

Stadt Kitzingen
Liegenschaftsverwaltung
Kaiserstr. 13/15
97318 Kitzingen



Immobilien in Kitzingen

**Die Stadt Kitzingen veräußert die Immobilie
„Alte Poststraße 30" in Kitzingen**



Immobilie in Kitzingen, „Alte Poststraße 30“

GRUNDSTÜCK:

Das Verkaufsobjekt besteht aus dem Grundstück **Fl.Nr. 4380**, Gemarkung Kitzingen, mit einer Größe von **1.240 m²**. Davon sind 99 m² mit einem eingeschossigen Einfamilienwohnhaus bebaut. Die verbleibende Fläche wurde als Hofraum und Garten genutzt.

LAGE:

Das Grundstück liegt im nördlichen Altstadtbereich von Kitzingen mit guter Verkehrsanbindung an der Nordtangente.

Der Bodenrichtwert für die Altstadt beträgt 125 €/m² (Stichtag 01.01.2026).

Die Bahnlinie Würzburg-Nürnberg verläuft in ca. 50 m Entfernung zum Wohnhaus.

Die Innenstadt liegt ca. 300 m entfernt.

Hinweis zur Grundstücksgrenze und Schallschutzanlage:

An Teilen der westlichen Grundstücksgrenze sowie entlang der gesamten nördlichen Grundstücksgrenze grenzt das Verkaufsgrundstück an ein separates Flurstück, auf dem sich eine Schallschutzmauer befindet. Zwischen dem Verkaufsgrundstück und dem Flurstück der Schallschutzanlage verläuft ein weiteres, ca. 1,60 m breites Flurstück entlang der Mauer. Weder das Flurstück mit der Schallschutzmauer noch das dazwischenliegende Flurstück sind Bestandteil des Verkaufsobjekts.

Das zwischenliegende Flurstück dient der Kontrolle, Inspektion und Wartung der Schallschutzanlage. Eine Überbauung oder sonstige Inanspruchnahme dieses Bereichs ist dauerhaft ausgeschlossen.

Zur Sicherstellung der Wartung der Schallschutzanlage kann zugunsten des Betreibers oder eines beauftragten Unternehmens ein Betretungs- und Zugangsrecht über Teile des Verkaufsgrundstücks dinglich oder schuldrechtlich begründet werden. Kaufinteressenten werden gebeten, diesen Umstand bei ihren Planungen zu berücksichtigen.

STELLPLÄTZE:

Das Grundstück verfügt über Stellplätze für zwei Pkw.

GEBÄUDE:

Das Gebäude wurde 1948 erbaut. Im Jahr 1978 wurde ein An- und Umbau und 1987 der Dachausbau vollzogen. Zwischen 1992 bis 1997 wurden verschiedene Wertverbesserungen durchgeführt.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem umfassend sanierungsbedürftigen Zustand.

Es steht derzeit nicht unter Denkmalschutz.

Kellergeschoss:

Das Gebäude ist teilweise unterkellert.

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss umfasst

- Diele
- Wohnzimmer
- Küche
- Bad/WC
- Arbeitszimmer

Dachgeschoss:

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich Schlafzimmer und ein Kinderzimmer.

MÄNGEL:

Das Gebäude befindet sich derzeit in einem **kaum gebrauchstauglichen Zustand** und weist zahlreiche sichtbare Mängel sowie erhebliche Bauschäden auf.

Die Außenwände im Keller- und Erdgeschoss weisen deutliche Feuchtigkeitsschäden infolge mangelhafter Abdichtung auf. Darüber hinaus sind Putzabplatzungen und Fehlstellen vorhanden.

Die Dacheindeckung sowie Dachrinnen und Fallrohre sind schadhaft.

Die Fenster sind teilweise erneuerungsbedürftig.

An verschiedenen Wand- und Deckenflächen bestehen erhebliche Rissbildungen.

Treppen, Dachstuhl und Decken sind teilweise deutlich verformt und weisen Schädlingsbefall auf.

In einzelnen Bereichen des Gebäudes besteht Schimmelbefall.

Die haustechnischen Anlagen (Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallation) sind überwiegend veraltet und teilweise nicht mehr gebrauchsfähig. Nach den vorliegenden Informationen ist das Gebäude mit dezentralen Öleinzelföfen sowie Elektroheizungen ausgestattet. Angaben zur Funktionsfähigkeit und zum technischen Zustand können nicht gemacht werden.

