

Sitzungsvorlage 2026/083

Verfasser:
Stadtkämmerei, Untereiner, Stefan

Stand: 30.03.2026

Az. 880.61

Beteiligung:
Baudezernat
Ortsverwaltung Eschach

Ortschaftsrat Eschach	14.04.2026	öffentlich
-----------------------	------------	------------

Ortsmitte Oberhofen
- Verkauf Gebäudegrundstück Tettnanger Straße 361

Beschlussvorschlag:

1. Das Gebäudegrundstück Tettnanger Straße 361 wird im Rahmen einer Konzeptvergabe zu den im Sachvortrag genannten Rahmenbedingungen zum Verkauf ausgeschrieben.

Sachverhalt:

Das Gebäude Tettninger Straße 361 (Anlagen 1 + 2) befindet sich in der Ortsmitte von Oberhofen. Das Entwicklungskonzept für die Ortsmitte Oberhofen sieht, neben der Schaffung von Wohnraum, auch insbesondere die Stärkung der Infrastruktur vor. Mit der Neuansiedlung des Edeka-Marktes samt Wohnungen auf der Westseite der Tettninger Straße ist bereits ein erster Baustein erfolgreich umgesetzt worden.

Ein weiterer Baustein ist die Umgestaltung des öffentlichen Raumes in der Ortsmitte Oberhofen. Damit sollen die Attraktivität und die Aufenthaltsqualität des Ortsteiles Oberhofen weiter gesteigert werden. Ziel der Maßnahme ist die Gestaltung einer lebendigen und attraktiven Ortsmitte, sowie die Umsetzung von Maßnahmen zum Erhalt einer klima-, menschen- und umweltfreundlichen Mobilität. Dafür wurde ein Antrag auf die Aufnahme in das Förderprogramm "Lebendige und verkehrsberuhigte Ortsmitteln" gestellt. Mit Bescheid vom 06.05.2025 wurde die Umgestaltung der Ortsmitte Oberhofen mit einem Fördersatz von 75% der zuwendungsfähigen Kosten in das Förderprogramm aufgenommen.

Am 22.10.2025 wurde die Vorplanung der Öffentlichkeit vorgestellt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse und Anregungen werden jetzt in die Entwurfsplanung eingearbeitet und die Stellung des Förderantrages vorbereitet. Die Umsetzung soll dann im nächsten Jahr erfolgen.

Hier unmittelbar angrenzend ist das Gebäude Tettninger Straße 361, das von seinem Potential her eine weitere wesentliche Aufwertung für die Ortsmitte Oberhofen bieten kann.

Grundstück und Gebäude

Beim Gebäude Tettninger Straße 361 handelt es sich um ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude, das im Jahr 1962 errichtet und im Jahr 1982 mit einem Anbau erweitert wurde.

Erdgeschoss-Fläche:	156 m ²
Obergeschoss-Fläche:	157 m ²
Dachgeschoss-Fläche:	113 m ²

Aktuell ist eine Fläche mit 26 m² im Erdgeschoss vermietet. Die weiteren Flächen im EG stehen leer. Die Flächen im OG und DG mit insgesamt 4 Wohnungen sind vermietet.

Das Grundstück hat insgesamt eine Größe von 1.006 m².

Konzeptvergabe / Angestrebtes Nutzungskonzept / Verkauf gegen Gebot

Vom Gesamtgrundstück Tettninger Straße 361, Flst. Nr. 943/2 mit 1.006 m² soll eine Teilfläche mit ca. 750 m² veräußert werden. Die für die Ortsentwicklung Oberhofen benötigten Flächen, insbesondere die Feuerwehrezufahrt zum Gebäude Tettninger Straße 361/1, die auch als alternative Zufahrt zum jetzigen Dorfplatz fungiert, der Fußweg zum Gemeindezentrum Lukas (Lukasweg 2) und die beiden öffentlichen Stellplätze in Richtung Lukasweg verbleiben im Eigentum der Stadt.

Angestrebtes Nutzungskonzept:

Erdgeschoss:	Tagescafé/ Gastronomie, mit dem Ziel, die Ortsmitte zu beleben, als Frequenzbringer und Treffpunkt
Obergeschosse:	Wohnen

Städtebau und baurechtliche Rahmenbedingungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht als Art der Nutzung Gemeinbedarf für Post und Verwaltung vor. In der Vergangenheit waren im Gebäude- neben der Postfiliale und verschiedenen Gemeinbedarfsnutzungen- in den oberen Geschossen auch Wohnungen genehmigt. Die im Erdgeschoss angestrebte Nutzung (Tagescafé / Gastronomie) dient im weitesten Sinne dem Gemeinbedarf für die Öffentlichkeit. Unter der Voraussetzung, dass das Gebäude weiterhin überwiegend Wohnzwecken dient, kann eine Befreiung von der bisher festgesetzten Art der Nutzung in Aussicht gestellt werden. Die erforderliche Rechtsgrundlage hierfür bildet der "Bauturbo", über dessen Anwendung in derselben Sitzung vorberaten wird. Der Bebauungsplan enthält zudem verschiedene Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (v.a. Wand- und Gebäudehöhe, GRZ, GFZ). Der vom SPA erstellte Innenentwicklungsplan zeigt auf, dass auch eine bis zu 3- geschossige Bebauung vorstellbar wäre, sofern auch weiterhin eine geneigte Dachform mit 30° - 45° ausgebildet wird und die Wandhöhe 9,50 m ab EFH nicht übersteigt. Die hierfür notwendigen Befreiungen können, ebenfalls im Rahmen des Bauturbos, in Aussicht gestellt werden.

Für die Beurteilung im Rahmen der Konzeptvergabe sollen durch den Interessenten Pläne eingereicht werden, die die geplante bauliche Entwicklung ausreichend visualisieren.

Kaufpreis:

Auf Grundlage der früheren Verkehrswertgutachten und der aktuellen Marktlage halten wir einen Mindestverkaufspreis von 580.000,00 € für angemessen. Der in der Ausschreibung tatsächlich erzielte Verkaufspreis fließt unmittelbar 1:1 in die Gesamtfinanzierung der Platz- und Straßenneugestaltung der Ortsmitte von Oberhofen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Gebäudegrundstück Tettnanger Straße 361 im Rahmen einer Konzeptvergabe auszuschreiben. Die Angebote werden auf der Grundlage der beigefügten Matrix (Anlage 3) bewertet. Nach Prüfung der eingegangenen Bewerbungen wird eine Vorauswahl getroffen und dem Ortschaftsratsrat Eschach zur abschließenden Vergabeentscheidung vorgelegt.

Kosten und Finanzierung:

siehe Sachvortrag

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO ₂ -Relevanz		
	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	Ja ☐	☐ positiv ☐ negativ

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Ansichten
Anlage 3: Wertungsmatrix