Die Stadt Lohr a.Main verkauft:

Die Liegenschaft „Mittlere Schlossgasse 10“, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus.

Stadt Lohr a.Main / Kernstadtgebiet

Lage

Die Stadt Lohr a.Main liegt im Westen des Landkreises Main-Spessart im Regierungsbezirk Unterfranken, etwa auf halber Strecke zwischen Aschaffenburg und Würzburg.

Die Stadt befindet sich am Ostabhang des Spessarts an einer Flussbiegung des Mains, welcher hier nach Süden schwenkt. Damit beginnt das Mainviereck als Südteil des Spessarts.

Das Stadtgebiet, einschließlich der historischen Altstadt, erstreckt sich im Wesentlichen auf der rechten, westlichen Mainseite.

Infrastruktur

Mit über 13.000 Arbeitsplätzen ist Lohr a.Main für das gesamte Umfeld als Arbeitsstätte bedeutsam. Schließlich hat die Stadt Lohr a.Main im Vergleich dazu nur ca. 15.500 Einwohner. Gewerbe- und Industriebetriebe sind eindeutig die Nummer Eins im Wirtschaftsleben.

Das Kernstadtgebiet der Stadt Lohr a.Main hat überdies eine dichte Infrastruktur: Ärzte, ein Kreis- sowie Bezirkskrankenhaus, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Gaststätten, Hotels und Ferienwohnungen. Weiterhin gibt es einen Kindergarten, eine Grundschule, eine Förderschule und diverse weiterführende Schulen sowie auch Berufs-/Berufsfachschulen.

Von der im unmittelbaren Einzugsbereich der Fußgängerzone verorteten Liegenschaft „Mittlere Schlossgasse 10“ ist u. a. die Polizeistation sowie die Geschäftswelt der Fußgängerzone fußläufig in ca. einer Minute erreichbar. Zudem ist der Bahnhof Lohr mit dem Auto in ca. drei Minuten zu erreichen und mehrere Autobahnanschlüsse in rund 25 Minuten.

Tourismus

Das gesamte Stadtgebiet von Lohr a.Main bietet viele Sehenswürdigkeiten, wie historische Fachwerkhäuser, die Schlossanlage oder auch verschiedene Museen und Ausstellungen.

