/oder juristischen Personen als Bergergemeinschaften – zugelassen. Für die Vertretung einer Bergergemeinschaft ist im Verfahren ein Bevollmächtigter zu bestimmen.

Die Stadt Immenstadt i.Allgäu ist im Rahmen des Verfahrens **nicht verpflichtet**, dem höchsten oder einem der abgegebenen Gebote den Zuschlag zu erteilen. Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Stadt Immenstadt i.Allgäu behält sich vor, auch nicht frist- und formgerechte Angebote zu berücksichtigen (siehe auch Hinweise auf der letzten Seite).

2.4 Vergütungen

Für die Bewerbung bzw. Angebotsabgabe zur Erschließung und Veräußerung von Grundstücken und die im Rahmen der Bewerbung vorzulegenden Unterlagen wird dem jeweiligen Bewerber keine Vergütung gezahlt.

2.5 Mindestinhalte

Die Stadt Immenstadt i.Allgäu erwartet, dass

- 1) vom Bewerber die Mindestgebotssumme geboten wird und die Übernahme/Durchführung der Erschließungsmaßnahmen bestätigt wird
- 2) der Bewerber seinem Angebot eine Einverständniserklärung beifügt, in welcher er sich mit den Inhalten des Exposés einverstanden erklärt;
- 3) der Bewerber die Gebäude unter Einhaltung der Festsetzungen des zugehörigen Bebauungsplans errichtet.
- 4) ein entsprechender Finanzierungsnachweis vorliegt, der die Summe des Erwerbs, der Erschließung und der Bebauung beinhaltet bzw. deckt.

Die v.g. Punkte 1 bis 4 gelten als Zugangsvoraussetzungen, damit die Stadt das Angebot überhaupt in das Auswahlverfahren aufnehmen kann.

2.6 Zeitplan

Übersicht über die Verfahrensschritte, Verfahrenszeiträume und Termine:

- *Bekanntmachung:* 39. KW
- Versand Angebotsunterlagen an Interessenten/Interessentinnen: *bis 31.10.2025*
- *Ende Frist/Abgabe Angebote:* **bis 16.11.2025**

3 Aufgabe/Angebotsleistungen

Die Stadt Immenstadt i.Allgäu erwartet vom Bewerber im Zuge des Angebotes folgende Leistungen: Verbindliches Kaufangebot, mind. Mindestgebotssumme, Nachweis über die finanzielle Leistungsfähigkeit, Bestätigung zur Durchführung der geforderten Erschließungsmaßnahmen, sowie ein Kurzkonzzept zur Bebauung der Baugrundstücke.

3.1 Verbindliches Kaufangebot

(1 Seite DIN A4)

Für die Grundstücke wird eine Mindestgebotssumme festgelegt: **450.000,00 € zzgl. Übernahme der Erschließungskosten**

Bestandteil des Angebotes muss ein verbindliches und schriftliches Kaufangebot samt Übernahme/Durchführung der Erschließung mit Preisangabe in EURO sein. Das Angebot ist eigenhändig zu unterzeichnen.

3.2 Bebauungskonzept

Es wird eine einfache grafische Darstellung eines eigenen Bebauungskonzeptes für die ausgeschriebenen Grundstücke im Rahmen der Bebauungsvorschriften aus dem Bebauungsplan mit Darstellung der Dimensionierung der Baukörper erwartet.

3.3 Finanzielle Leistungsfähigkeit

Das Angebot hat einen Nachweis zur finanziellen Leistungsfähigkeit zu beinhalten. Die im Nachweis dargestellte (Leistungs-)Summe hat mind. die Grunderwerbskosten, die geschätzten Baukosten der Erschließungsmaßnahme sowie die Kosten der baulichen Umsetzung zu decken.

Wichtige Hinweise

Dieses Verfahren dient lediglich dazu, Interessierte zur Abgabe eines Angebots aufzufordern. Am Ende der Bewerbungsfrist fällt nicht der Hammer bzw. es erfolgt nicht direkt der Zuschlag, so wie man es von einer Auktion oder Versteigerung kennt. Hier entscheidet allein die Stadt Immenstadt i.Allgäu am Ende der Frist, ob sie das Gebot annehmen, ablehnen oder auf dessen Basis weiterverhandeln möchte.

Die Stadt Immenstadt i.Allgäu behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Grundstücke veräußert werden. Der Stadt Immenstadt i.Allgäu bleibt es unbenommen, mit den Bewerbern Gespräche zu führen. Weiterhin behält sich die Stadt Immenstadt i.Allgäu vor, auch nicht frist- und formgerechte Angebote zu berücksichtigen oder die Anzeige vorzeitig zu deaktivieren.

Aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten können keinerlei Ansprüche gegen die Stadt Immenstadt i.Allgäu abgeleitet werden.

Alle Angaben, auch Zahlen- und Größenangaben in diesem Exposé, sind unverbindlich.

Mit Abgabe eines Angebotes erklären Sie sich, mit dem Inhalt dieser allgemeinen Information ausdrücklich einverstanden zu sein.