Ihr verlässlicher Partner. Seit über 50 Jahren.

LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Zentrumnahes Wohnen in der Daimlerstraße
Eckpunktepapier

Gemeinde Meckenbeuren

06.10.2026

Zusammenfassung in Kürze

- **Unbebautes Flurstück Nr. 3616,** Grundstücksgröße: **2.156 m²** in guter Lage der **Gemeinde Meckenbeuren** (Bodenseekreis)
- **Mindestkaufpreis von 400 €/m²**
- Bewerbung u.a. mit Projektbeschreibung, Angaben zum Unternehmen und Referenzen bis **11.02.2027 15:00 Uhr**
- **Persönliche Vorstellung** des Unternehmens und der Projektidee im Gremium
- **Optionskaufvertrag** und Konkretisierung Bebauungskonzept
- In Kraft getretener **Bebauungsplan „Ehrlosen West II“** mit **Optimierungen** im Rahmen eines **vorliegenden Bauvorbescheids**



Quelle: LUBW, eigene Darstellung

Terminplan

Ende Rückfragenzeitraum	MI, 09. Dezember 2026 | 17 Uhr
Ende des Bewerbungszeitraums	DO, 11. Februar 2027 | 15 Uhr
Einladung der Teilnehmer zur Vorstellung vor dem Bewertungsgremium	Februar 2027
Vorstellung vor dem Bewertungsgremium	DO, 11. März 2027 | Nachmittag / Abend
Vergabeentscheidung durch Gemeinderat	MI, 21. April 2027

INHALT

01 Anlass und Zielsetzung

02 Standort und Lage

03 Grundstücks-informationen

04 Verfahrensablauf

LB≡BW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

01

Anlass und Zielsetzung

Anlass und Zielsetzung

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

Im Zuge des Lückenschlusses entlang der Daimlerstraße soll das Grundstück im Rahmen eines Anbieterauswahlverfahrens (AAV) an einen leistungsfähigen Investor (Bauträger / Projektentwickler) unter Berücksichtigung der Anforderungen der Gemeinde sowie wirtschaftlicher Aspekte veräußert werden. Für das Grundstück ist eine Wohnnutzung vorgesehen, eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss ist ebenfalls zulässig.

In einem niederschwelligen und transparenten Verfahren können interessierte Investoren (Bauträger / Projektentwickler) ihre Projektidee erarbeiten. Maximal fünf Bewerber erhalten die Möglichkeit, ihr Unternehmen und die Projektidee vor dem Bewertungsgremium vorzustellen. Den Zuschlag erhält die Bewerbung, die nach den festgelegten Kriterien die höchsten Werte erzielt. Im Anschluss werden die Planungen gemeinsam mit der Gemeinde finalisiert.

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

Standort und Lage



GEMEINDE MECKENBEUREN

- ca. 14.000 Einwohner
- Größte Flächengemeinde Oberschwabens
- Teilorte zu Meckenbeuren: Brochenzell, Kehlen, Liebenau
- Bodenseekreis, zwischen Friedrichshafen und Ravensburg

Bildquelle: https://www.meckenbeuren.de/de/freizeit-tourismus/umgebung-ausflugszie

WISSENSWERTES ZU MECKENBEUREN

- Nähe zum Bodensee und zu den Alpen
- Ravensburger Spieleland im Ortsteil Liebenau
- Attraktiver und wachsender Wirtschaftsstandort mit vielfältiger Unternehmens-landschaft aus unterschiedlichen Branchen
- Hoher Wohn- und Freizeitwert dank naturnaher Umgebung und vielfältiger Erholungsmöglichkeiten (u.a. zahlreiche Rad- und Wanderwege)

Quelle: Gemeinde Meckenbeuren



MAKROSTANDORT

Erreichbarkeiten mit dem PKW

Friedrichshafen	0:15 h
Ravensburg	0:15 h
Lindau (Bodensee)	0:35 h

A 96	30 min
B 30	direkt
B 467	3 min

Anschluss an den ÖPNV

Meckenbeuren	Bus / Bahn

Bodensee-Airport Friedrichshafen

ca. 10 Minuten mit dem PKW
direkte Verbindung nationaler und internationaler Ziele

