



## Grundstück mit Altbestand

Fichtenweg 18, 83022 Rosenheim



Die kreisfreie Stadt Rosenheim - Eigenbetrieb Grundstücksmanagement -, beabsichtigt, das Grundstück mit ca. 645 m<sup>2</sup> am Fichtenweg 18 mit der FINr. 1335/17 Gemarkung Rosenheim zu verkaufen. Das Verfahren und die Teilnahme daran sind unverbindlich.

# 1. Stadt Rosenheim

Die kreisfreie Stadt Rosenheim liegt am Zusammenfluss von Inn und Mangfall inmitten attraktiver Tourismusgebiete wie Inntal, Chiemsee, Wendelstein und dem Chiemsee-Alpenland. Die Stadt befindet sich am Schnittpunkt zweier wirtschaftsgeografischer Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung (München – Salzburg – Wien, München – Innsbruck – Italien) und ist mit Fahrzeiten mit dem PKW von jeweils rund 60 Minuten gut an die Flughäfen München, Salzburg und Innsbruck angebunden.



*Foto: MH Photography*

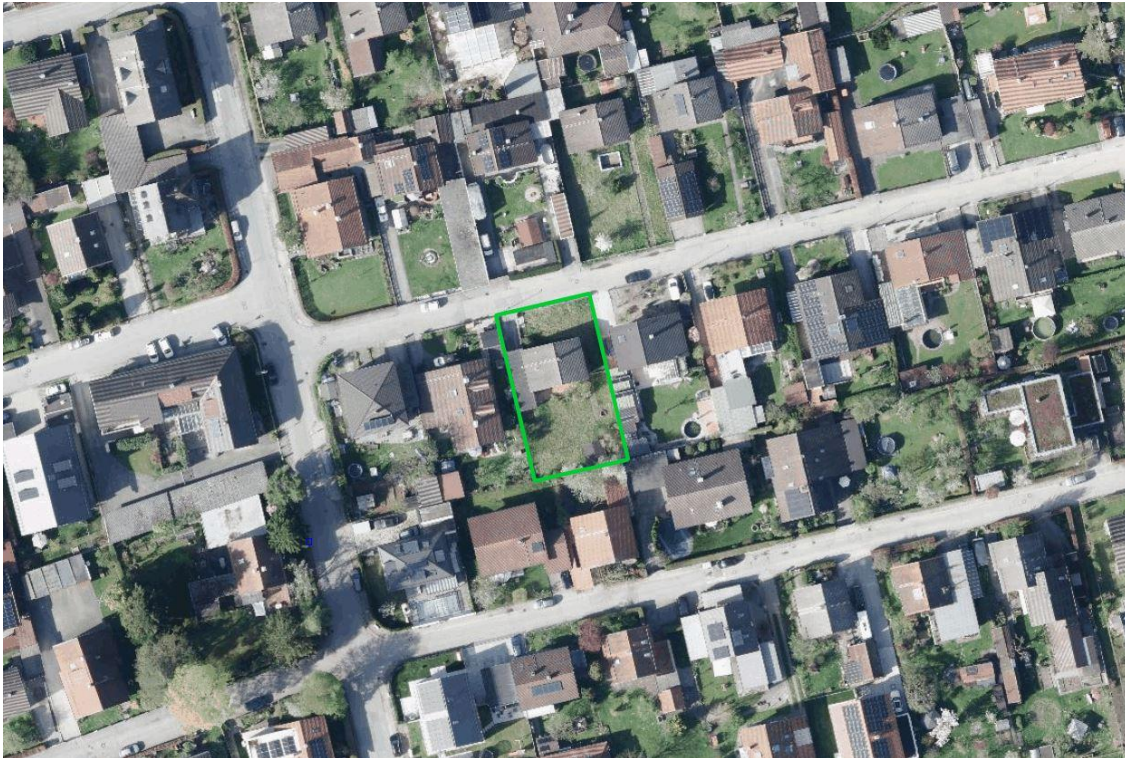
Rosenheim hat derzeit rund 65.000 Einwohner und ist Wirtschaftszentrum eines Markteinzugsgebietes von rund 860.000 Einwohnern. Die Stadt gehört zur Europäischen Metropolregion München, einem der führenden Wirtschaftsräume Europas.

Die Stadt Rosenheim weist als südbayerisches Handelszentrum eine Zentralitätskennziffer von 167 und eine Kaufkraftkennziffer von 103,7 auf. Das durchschnittliche verfügbare Einkommen der privaten Haushalte liegt bei 24.233,60 EUR. Die Arbeitslosenquote beträgt derzeit 4,7%.

## 2. Beschreibung der Lage

### Mikrolage

Das Grundstück mit der FINr. 1335/17 Gemarkung Rosenheim in 83022 Rosenheim liegt in einem ruhigen Wohngebiet. Das Haus selbst befindet sich in einer Sackgasse. Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. In direkter Umgebung befinden sich eine Bäckerei sowie diverse Freizeiteinrichtungen.



*Urheber: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung*

### Makrolage

Das Grundstück befindet sich im Wohngebiet des Stadtteils Kastenau am südöstlichen Stadtrand von Rosenheim, westlich vom Inn. Die beliebten Badeseen Happinger See, Happinger Au See und Floriansee sind in wenigen Minuten zu erreichen. Die Verkehrsanbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Straßen ist sehr gut, die Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, der Bahnhof ist ca. 1,8 km entfernt, die Autobahnanschlussstelle A8 ca. 5 km.

Das Grundstück ist vom Stadtzentrum in 10 Minuten mit dem Fahrrad oder PKW erreichbar. Die vorhandene Infrastruktur ist gut ausgebaut, alle öffentlichen Einrichtungen, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Kindergärten, Schulen und Hochschulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vorhanden.

## **3. Informationen zur rechtlichen Situation**

### 3.1. Baurechtliche Situation

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung, eventueller Erweiterungen bzw. neuer Bauvorhaben richtet sich nach §34 BauGB.

Für das Grundstück gibt es bereits einen genehmigten Vorbescheid vom Juni 2024, welcher den Neubau von zwei Doppelhaushälften mit je 75m<sup>2</sup> Grundfläche und 2 Vollgeschossen und zwei Doppelgaragen zulässt. Nach Grundstücksteilung stehen somit je Doppelhaushälfte ca. 322 m<sup>2</sup> Grundstück zur Verfügung.

### 3.2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die anliegende Sackgasse. Kanal, Strom, Wasser und Telefon sind vorhanden.

### 3.3. Mietrechtliche Situation

Das Objekt ist nicht vermietet und wird derzeit nicht genutzt.

### 3.4. Zukünftige Nutzung

Um Spekulationen zu vermeiden, beabsichtigt die Stadt Rosenheim mit dem Käufer eine Vereinbarung zu treffen, die besagt, dass das Grundstück innerhalb 3 Jahren ab Kauf wieder tatsächlich zur dauernden Wohnnutzung verwendet wird.

## **4. Gebäude**

### 4.1. Gebäudebeschreibung

Bei den bestehenden baulichen Anlagen handelt es sich um ein Einfamilienhaus (Baujahr ca. 1934). Der Altbestand besteht aus einem Erdgeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einer Garage und verfügt über eine Teilunterkellerung.

### 4.2. Energieausweis

Baujahr laut Energieausweis: 1934  
Baujahr Wärmeerzeuger: 1985

Endenergiebedarf des Gebäudes: 397,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Wesentliche Energieträger für Heizung: Strom  
Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Strom

## 5. Bewerberauswahl

### 5.1. Besichtigung

Besichtigungen des Grundstückes samt Gebäude sind nach Absprache möglich. Interessenten für eine Besichtigung bitten wir, sich per Email ([liegenschaftsamt@rosenheim.de](mailto:liegenschaftsamt@rosenheim.de)) unter Angabe der Personenzahl registrieren zu lassen. Der Zeitpunkt der Besichtigung wird dann bekannt gegeben.

### 5.2. Mindestangebot

Das Mindestgebot / die Kaufpreisvorstellung muss daher bei mindestens 700.000,00 € liegen.

### 5.3. Kaufinteresse

Wir bitten um Abgabe einer Kaufpreisvorstellung unter Angabe von Name, Adresse und der geplanten Nutzung in Textform an [liegenschaftsamt@rosenheim.de](mailto:liegenschaftsamt@rosenheim.de) oder postalisch an Stadt Rosenheim, Liegenschaftsamt, Königstraße 24, 83022 Rosenheim.

### 5.4. Entscheidung

Zur Vorbereitung der Sitzungsunterlagen wird seitens der Verwaltung eine Vorprüfung der Unterlagen durchgeführt und den zuständigen Ausschüssen bzw. dem Stadtrat zur Beratung / zur Abstimmung vorgelegt.

**Über den Verkauf des Grundstücks entscheidet der Stadtrat der Stadt Rosenheim.**

### 5.5. Keine Makleranfragen

Kontaktaufnahmen durch Immobilienmakler, unabhängig ob auf Käuferseite oder Verkäuferseite, sind nicht erwünscht.

## 6. Ansprechpartner bei der Stadt Rosenheim

Liegenschaftsamt, Königstraße 24, 83022 Rosenheim:  
Herr Ettl  
Tel: 08031/365-1253  
E – Mail: [liegenschaftsamt@rosenheim.de](mailto:liegenschaftsamt@rosenheim.de)

## 7. Datenschutzhinweis

### Datenschutzhinweis zur Verarbeitung personenbezogener Daten gemäß Art. 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) Liegenschaftsamt/Stiftungsverwaltung

Im Folgenden werden Sie gemäß Art. 13, 14 DSGVO über die Verarbeitung Ihrer Daten informiert.

#### **Identität des Verantwortlichen:**

Stadt Rosenheim  
Königstraße 24  
83022 Rosenheim  
Telefon: 08031/365-1251  
E-Mail: [liegenschaftsamt@rosenheim.de](mailto:liegenschaftsamt@rosenheim.de)

#### **Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten:**

Sie erreichen den zuständigen behördlichen Datenschutzbeauftragten unter:  
Stadt Rosenheim  
Datenschutzbeauftragte/r  
Königstraße 24  
83022 Rosenheim  
Telefon: 08031/365-1070  
E-Mail: [datenschutz@rosenheim.de](mailto:datenschutz@rosenheim.de)

#### **Verarbeitungszwecke und Rechtsgrundlage:**

Die Datenverarbeitung erfolgt zum Zweck der Aufgabenerfüllung sowie der gesetzlichen, vertraglichen, gerichtlichen und außergerichtlichen Wahrung der wirtschaftlichen und rechtlichen Interessen der Stadt Rosenheim bzw. deren Eigenbetriebe und der von der Stadt verwalteten Stiftungen im Rahmen der Vertragsabwicklung, Förderungen bzw. Rechtsverfolgung, insb. der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen. Weiterer verfolgter Zweck der Datenverarbeitung ist die Wahrung der haushaltsrechtlichen Vorschriften der Stadt Rosenheim deren Eigenbetriebe und der von der Stadt verwalteten Stiftungen. Dabei ist auch den archivrechtlichen Vorschriften zu genügen. Die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung stützt sich auf Art. 6 Abs. 1, 2, 3 DSGVO i.V.m. Art. 4 BayDSG.

#### **Datenkategorien:**

Es werden nachfolgende Kategorien von Daten verarbeitet:  
Stammdaten, Kommunikationsdaten, Vertragsdaten, Forderungsdaten, Zahlungsinformationen.

#### **Datenherkunft:**

Wir erheben Ihre personenbezogenen Daten, wenn Sie mit uns in Kontakt treten. Zudem verarbeiten wir – soweit für die Erbringung unserer Aufgabenerfüllung erforderlich – personenbezogene Daten, die wir aus öffentlich zugänglichen Quellen (z.B. Schuldnerverzeichnisse, Grundbücher, Handels- und Vereinsregister, Presse,

Internet) zulässigerweise gewinnen oder die uns von anderen Unternehmen oder von sonstigen Dritten (z.B. einer Kreditauskunftei) berechtigt übermittelt werden. Außerdem werden uns Daten von den Dienststellen der Stadt Rosenheim, von Behörden, Gerichten, Notaren, Gerichtsvollziehern, Rentenversicherungsträgern, Krankenkassen, sonstigen Sozialversicherungsträgern, Versicherungen, Drittschuldnern oder Arbeitgebern übermittelt.

#### **Empfänger:**

Soweit dies zur Aufgabenerfüllung sowie zur Wahrung der wirtschaftlichen und rechtlichen Interessen der Stadt Rosenheim, deren Eigenbetriebe und der von der Stadt verwalteten Stiftungen erforderlich ist, werden Daten auch an bayerische Behörden, interne Dienststellen der Stadt Rosenheim, Landes- und Bundesbehörden, Kommunen, Notare, Gerichte, Gerichtsvollzieher, Rechtsanwälte, Dritte (z.B. Architekten- und Ingenieurbüros, Handwerks- und Baufirmen, Hausverwaltungen, Versorgungsunternehmen), Banken, Rentenversicherungsträger, Krankenkassen, sonstige Sozialversicherungsträger, Versicherungen, Einwohnermeldeämter, Drittschuldner, Arbeitgeber, und Abtretungsempfänger weitergegeben.

#### **Dauer der Speicherung:**

Nach vollständiger Erledigung der Angelegenheit werden die Daten frühestens nach Ablauf der gesetzlichen Verjährungsfristen gelöscht, sofern sie nicht mehr benötigt werden und weitere gesetzliche Aufbewahrungspflichten hier nicht entgegenstehen. Notarielle Urkunden werden dauerhaft aufbewahrt.

#### **Rechte der betroffenen Person:**

Ihnen stehen bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen folgende Rechte nach Art. 15 bis 22 DSGVO auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, auf Datenübertragbarkeit und Widerspruch zu:

Sie haben das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten

(Art. 15 DSGVO).

Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen insbesondere ein Recht auf Berichtigung zu (Art. 16 DSGVO).

Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie insbesondere die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Art. 17, 18 und 21 DSGVO).

Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft die Stadt Rosenheim, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

#### **Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde:**

Sie haben gemäß Art. 77 DSGVO das Recht, sich bei der Aufsichtsbehörde zu beschweren, wenn Sie der Ansicht sind, dass die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten nicht rechtmäßig erfolgt. Die Anschrift der zuständigen Aufsichtsbehörde lautet:

Der Bayerische Landesbeauftragte für den Datenschutz (BayLfD)  
Postfach 22 12 19

80502 München  
Telefon: 089/212672-0  
Telefax: 089/212672-50  
E-Mail: [poststelle@datenschutz-bayern.de](mailto:poststelle@datenschutz-bayern.de)