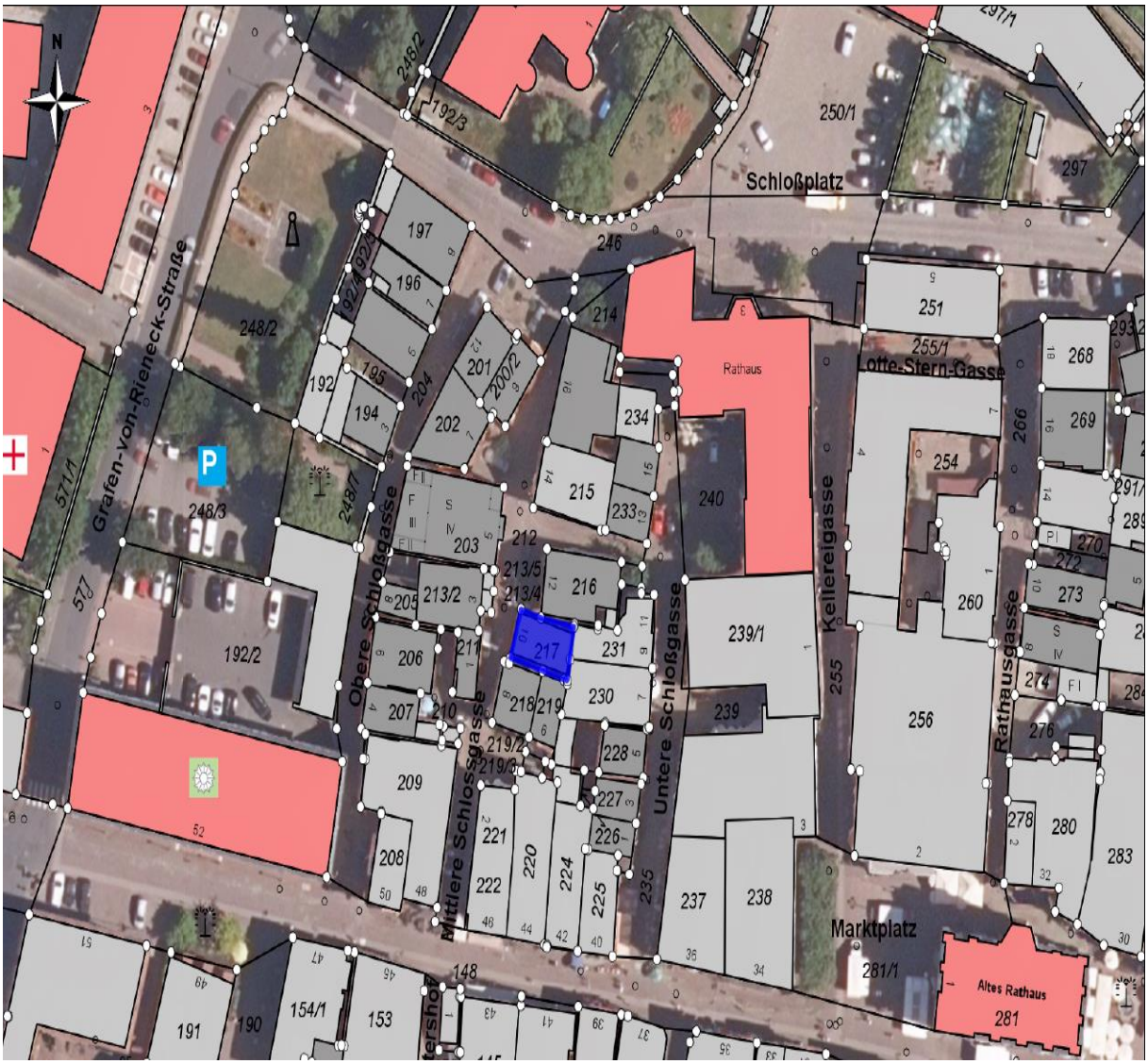
Naturfreunde können die schönen ausgewiesenen Wanderwege erkunden oder auch die mehr als 50 Radwege, die mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden durch die Region führen, befahren.

Familien finden im gesamten Stadtgebiet diverse Spiel- und Bolzplätze. Weiterhin bieten das Hallen- sowie das Main-Spessart (Frei-)Bad, die Skateranlage und das Veranstaltungsprogramm der Alten Turnhalle/Stadthalle passende Freizeitgestaltungsmöglichkeiten an.

Außerdem gibt es in Lohr a.Main noch ein vielseitiges und reiches Kultur- und Vereinsleben zu entdecken, welches – hauptsächlich in den Sommermonaten – durch diverse Feste (wie z. B. die Spessartfestwoche) ergänzt wird, die sich sehr großer Beliebtheit erfreuen.

Lage der Liegenschaft „Mittlere Schlossgasse 10“

Die Liegenschaft „Mittlere Schlossgasse 10“ ist im verkehrsberuhigten Bereich mitten in der historischen Altstadt von Lohr a.Main gelegen. Deren genaue Lage kann dem folgenden Lageplan entnommen werden, in welchem die Liegenschaft „Mittlere Schlossgasse 10“ blau markiert hervorgehoben ist.



Grundstücksdaten

Gemarkung	Lohr a.Main
Flurstück	Fl.-Nr. 217
Größe	70 m²

Lasten sind in Abt. II und III des Grundbuchs für Lohr a.Main, Blatt 8023 für die Fl.-Nr. 217 nicht eingetragen.

<u>Bestandsgebäude</u>

Stadthaus/Einfamilienwohnhaus

Das Stadthaus steht auf einem ca. 10,40 Meter langen und ca. 6,60 Meter breiten Grundstück, wodurch dieses in seiner vollen Fläche (70 m^2) bebaut ist. Infolgedessen verfügt das Stadthaus weder über eine eigene Gartenfläche noch über einen Balkon. Auch ein eigener Parkplatz bzw. eine eigene Garage sind nicht vorhanden.