Quelle: Google Maps

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH



MIKROSTANDORT

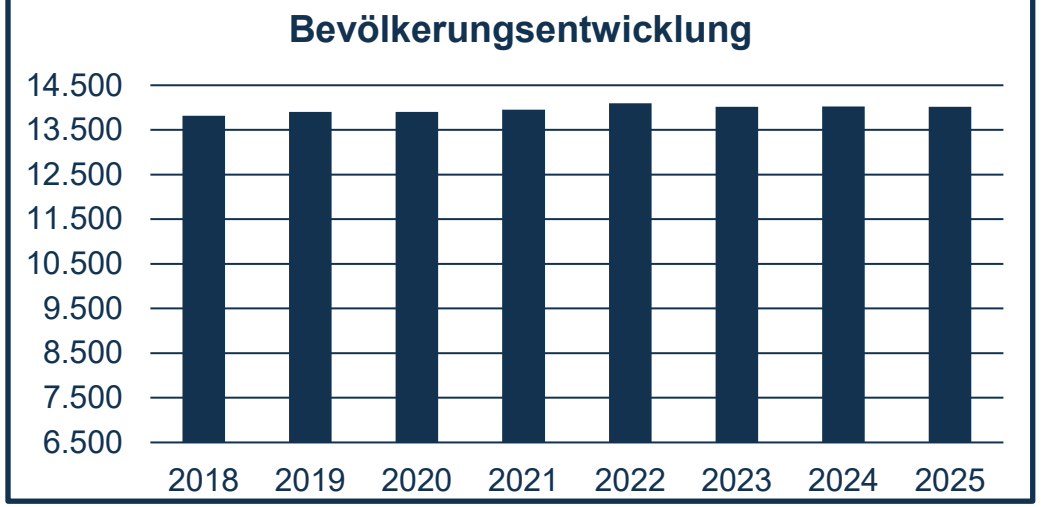
- ÖPNV
- Einzelhandel
- Gastronomie
- Bildungsstätten
- Gesundheitsversorgung

Quelle: Apple Karten

Standort Meckenbeuren

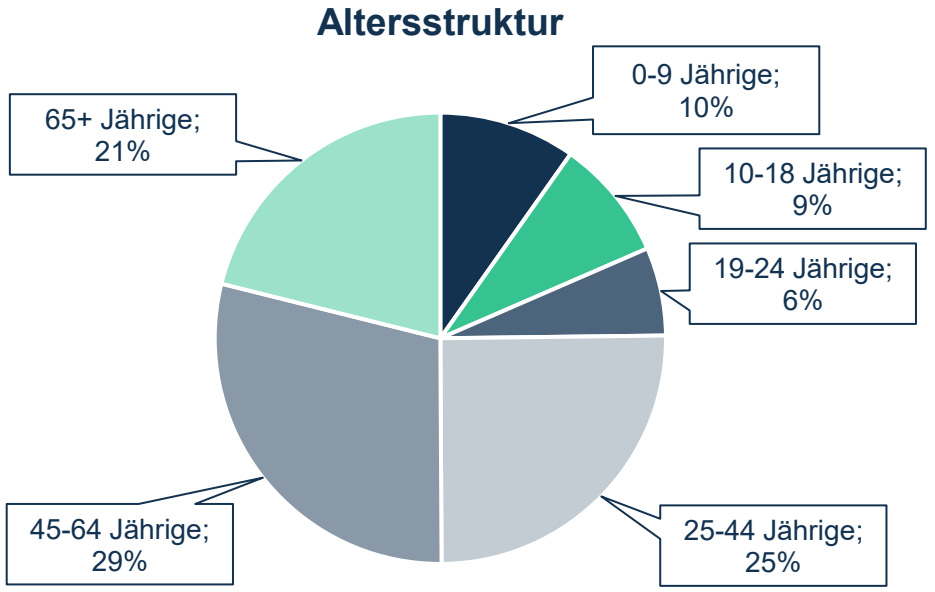
Eckdaten

Einwohner	14.018
Landkreis	Bodenseekreis
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	6.888
Einpendler	ca. 5.400