Die gesamte Ausstattung weist erhebliche altersbedingte Abnutzungen auf.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist von einem umfassenden Sanierungsbedarf auszugehen.

Nahezu sämtliche Bauteile erfüllen die heutigen Anforderungen an Brand-, Schall- und Wärmeschutz nicht.

KÜNFTIGE NUTZUNG:

Im Rahmen des Vergabeverfahrens sind neben dem Nachweis einer gesicherten Finanzierung ein Nutzungskonzept sowie ein Zeitplan für die beabsichtigte Entwicklung des Grundstücks einzureichen.

Das Nutzungskonzept soll nachvollziehbar darstellen,

- Welche Nutzung vorgesehen ist,
- Welche baulichen Maßnahmen geplant sind,
- Ob eine Sanierung, ein Umbau, eine Umnutzung oder gegebenenfalls ein Rückbau/Abriss des bestehenden Gebäudes vorgesehen ist,
- In welchem Zeitraum die einzelnen Maßnahmen umgesetzt werden sollen.

Neben einer möglichen weiteren wohnbaulichen Nutzung kann das Grundstück grundsätzlich auch für eine verträgliche gewerbliche Nutzung, beispielsweise im Bereich eines sogenannten „stillen Gewerbes“ (z. B. Büro-, Verwaltungs- oder vergleichbare Nutzungen ohne wesentliche Emissionen), in Betracht gezogen werden. Ebenso kann eine Neubebauung nach einem möglichen Rückbau des Bestandsgebäudes Bestandteil des Nutzungskonzepts sein. Die konkrete Zulässigkeit der jeweiligen Nutzung und der geplanten Maßnahmen ist im Rahmen des bau- und planungsrechtlichen Verfahrens zu prüfen.

Der Zeitplan soll die wesentlichen Schritte von der Grundstücksübernahme über die Planung und Genehmigung bis zur Umsetzung und Fertigstellung des Vorhabens aufzeigen.

Die Qualität, Plausibilität und Realisierbarkeit des Nutzungskonzepts sowie die Nachvollziehbarkeit des Zeitplans fließen wesentlich in die Vergabeentscheidung ein.

Ziel der Stadt Kitzingen ist es, das Grundstück an einen Interessenten zu vergeben, der neben einer gesicherten Finanzierung ein überzeugendes und realisierbares Nutzungskonzept sowie einen schlüssigen Zeitplan für die Entwicklung des Grundstücks vorlegt.

Für sämtliche Umbaumaßnahmen, Nutzungsänderungen, Neubauten oder den Abriss und eine anschließende Neubebauung ist die erforderliche Genehmigung einzuholen bzw. ein entsprechendes bauordnungsrechtliches Verfahren durchzuführen.

Dabei sind insbesondere die Anforderungen hinsichtlich

- Brandschutz
- Statik
- Stellplätze
- Sonstiger öffentlicher-rechtlicher Vorschriften

neu zu prüfen.

Ein Anspruch auf Genehmigung der vorgesehenen Nutzung besteht nicht.

Die bisherige Wohnnutzung kann daher nicht ohne Weiteres fortgeführt werden.

Interessenten wird empfohlen, die geplante Nutzung vor Abgabe Ihrer Bewerbung mit der Stadt Kitzingen / Sachgebiet Bauordnung, abzustimmen.

KAUFPREIS:

Bitte geben Sie im Rahmen Ihrer Bewerbung ein verbindliches Kaufpreisangebot ab. Sämtliche Erwerbsnebenkosten, insbesondere Notar-, Grundbuch- und Grunderwerbsteuern, trägt der Erwerber.

BEWERBUNG:

Die Bewerbung ist schriftlich im eigenen Namen per Post oder E-Mail einzureichen. Folgende Angaben sind erforderlich:

- Name
- Vorname
- Anschrift
- Geburtsdatum
- Beruf
- E-Mail-Adresse

Darüber hinaus sind einzureichen:

- Nachweis der Finanzierung (z.B. Bankbestätigung)
- Nutzungskonzept
- Beschreibung der geplanten Baumaßnahmen
- Zeitplan
- Kaufpreisangebot

Mit der Abgabe der Bewerbung entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Kosten für die Erstellung oder Einreichung der Bewerbungsunterlagen werden nicht erstattet.