Das als Einfamilienwohnhaus ausgeführte Stadthaus verfügt über eine Teilunterkellerung, die aus einem gemauerten Kellerraum besteht in welchem die Hausanschlüsse eingebracht sind. Als Wohnraum stehen das Erd-, Ober- und Dachgeschoss zur Verfügung. Alle in Massivbauweise ausgeführten Geschosse sind ausschließlich über Treppen erreichbar.

Das vorhandene Satteldach besteht aus einer Biberschwanzeindeckung mit Lüfterziegel und Schneefang. Ob das Dach – im Gegensatz zum restlichen Gebäude – gedämmt ist, ist wegen der augenblicklichen Unzugänglichkeit des Spitzbodens unbekannt.

Beheizt wird das Einfamilienwohnhaus momentan mit einer ca. 25 Jahre alten Gaszentralheizung. Diese ist ebenso wie der Waschmaschinenanschluss im Hauptbad untergebracht.

Aufgrund der grenzständigen Lage erfährt das Einfamilienwohnhaus nur eine eingeschränkte Belichtung und Belüftung, was sich in einem Feuchtebefall an der Einschubtreppe zum Spitzboden sowie Feuchteschäden am Kamin widerspiegelt.

Alles in Allem stehen am derzeit vermieten Einfamilienwohnhaus zeitnah Reparatur- und Sanierungsarbeiten an, die im Rahmen des einzureichenden Nutzungskonzeptes Berücksichtigung zu finden haben. Dies gilt im Übrigen auch für die Optimierung der Dämmung, die im Optimalfall auch schon in diesem Zusammenhang mitberücksichtigt werden wird.

Bebauung

Baurecht und Planung

Die Liegenschaft „Mittlere Schlossgasse 10“ befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Altstadt Nord (Nr. 49) und kann entsprechend dessen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Mischgebiet) baulich genutzt werden. Seitens des Gutachterausschusses des Landratsamtes Main-Spessart wurde im Rahmen der Verkehrswertermittlung weiterhin festgestellt, dass die Liegenschaft „Mittlere Schlossgasse 10“ im Bereich des Denkmal-Ensembles „Altstadt Lohr am Main“ (Aktennummer E-6-77-155-1) verortet ist. Die hieraus resultierenden Konsequenzen für den Baubestand sind seitens des Erwerbsinteressenten selbstständig vor Angebotsabgabe mit der zuständigen Fachstelle des Landratsamtes Main-Spessart zu klären.

Sollten Sie sich daraufhin zu einer Angebotsabgabe entschließen, ist – bei der Stadt Lohr a.Main – Ihre Ansprechpartnerin für eine Bauberatung (am besten nach vorheriger Terminvereinbarung) Frau Döhrmann (Tel. 09352/848-410, Email: pdoehrmann@lohr.de).

Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Lohr a.Main wird ebenfalls rein vorsorglich hingewiesen. Sie kann abgerufen werden unter: http://www.lohr.de > Leben und Arbeiten> Unser Rathaus> Satzungen und Verordnungen. Anfallende Fragen hierzu, insbesondere zu einer evtl. Anrechenbarkeit aus Altbestand, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Landratsamt Main-Spessart) zu klären.

Nachfolgend genannte Kontaktpersonen der zuständigen Fachstellen des Landratsamtes Main-Spessart sind zudem zu den vielfältigen Fragestellungen Rund um das Thema Baurecht und Planung (wie z. B. dem Denkmalschutz oder wasser-/naturschutzrechtlichen Fragestellungen) wie folgt erreichbar:

Fachbereich	Ansprechpartner	Email	Telefon
Bauleitplanung	Fr. Wittmann	Bauleitplanung@Lramsp.de	09353/793-1219
Baugenehmigung (rechtlich)	Fr. Rehwald	Baubezirk2@Lramsp.de	09353/793-1226
Baugenehmigung (technisch)	Hr. Zink	Bauamt@Lramsp.de	09353/793-1227
Denkmalschutz	Fr. Alsheimer	Denkmalschutz@Lramsp.de	09353/793-1223
Immissionsschutz (rechtlich)	Hr. Baumgart	Immissionsschutzrecht@Lramsp.de	09353/793-1238

Immissionsschutz (technisch)	Fr. Volkmuth	Technischer.immissionsschutz@Lramsp.de	09353/793-1279
Wasserrecht	Hr. Weber	Wasserrecht@Lramsp.de	09353/793-1234
Bodenschutz	Fr. Scherer	Bodenschutzrecht@Lramsp.de	09353/793-1287
Untere Natur-schutzbehörde	Hr. Dürr	Naturschutz@Lramsp.de	09353/793-1829

Erschließung

Die Erneuerung bzw. Erstellung der Ver- und Entsorgungsanschlüsse des Grundstückes sind durch den Käufer – im Bedarfsfall – selbstständig bei den zuständigen Versorgungsträgern in Auftrag zu geben bzw. mit diesen abzurechnen. Durch die Lage an einer öffentlichen Straße besteht Anschlussmöglichkeit an Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telefon.

Die in der Vergangenheit bereits angefallenen Herstellungsbeiträge Wasser und Kanal sowie der Erschließungsbeitrag Straße sind im Kaufpreis enthalten. Allerdings hat der Käufer auf eine Rückerstattung ggf. zu viel gezahlter Herstellungsbeiträge Wasser und Kanal zu verzichten, wenn eine evtl. geplante Neubebauung die bereits abgegoltene Geschossfläche nicht erreicht. Sollte die abgegoltene Geschossfläche durch die Neubebauung übertroffen werden, erhält der Käufer (neuer Eigentümer) eine entsprechende Nachveranlagung für die Herstellungsbeiträge Wasser und Kanal.

Vertragliche Bestimmungen

Das Grundstück wird zum Zweck der Nutzung im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen verkauft. Unter anderem wird im Rahmen des Kaufvertrages folgendes geregelt:

Der Käufer hat das Vertragsobjekt besichtigt und kennt dessen Alter, Erhaltungszustand und derzeitige Verwendbarkeit. Er kauft es im gegenwärtigen, gebrauchten und durch Inaugenscheinnahme bestens bekannten Zustand.

Im Zuge des Haftungsausschlusses stellt sich die Stadt Lohr a.Main von allen Ansprüchen bzgl. der Baugrundbeschaffenheit, etc. frei. Es werden keine Garantien gegeben, die Liegenschaft wird gekauft wie sie steht und liegt.

Alle mit der Durchführung des Vertrages entstehenden Kosten gehen ausschließlich zu Lasten des Käufers; beispielhaft werden erwähnt: Grunderwerbssteuer, ggf. Vermessungs- und Katasterkosten zur Parzellierung sowie die Notar- und Grundbuchkosten etc.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Aufstellung der Kaufvertragsinhalte nicht abschließend ist.

Bieterverfahren

Bei dem zu veräußernden Objekt handelt es sich um die Liegenschaft „Mittlere Schlossgasse 10“ (Fl.-Nr. 217 Gemarkung Lohr a.Main.)

Verfahren

Da die Liegenschaft „Mittlere Schlossgasse 10“ eine zentrale Lage einnimmt, berücksichtigen die städtischen Gremien bei ihrer Vergabeentscheidung neben dem angebotenen Kaufpreis auch das vorgelegte Nutzungskonzept. Für die mit der Umsetzung des Nutzungskonzepts einhergehenden Maßnahmen, die dem urbanen Umfeld nicht zuwiderlaufen dürfen, ist konkret darzulegen wie deren finanzielle Realisierung sichergestellt wird sowie deren zeitliche Durchführung vorgesehen ist. Dies ist neben der Erzielung des gremial beschlossenen Mindestkaufpreises für die Stadt Lohr a.Main von elementarem Belang.

Die Kaufverhandlungen werden insofern unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch das zuständige Gremium geführt. Die Stadt Lohr a.Main behält sich dementsprechend die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Liegenschaft verkauft wird. Der Höchstbietende Kaufinteressent hat daher keinen Anspruch darauf, dass die Stadt Lohr a.Main ihm die Liegenschaft veräußert.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten handelt. Dieses Verfahren ist kein Vergabeverfahren im Sinne vergaberechtlicher Vorschriften (z. B. Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen (VOL)) und auch nicht mit den dort aufgeführten Verfahren vergleichbar. Die Interessenten können gegenüber der Stadt Lohr a.Main im Rahmen dieses Verfahrens keine vorvertraglichen Kosten und keine Entschädigungsansprüche für Aufwendungen jedweder Art geltend machen. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit des Exposés, der Anlagen sowie der im Internet verfügbaren Unterlagen wird trotz aller Sorgfalt jede Haftung ausgeschlossen. Im Falle einer Vermittlung durch einen Makler zahlt die Stadt Lohr a.Main keine Maklercourtage.

Die Stadt Lohr a.Main behält sich außerdem vor, Kaufinteressenten zur Abgabe von Nachgeboten aufzufordern und einen Nachweis über die Kaufpreisfinanzierung zu verlangen. Es wird erwartet, dass bei Abgabe eines Angebots die Finanzierung des Kaufpreises sichergestellt ist. Der ausgewählte Bewerber erhält nach Ablauf der Frist und Angebotswertung eine schriftliche Mitteilung und muss ggf. eine entsprechende Zusage des finanzierenden inländischen Kreditinstituts bzw. einen Eigenmittel/Eigenkapitalnachweis eines inländischen Kreditinstitutes beibringen. Der Kaufvertrag ist dann unverzüglich nach dem Eintritt der Rechtsgültigkeit des Beschlusses des zuständigen Gremiums zu schließen.

Die unterlegenen Interessenten werden in Kenntnis gesetzt, dass ihr Gebot nicht den Zuschlag erhalten hat. Ferner behält sich die Stadt Lohr a.Main vor, das Verfahren zu jedem Zeitpunkt und ohne Angabe von Gründen zu ändern oder zu beenden.

Angebotsbedingungen

Die Liegenschaft soll gegen Gebot entsprechend den o. a. Vorgaben veräußert werden.

Bei Interesse an einem Erwerb zu den genannten Konditionen ist ein schriftliches, auflagen- und bedingungsfreies Kaufangebot mit einem aussagekräftigen Nutzungskonzept und Angabe der Gebotshöhe (auf volle Euro lautend) in einem verschlossenen Umschlag bis zum

06.10.2025, 12:00 Uhr

abzugeben.

Adressieren Sie Ihr Gebot an die folgende Anschrift (E-Mails werden **nicht** berücksichtigt):

Stadt Lohr a.Main
ungeöffnet weiterleiten
Bauamt – Liegenschaften –
Kaufpreisangebot
Schlossplatz 3
97816 Lohr a.Main

Bitte achten Sie darauf, dass Ihr Gebot in einem gesonderten Umschlag mit dem Hinweis „**Gebot für Liegenschaft Mittlere Schlossgasse 10, nicht öffnen vor dem 06.10.2025**“ abgegeben wird. Ansonsten gelangt das Gebot in den normalen Geschäftsgang. Die Vertraulichkeit ist dann nicht mehr gewährleistet und infolgedessen kann das Angebot im Rahmen der Vergabeentscheidung auch nicht mehr berücksichtigt werden. Angebote, die nach dem Abgabetermin eingehen, können ebenfalls nicht mehr berücksichtigt werden.

Besichtigungen

Nach Anmeldung beim Bauamt kann zwischen dem **01.09.2025** und **26.09.2025** die Liegenschaft „Mittlere Schlossgasse 10“ in Augenschein genommen werden.

Ansprechpartner:	Herr Achim Sulm	Herr Stefan Burk
	Tel.: 09352/848-418	Tel.: 09352/848-417
	Mail: asulm@lohr.de	Mail: sburk@lohr.de