Preisniveau

Miete (Neubau)	14,00 €/m²
Eigentum (Neubau)	ca. 5.000 €/m²
Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke	280-470 €/m²



Quellen: gmm-jahresbericht-25-final-v06.pdf | Meckenbeuren - Wegweiser Kommune | Meckenbeuren – Pendleratlas | BORIS-BW

03

Grundstücksinformationen

Impressionen Grundstücks-fläche







Quellen: BORIS BW | Gemeinde Meckenbeuren | Google Earth; überarbeitet



MECKENBEUREN Bodenseekreis
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

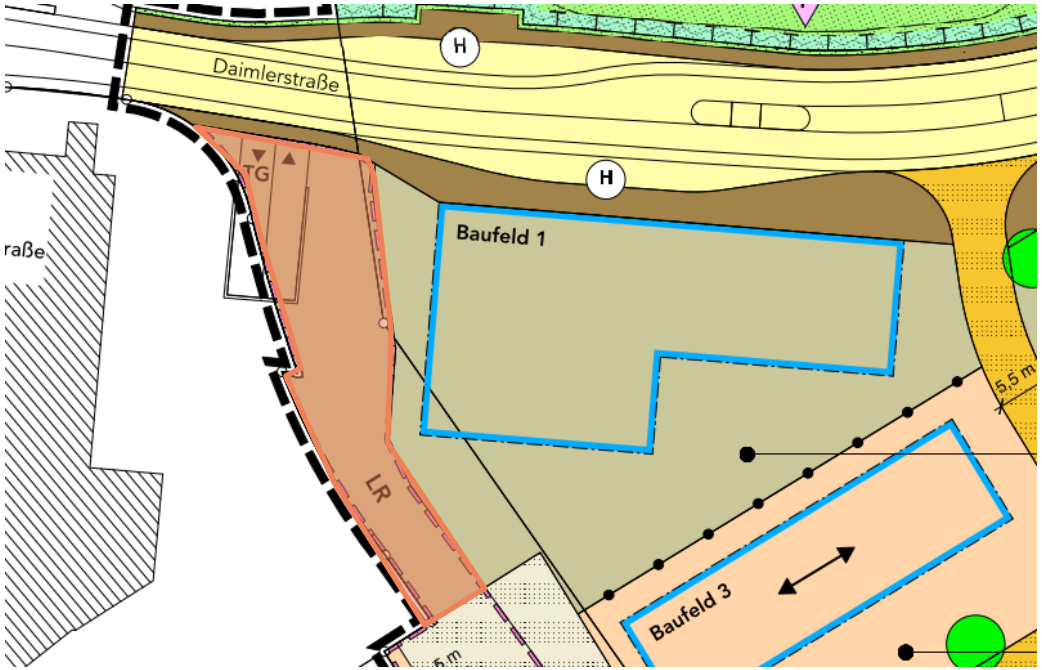
Grundstücksinformationen

- **Flurstück Nr. 3616,** Grundstücksgröße: **2.156 m²**
- Eigentümerin: Gemeinde Meckenbeuren
- Das Grundstück ist **unbebaut** und wird derzeit noch als **Lagerfläche** genutzt
- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des in Kraft getretenen **Bebauungsplans „Ehrlosen West II“**
- Am nördlichen, östlichen und westlichen Grundstücksrand verlaufen öffentliche Regen- und Schmutzwasserleitungen, zwei Hausanschlüsse sind auf dem Grundstück vorhanden (türkis dargestellt)
- Das Grundstück kann direkt über die Daimlerstraße und den Hibiskusweg erschlossen werden
- **Verfügbarkeit** des Grundstücks **ab Q1 2028**
- **Mindestkaufpreis** von **400 €/m²** (Bodenrichtwert)



Grundstücksinformationen

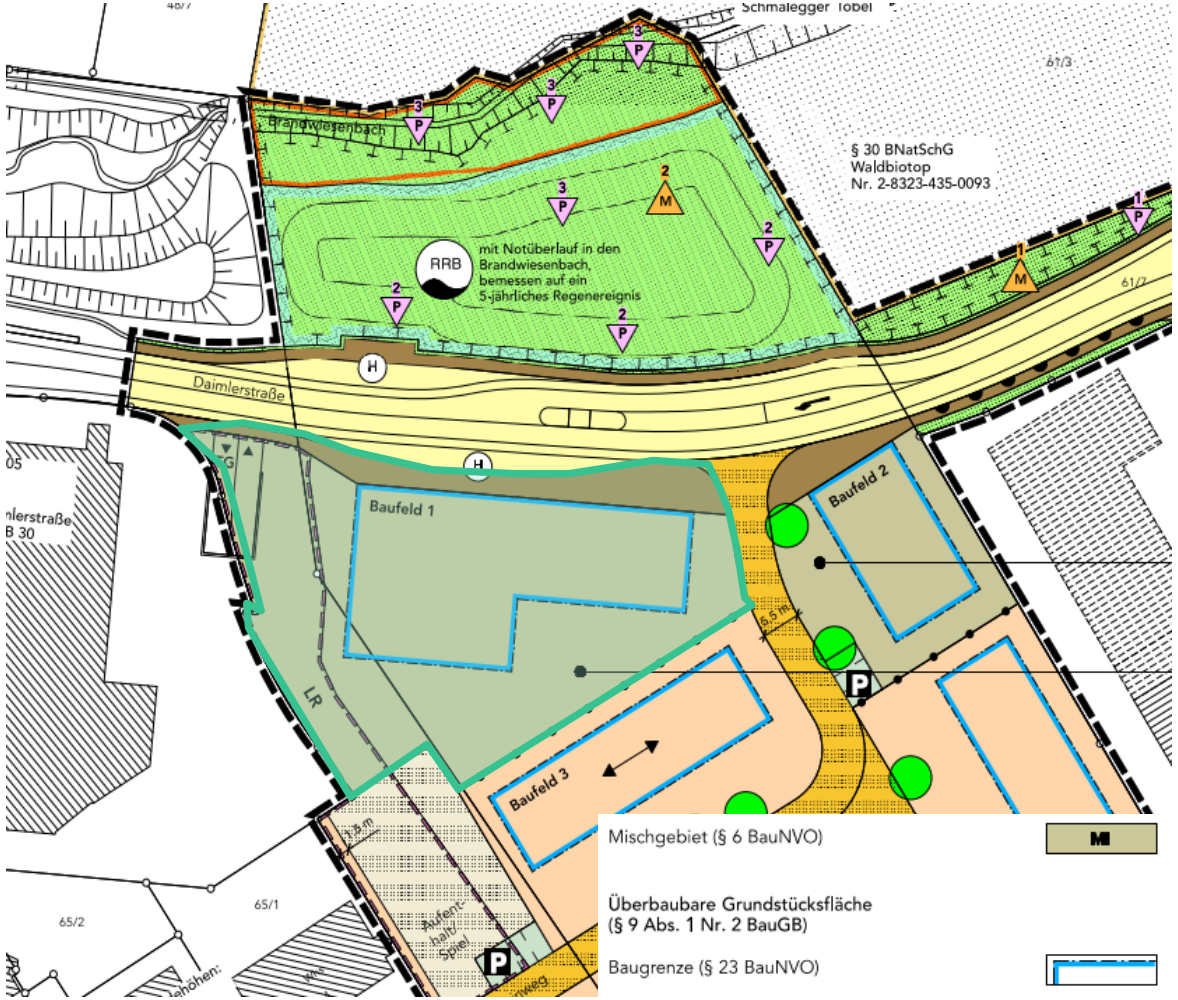
- Das Grundstück liegt **außerhalb** jeglicher **Überflutungsflächen**
- Vorliegen einer **beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Leitungsrecht)** für die Gemeinde Meckenbeuren für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen nebst Benützungsbeschränkung
- Auf dem Grundstück sind **keine Baulasten** eingetragen
- Es sind **keine Altlastenverdachtsfälle** oder **Kampfmittelverdachtsfälle** für das Grundstück bekannt