Interessenten richten ihre schriftlichen Bewerbungen auf dem Postweg oder per E-Mail **bis zum 06.09.2026** an:

Stadtverwaltung Kitzingen Liegenschaftsverwaltung Kaiserstraße 13/15 97318 Kitzingen E-Mail: liegenschaften@stadt-kitzingen.de

Es gilt das Datum des Posteingangs bei der Stadt Kitzingen.
Nach Fristablauf eingehende Bewerbungen können nicht berücksichtigt werden.

VERGABE:

Bei der Auswahl der Bewerber werden insbesondere berücksichtigt:

- Höhe des Kaufpreisangebots
- Qualität und Plausibilität des Nutzungskonzepts
- Zeitplan der Umsetzung
- Finanzielle Leistungsfähigkeit
- Fachliche Eignung des Bewerbers

Die vorgenannten Kriterien werden im Rahmen einer Gesamtabwägung bewertet. Ein Anspruch auf Berücksichtigung einzelner Kriterien besteht nicht.

Die Stadt Kitzingen behält sich vor, das Grundstück nicht zu veräußern, sofern keine geeignete Bewerbung eingeht.

Ein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages besteht nicht.

Eine Ablehnung kann insbesondere erfolgen, wenn die Finanzierung nicht ausreichend nachgewiesen ist oder das Nutzungskonzept nicht überzeugt.

Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt.

Sie beruhen teilweise auf Informationen Dritter. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird daher nicht übernommen.

Die Informationen nach Art. 13 und Art. 14 DSGVO zur Erhebung und Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Webseite:

<https://www.stadt-kitzingen.de/datenschutz/>

IOANSPRECHPARTNER DER STADT KITZINGEN:

Für weitergehende Informationen kontaktieren Sie die nachfolgend genannten Stellen. Eine Besichtigung des Anwesens ist nach Absprache möglich, bitte melden Sie sich hierzu möglichst bis zum 28.08.2026 bei der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Kitzingen. Bei Bedarf wird es weitere Besichtigungstermine geben.

Bei allgemeinen Fragen:

Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung

Tel. 09321/20-2301 (Herr Daniel)

Tel. 09321/20-2302 (Herr Heinkel)

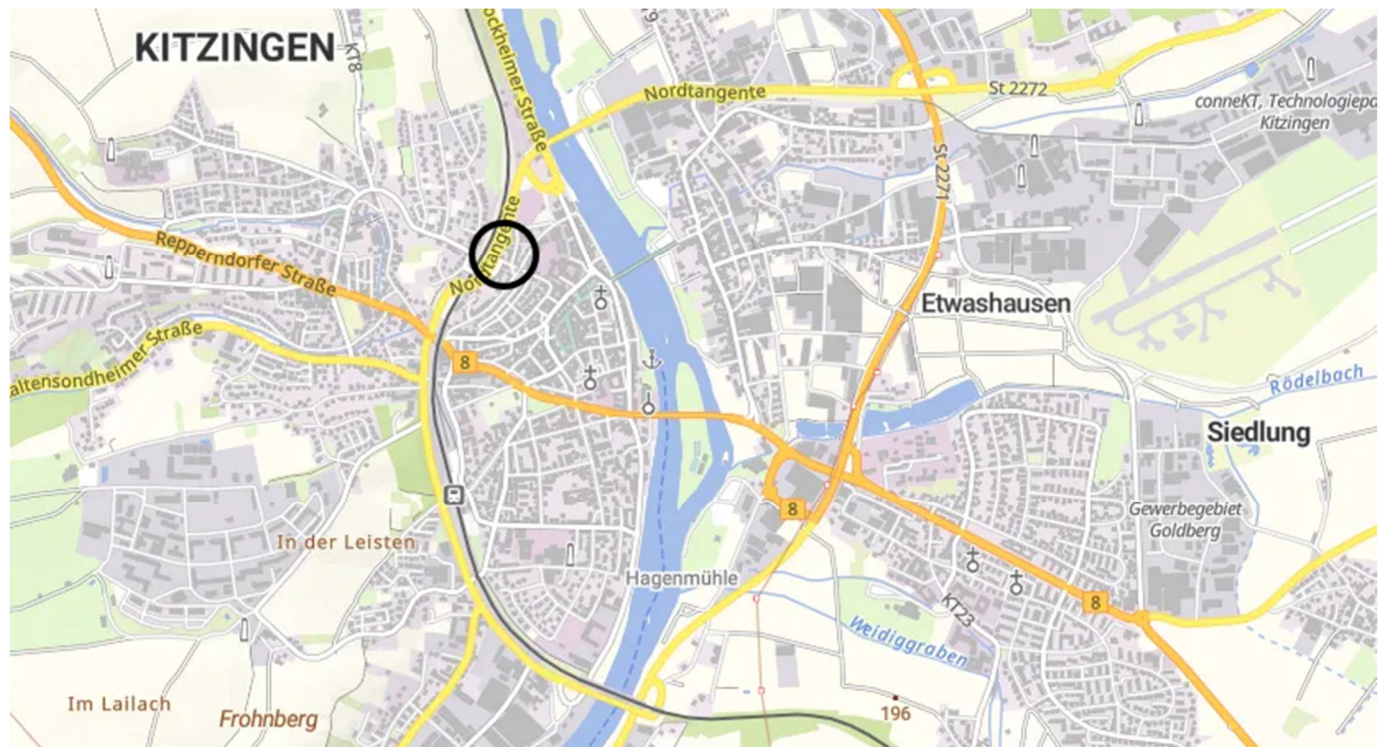
E-Mail: liegenschaften@stadt-kitzingen.de

Bei baurechtlichen Fragen:

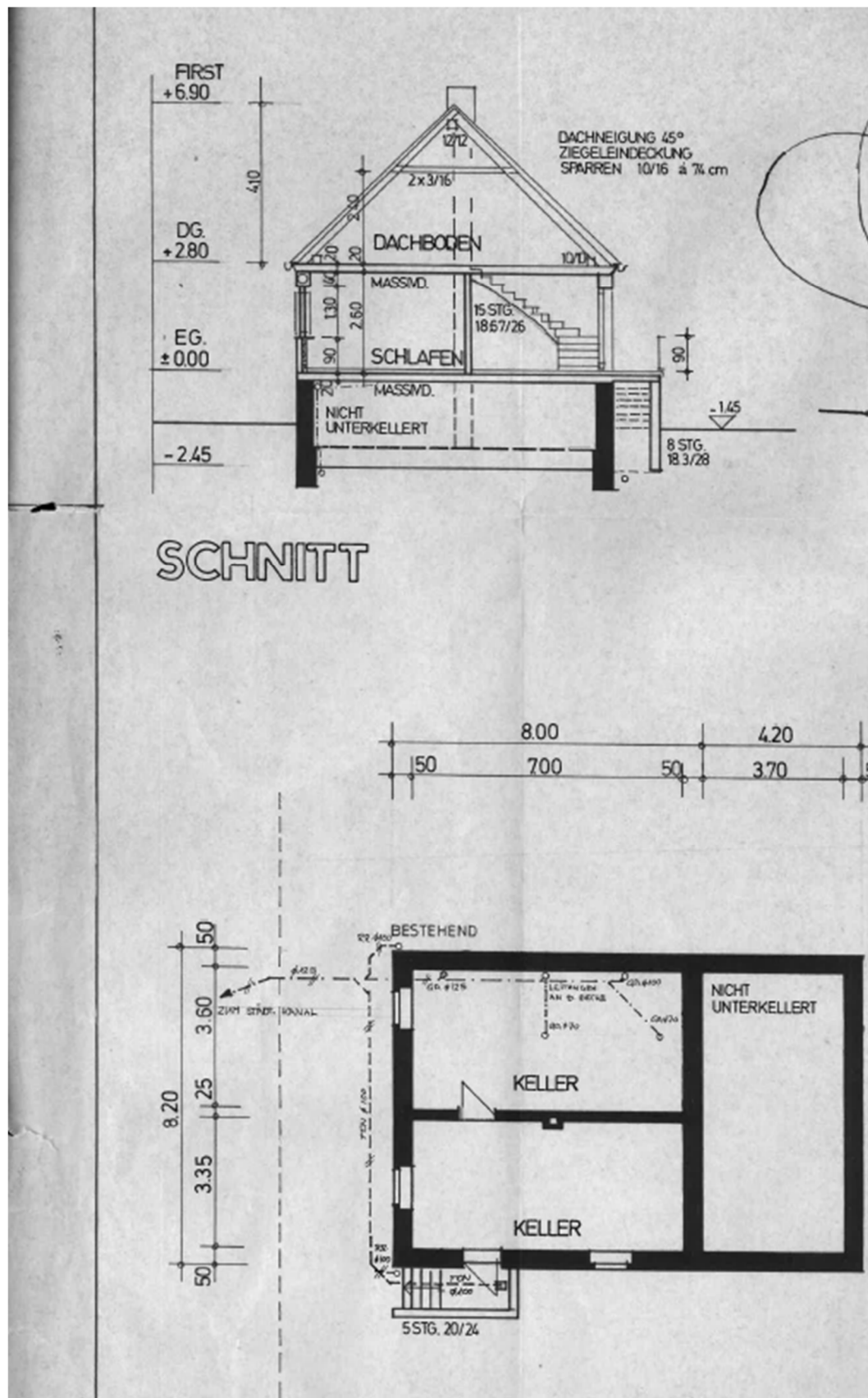
Sachgebiet Bauordnung: E-Mail: bauordnung@stadt-kitzingen.de

Sachgebiet Stadtplanung: E-Mail: stadtplanung@stadt-kitzingen.de

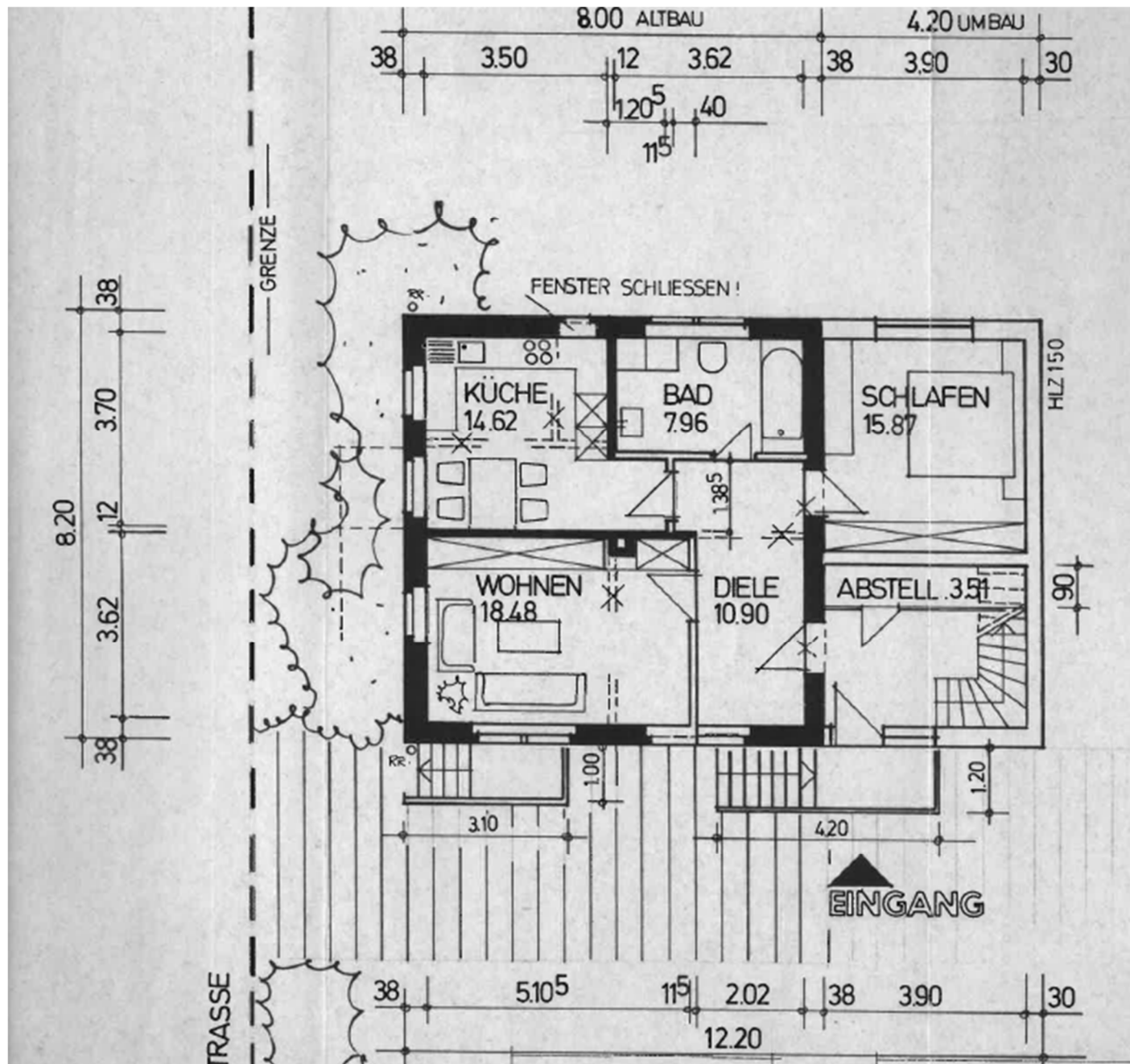
Orts- und Lagepläne:



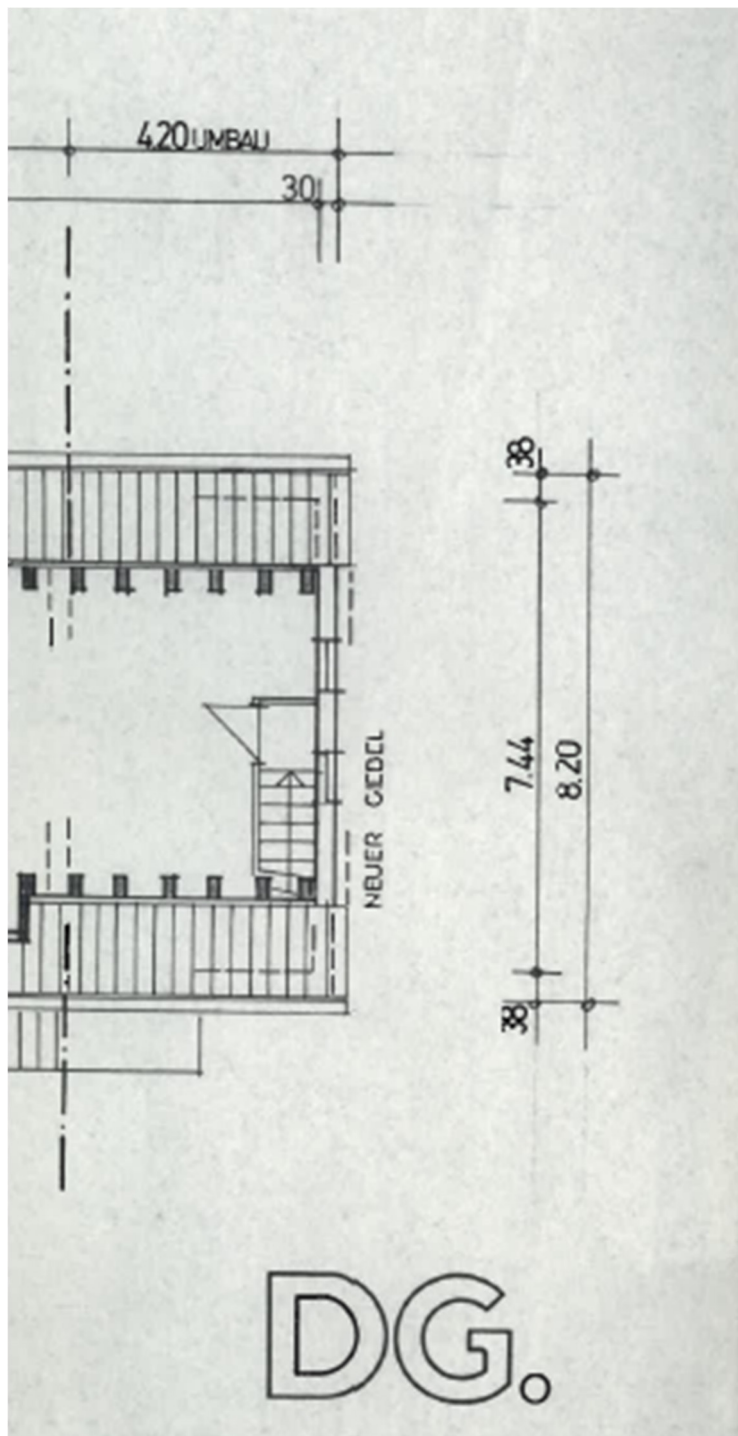
Außenansicht Gebäude & Grundriss Keller:



Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss:



Fotografien:

Keller:







Erdgeschoss:









Dachgeschoss:







Außenbereich:



