

Immobilien-Exposé Seeterrasse am Baggersee Giesen



Objektbeschreibung

Die ehemalige Gaststätte Seeterrasse in Dettenheim (Am Giesen 6, 76706 Dettenheim) war ein beliebtes Restaurant mit Schwerpunkt auf Fischspezialitäten. Sie ist seit mehreren Jahren dauerhaft geschlossen und hat durch Vandalismus erhebliche Schäden erlitten. Im Zuge des Leerstands – der Gaststättenbetrieb endete 2017, das Gebäude steht seit ca. 2019 vollständig leer – wurden zahlreiche bauliche und technische Anlagen beschädigt. Eine verlässliche Aussage zum Zustand der Versorgungsleitungen ist aufgrund der Vandalismusschäden nicht möglich; bereits in der Vergangenheit wurde jedoch bestätigt, dass die Hausanschlussleitung für die Stromversorgung komplett neu verlegt werden muss. Das Objekt ist aktuell nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgte bislang über einen Brunnen mit elektrischer Pumpe. Hierfür war eine befristete wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die inzwischen abgelaufen ist. Das Abwasser wird nicht in das öffentliche Netz eingeleitet, sondern in einer geschlossenen Grube gesammelt und durch ein Privatunternehmen abgepumpt. Ein Anschluss an die öffentliche Versorgung ist aus Aufwand- und Kosten-Gründen für Wasser- und Abwasserleitungen nicht vorgesehen.

Die Beheizung erfolgte über eine Gaszentralheizung sowie teilweise Fußbodenheizung. Aufgrund von schweren Vandalismusschäden ist davon auszugehen, dass die bestehende Heiztechnik nicht mehr funktionsfähig ist. Das vorhandene Inventar wird mitverkauft, ist jedoch ebenfalls nicht funktionstüchtig.

Laut Auskunft bestehen keine Baulasten. Im Grundbuch ist ein Erbbaurecht eingetragen, das im Zuge des Verkaufs gelöscht wird. Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, wodurch Nutzungsänderungen und Neubauten restriktiver zu beurteilen sind. Zusätzlich ist der Standort Teil eines



Objekt-Nr.: IM1482

Fläche: 7788 m²
Grundstücksgröße: 1606 m²

Ansprechpartner

Frau Cheyenne Steffler
stellvertretende Bauamtsleitung
Gemeinde Dettenheim

E-Mail:
cheyenne.steffler@dettenheim.de

Anbieter

Gemeinde Dettenheim

powered by



SPA-Gebiets (europäisches Vogelschutzgebiet), wodurch weitere naturschutzrechtliche Anforderungen gelten können. Ein Denkmalschutz besteht nicht. Das Hauptgebäude wurde 1982 errichtet und umfasst ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss sowie ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss mit Spitzboden. Die eingetragene Nutzung umfasst sowohl gewerbliche Nutzung (Gaststätte) als auch Wohnnutzung (zwei Wohneinheiten). Ursprünglich wurde das Gebäude für den Betrieb einer Gaststätte mit angeschlossenen Wohnbereichen sowie einer Umkleide- und Toilettenanlage für Badegäste geschaffen. Im Laufe der Jahre erfolgten mehrere bauliche Ergänzungen:

- 1984: Umbau der bestehenden Terrasse zu einem allseitig umschlossenen, überdachten und beheizten Gastraum; zusätzlich Bau einer vorgelagerten Freiterrasse.
- 1985: Teilweise Überdachung der Freiterrasse.
- 1986: Errichtung eines Versorgungskiosks und einer Pergola.

An der Südwestfassade befindet sich ein Balkon mit Zugang zum Dachgeschoss. Insgesamt befindet sich die ehemalige Gaststätte in einem deutlich sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftigen Zustand. Der technische Ausbau (Strom, Wasser, Abwasser, Heizung) muss voraussichtlich umfassend erneuert werden. Aufgrund der Lage im Außenbereich und im SPA-Gebiet sind zukünftige Nutzungen mit der zuständigen Baurechts- und Naturschutzbehörde im Vorfeld eng abzustimmen. Die bauliche Grundsubstanz bietet jedoch Potenzial für eine Wiederbelebung des Standorts – sei es gastronomisch, touristisch oder im Rahmen einer genehmigungsfähigen alternativen Nutzung.

Nutz- und Wohnflächen

- Gewerbefläche (Gaststätte + Gastraum): 237 qm
- Gewerbefläche (Kiosk + Außenbewirtung): 51 qm
- Nutzfläche (ehemaliger DLRG-Raum, Geräteraum): 80 qm
- Wohnfläche (3-Zimmer-Wohnung): 117 qm
- Wohnfläche (1-Zimmer-Wohnung): 41 qm

Für den Verkauf gelten die **Vergaberichtlinien**, die im ergänzenden Dokument detailliert beschrieben sind. Es erfolgt eine Vergabe im Höchstgebotverfahren. Die Vergabeentscheidung trifft der Gemeinderat der Gemeinde Dettenheim in der Sitzung am 19.05.2026.

Interessiert? Dann geben Sie gerne Ihr Gebot bis zum 04.05.2026 um 10:00 Uhr ab!

Hier geht es zur Gebotsabgabe

Fakten

Nutzung / Objektart	Gastronomie
Größe	7788 qm
Grundstücksgröße	1606 qm
Baujahr	1981
Objektzustand	niedrige Ausstattung

Ausstattung

- ✓ voll unterkellert
- ✓ Terrasse
- ✓ Balkon