Mit Leitungsrecht belastete Fläche

Quelle: Gemeinde Meckenbeuren

Bebauungsplan „Ehrlosen West II“



Quelle: Gemeinde Meckenbeuren

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Wandhöhe max. 10,60 m über EFH → 3 VG
- GRZ 0,6, offene Bauweise
- Flachdach

- Im Rahmen eines **Bauvorbescheids** wurde der Gemeinde bestätigt, dass folgende **Abweichungen** von den Festsetzungen des Bebauungsplans **möglich** sind:
- Herstellung eines Wohngebäudes **ohne gewerbliche Nutzung** im Erdgeschoss
- Bebauung mit einer **max. Wandhöhe bis 429,00 m ü. NN - bis zu 4 Vollgeschosse** möglich

MECKENBEUREN Bodenseekreis
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Grundstücksinformationen

- 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. verlehmten Böden kann eine Bodenverbesserung erforderlich werden.
- Baugruben können oberhalb des Grundwassers mit 45° geböscht werden
- Bei entsprechender Baugrubentiefe wird eine Wasserhaltung notwendig

Quelle: Gemeinde Meckenbeuren

Anforderungen an die Bebauung

- Die Gemeinde Meckenbeuren favorisiert die Herstellung **verschiedener Wohnungstypologien und Wohnformen**; zudem ist eine **Durchmischung der späteren Bewohner** sowie der **Eigentumsstruktur** gewünscht
- Die **notwendigen Stellplätze** für die Wohnnutzung sind in einer **Tiefgarage** nachzuweisen
- Bei einer **gewerblichen Nutzung im EG** können die betroffenen **Stellplätze oberirdisch** hergestellt werden
- **Pro Wohneinheit** sind **1,5 Stellplätze** herzustellen (Bruchzahlen sind aufzurunden)

- Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist ausgeschlossen
- Neben der Herstellung von **freifinanziertem Wohnraum** sind **mind. 20 %** der geschaffenen Geschossfläche als **geförderter Wohnungsbau** nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm herzustellen. Davon müssen **mind. 70 % als Mietwohnungen** hergestellt werden, eine Vermietung dieser Wohneinheiten darf nur an **Berechtigte (Wohnberechtigungsschein)** erfolgen, die Gemeinde erhält das **Belegungsrecht.** Die Dauer der **Miet- und Belegungsbindung** beträgt **mind. 30 Jahre**.

  Details können den „Baulandpolitischen Grundsätzen“ der Gemeinde Meckenbeuren (Anlage zum Eckpunktepapier) entnommen werden.

04

Verfahrensablauf

Verfahrensablauf

Die Interessenten bewerben sich unter Einreichung der geforderten Unterlagen. Die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen bzw. Angaben stellen die Zugangsvoraussetzung für die Teilnahme dar.

Bewerbungsverfahren

1. Einreichung des Bewerbungsformulars, einer Unternehmensdarstellung, aktueller Handelsregisterauszug, Darstellung des Investitionsinteresses (Motivationsschreiben), Finanzierungsbestätigung für den Grundstückskauf inkl. Nebenkosten, GwG-Kundenfragebogen, geeigneter Referenzen als PDF durch den Interessenten an die KE (ke-vergabe@lbbw-im.de) bis zum 11.02.2027 | 15 Uhr.
2. Prüfung der Zugangsvoraussetzungen durch die KE anhand der vorab festgelegten Zielvorgaben
3. Nach Einladung erfolgt die persönliche Vorstellung des Bewerbers vor dem Bewertungsgremium mit Unternehmenspräsentation und Vorstellung der Projektidee inkl. Beantwortung der Rückfragen aus dem Gremium
4. Das Gremium trifft die Vergabeempfehlung auf Grundlage der Vorstellung der Bewerber und der festgelegten Bewertungskriterien
5. Beschlussfassung der Vergabeempfehlung durch den Gemeinderat
6. Der Erwerber erhält zur Planungssicherheit einen Optionskaufvertrag und konkretisiert in Zusammenarbeit mit der Gemeinde das Bebauungskonzept für das Grundstück

Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen müssen bis spätestens 11.02.2027 | 15 Uhr an ke-vergabe@lbbw-im.de gesendet werden:

1. **Bewerbungsformular** inkl. **Kaufpreisgebot** | Anlage 1 (die Vorlage der KE ist zu verwenden)
2. **Darstellung Investitionsinteresse inkl. Beschreibung Projektidee** | Anlage 2 (die Vorlage der KE ist zu verwenden)
3. **GwG-Kundenfragebogen** | Anlage 3 (die Vorlage der KE ist zu verwenden)
4. **Unternehmensdarstellung** (max. 3 Präsentations-Folien als PDF)
   Firmenzweck / Kernkompetenz, Aufbauorganisation, maßgeblich handelnde Personen, Anzahl der Mitarbeiter, Jahresumsatz (Zeitraum 2020 - 2025) + **aktueller Handelsregisterauszug**
5. **Finanzierungsbestätigung** für Grundstückskaufpreis inkl. Nebenkosten
6. **Drei vergleichbare Referenz-Projekte** (max. 3 Folien als PDF)

Rückfragen können bis 09.12.2026 | 17 Uhr an ke-vergabe@lbbw-im.de gesendet werden. Eine Beantwortung aller eingereichter Fragen erfolgt in Form eines FAQ.

Prozess und Zugangsvoraussetzungen

Die Gemeinde Meckenbeuren wird in Zusammenarbeit mit der KE unter den eingereichten, qualifizierten Bewerbungen **maximal fünf Investoren** auswählen, die zur **Vorstellung vor dem Bewertungsgremium** eingeladen werden. Die Auswahl findet bei **mehr als fünf** eingereichten Bewerbungen anhand des **Crefo-Scores** statt.

Eine qualifizierte Bewerbung liegt vor, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- **Bewerbungsformular** | Anlage 1 → ausgefüllt, unterschrieben, ggf. Anlagen
- **Investitionsinteresse** bzw. **Motivationsschreiben zur Aufgabenstellung** | Anlage 2 → ausgefüllt, unterschrieben und **überzeugend** dargestellt
- **GwG-Kundenfragebogen** | Anlage 3 → ausgefüllt, unterschrieben, ggf. Anlagen
- **Unternehmensdarstellung + Handelsregisterauszug** → liegen **vollständig** vor
- **Finanzierungsbestätigung** → liegt in geförderter Höhe vor
- **Drei Referenz-Projekte** → sind **mit Aufgabenbeschreibung vergleichbar**
- **Wirtschaftliche Bonität** ist gegeben (Crefo-Score)

Bewertungskriterien

1. Kaufpreisgebot inkl. Angebotsbindung

- Höhe des Kaufpreisgebots (Mindestkaufpreis von 400 €/m² bzw. 862.400 €)
- Akzeptanz der Angebotsbindung bis 31.08.2027

Benötigte Unterlagen:

Bewerbungsformular inkl. Kaufpreisgebot (Anlage 1, die Vorlage der KE ist zu verwenden)

2. Investitionsinteresse / Motivationsschreiben

- Nutzungskonzept inkl. Wohnungsgrößen-Mix
- Nutzer- und Zielgruppen
- Grundriss- und Wohnqualität
- Schaffung sozial geförderter Wohnraum
- Ressourcenschonende und nachhaltige Bauweise
- Überzeugendes Parkierungs- / Mobilitätskonzept
- Private Freiräume und Freiflächenqualität
- Städtebauliche und gestalterische Qualität (Visualisierungen)

Benötigte Unterlagen:

Darstellung Investitionsinteresse inkl. Beschreibung der Projektidee (Anlage 2, die Vorlage der KE ist zu verwenden)

Bewertungskriterien

3. Unternehmensdarstellung und Prozessmanagement

- Vorstellung des geplanten Projektteams
- Sicherstellung des nachhaltigen Unternehmensbestandes
- Sicherstellung eines verlässlichen Prozessmanagements zur Planung und Realisierung
- Verlässliche Strategie für Bestandshaltung, en bloc-Verkauf oder Verkauf im Teileigentum

Für die Bewertung werden die benötigten Angaben in folgender Darstellungsform gefordert:

Max. 3 Präsentationsfolien als pdf im Querformat

4. Präsentation und Beantwortung von Rückfragen

- Überzeugende Präsentation
- Beantwortung von Rückfragen

Das Kriterium wird während der Vorstellung im Gremium bewertet.

Bewertungskriterien inkl. Gewichtung

Kriterium	Erläuterungen	Gewichtung
Kaufpreisgebot inkl. Angebotsbindung	Höhe des Gebots und Akzeptanz der Bindungsdauer	**40 %**
Investitionsinteresse / Motivationsschreiben	Überzeugende und plausible Darstellung des Investitionsinteresse, schlüssiges Nutzungskonzept mit ausgewogenem Wohnungsgrößen-Mix, Ansprache geeigneter Nutzer- und Zielgruppen, hohe Grundriss- und Wohnqualität, Schaffung des mindestens erforderlichen Anteils an sozialem Wohnraum (ein darüber hinausgehender Anteil wird im Rahmen der Bewertung positiv berücksichtigt), ressourcenschonende und nachhaltige Bauweise, überzeugendes Parkierungs- und Mobilitätskonzept, Qualität privater Freiräume und Freiflächen sowie städtebauliche Qualität der aussagekräftigen Visualisierungen	**40 %**
Unternehmensdarstellung und Prozessmanagement	Vorstellung des geplanten Projektteams und Sicherstellung des nachhaltigen Unternehmensbestandes (z. B. personelle / organisatorische Aufstellung, wirtschaftliche Situation / Auftragslage, Kernkompetenz und Knowhow); Sicherstellung eines verlässlichen Prozessmanagements zur Planung und Realisierung (Zeitplan der Umsetzung, Umgang mit Risiken / kritischen Ereignissen etc.); Verlässliche Strategie für Bestandshaltung, en bloc-Verkauf oder Verkauf im Teileigentum	**10 %**
Präsentation und Beantwortung von Rückfragen	Überzeugende Präsentation vor dem Gremium und Beantwortung der Rückfragen aus dem Gremium	**10 %**

Anlagen zum Eckpunktepapier

Als Anlagen zum Eckpunktepapier finden Sie unter https://transfer.lbbw-im.de/HTCOMNET/public/?folder=5b61576c die nachfolgenden Dokumente bereitgestellt. Den Unterlagen können Sie weitergehende Informationen zum Grundstück entnehmen. **Wir bitten Sie um Beachtung der Dokumente im Rahmen Ihrer Bewerbung.**

- Bewerbungsformular inkl. Kaufpreisgebot (Anlage 1, die Vorlage der KE ist zu verwenden)
- Darstellung Investitionsinteresse inkl. Beschreibung Projektidee (Anlage 2, die Vorlage der KE ist zu verwenden)
- GwG-Kundenfragebogen (Anlage 3, die Vorlage der KE ist zu verwenden)
- Bebauungsplan „Ehrlosen West II“
- Bauvorbescheid Landratsamt Bodenseekreis
- Baugrunduntersuchung Baugebiet und Baugrunduntersuchung Lückenschluss Daimlerstraße
- Baulandpolitische Grundsätze der Gemeinde Meckenbeuren
- Plan Ver- und Entsorgungsleitungen

Ansprechpartner



Michael Pehl
Teamleiter Grundstücksentwicklung
ke-vergabe@lbbw-im.de
0711 6454-2111



Lena Fetzer
Projektleiterin
ke-vergabe@lbbw-im.de
0711 6454-2111



Sabrina Gaukel
Sachbearbeiterin
ke-vergabe@lbbw-im.de
0711 6454-2111

Vermarktung ist niemals Standard. Das macht es so abwechslungsreich.

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH



Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!

Ihr verlässlicher Partner. Seit über 50 Jahren.

LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH