



**Bieterverfahren
Liegenschaft „Altes Feuerwehrhaus“
35519 Rockenberg**



Bieterverfahren Liegenschaft „Altes Feuerwehrhaus“

Die Gemeinde Rockenberg ist Eigentümerin der Liegenschaft Obergasse 19-21, Gemarkung Rockenberg, Flur 1, Flurstück 192/2 (1.087m²).

Für den Verkauf der Liegenschaft soll ein Bieterverfahren durchgeführt werden. Bitte beachten Sie, dass **nicht zwingend** das **höchste Kaufpreisangebot** den Zuschlag erhalten muss.

Die Einzelheiten zu der Liegenschaft und dem Bieterverfahren werden folgend näher erläutert.

Die Lage der gemeindeeigenen Liegenschaft ist im beigefügten Lageplan dargestellt. Das Objekt liegt in der Obergasse direkt im historischen Dorfkern von Rockenberg. Die Liegenschaft liegt nicht im Gebiet eines Bebauungsplanes und ist nicht als Bestandteil einer Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Es gilt § 34 BauGB. Das Grundstück ist von zwei Seiten/ Straßen befahrbar, von der Obergasse und von der Junkernstraße aus. An der Junkernstraße befindet sich noch ein eingeschossiges Gebäude, welches aktuell als Lager genutzt wird.

Das zweigeschossige Gebäude, welches 1975 als Feuerwehrhaus errichtet wurde, verfügt über zwei Stockwerke mit ca. 316 m² Gesamtnutzfläche. Es ist eine Ölheizungsanlage vorhanden. Das Objekt ist bereits mit einem Glasfaseranschluss versehen.

Das Gebäude steht seit 30.01.2025 leer.

Die Liegenschaft kann gerne bei einem Ortstermin nach vorheriger Terminabstimmung in Augenschein genommen werden.

Weitere Auskünfte oder Terminabsprachen zur Besichtigung können durch die Gemeindeverwaltung Rockenberg, Obergasse 12, 35519 Rockenberg, Tel.: 06033/9639-0, erteilt werden.

Bestandspläne, Statische Berechnungen, Flächen- und Kubaturaufstellung sind vorhanden und können vorgelegt werden. Aufgrund geringfügiger baulicher Änderungen sind die Unterlagen nicht verbindlich. Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

In der Anlage befinden sich bereits ein Lageplan mit den öffentlichen Kanal- und Wasserleitungen, Architektenpläne sowie Flächen- und Kubaturberechnungen.



**Bieterverfahren
Liegenschaft „Altes Feuerwehrhaus“
35519 Rockenberg**



Für das Bieterverfahren gelten folgende Bedingungen:

Die Liegenschaft muss nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages innerhalb von drei Jahren bezugsfertig saniert bzw. abgebrochen und neu bebaut sein.

Eine Weiterveräußerung der nicht sanierten bzw. vom bestehenden Gebäude befreiten Liegenschaft wird in den ersten zehn Jahren nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages ausgeschlossen.

Bei Nichterfüllung der vorgenannten Vorgaben wird der Kauf rückabgewickelt. Die Sanierungsverpflichtung und die Weiterveräußerungssperre werden gesichert durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Rockenberg im Grundbuch.

Die Liegenschaft soll zukünftig zum **Wohnen und/ oder** zum Betrieb von nicht störenden **Gewerbeneinheiten** genutzt werden. Die Liegenschaft soll sich nach Fertigstellung der Sanierung oder dem Neubau in die vorhandene nachbarschaftliche Bebauung einfügen.

Für die Angebotsabgabe ist ausschließlich das hierfür vorgesehene und beigelegte Formular zu verwenden.

Angebote ohne Verwendung des Formulars werden nicht berücksichtigt.

Mit dem Angebot sind weiterhin einzureichen:

- Vorlage eines Nutzungskonzeptes des Grundstückes; eine Skizze oder ein einfacher Vorentwurf des Vorhabens sind vorteilhaft
- Finanzierungsnachweis des Kaufpreises

Die Bieterangebote sind **bis zum 16.12.2025, 10:00 Uhr**, in einem verschlossenen Umschlag in den Briefkasten der Gemeindeverwaltung Rockenberg, zu Händen von Herrn Witzenberger, einzuwerfen.

Angebote, die nach dem 16.12.2025, 10:00 Uhr eingehen, werden nicht mehr berücksichtigt.

Der Umschlag ist deutlich lesbar mit „**Bieterverfahren Altes Feuerwehrhaus/ Obergasse 19-21**“ zu beschriften.



**Bieterverfahren
Liegenschaft „Altes Feuerwehrhaus“
35519 Rockenberg**



Die Umschläge werden anschließend von Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung Rockenberg ohne Öffentlichkeit geöffnet, worüber ein Protokoll verfasst wird.

Die Angebote werden auf volle Euro abgerundet.

Die Gemeinde Rockenberg, bestehend aus der Gemeindevertretung, dem Gemeindevorstand und der Bauverwaltung, wird die mit den Angeboten abgegebenen Nutzungskonzepte prüfen und werten.

Das höchste Kaufpreisangebot erhält nicht zwingend den Zuschlag. Mitentscheidend für die Vergabe ist das abgegebene Nutzungskonzept.

Die Gemeinde Rockenberg hat eine Bewertungsmatrix erstellt, in der die Faktoren „Höhe Kaufpreisangebot“ und „Nutzungskonzept“ gleichwertig gegenüber gestellt werden. Die Bewertungsmatrix ist als Anlage beigelegt.

Werden mit dem Angebot zusätzlich zu dem Nutzungskonzept irgendwelche Erklärungen, Bedingungen oder Einschränkungen abgegeben, so wird das Angebot von der Wertung ausgeschlossen. Gleiches gilt für unvollständige Angebote. Angebote, die sich auf andere Angebote beziehen und keinen konkreten Kaufpreis angeben, wie etwa „Höchstgebot + 5.000,00 €“ werden nicht gewertet. Es wird nur um ernst gemeinte Beteiligungen am Bieterverfahren gebeten. Anderenfalls können Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden.

Mit der Abgabe eines Angebotes ist kein Rechtsanspruch auf Übertragung der Liegenschaft oder der Abschluss eines Kaufvertrages verbunden. Über die Vergabe entscheidet die Gemeindevertretung der Gemeinde Rockenberg.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein verbindlicher Kaufvertrag erst durch Abschluss eines notariellen Vertrages zustande kommt.



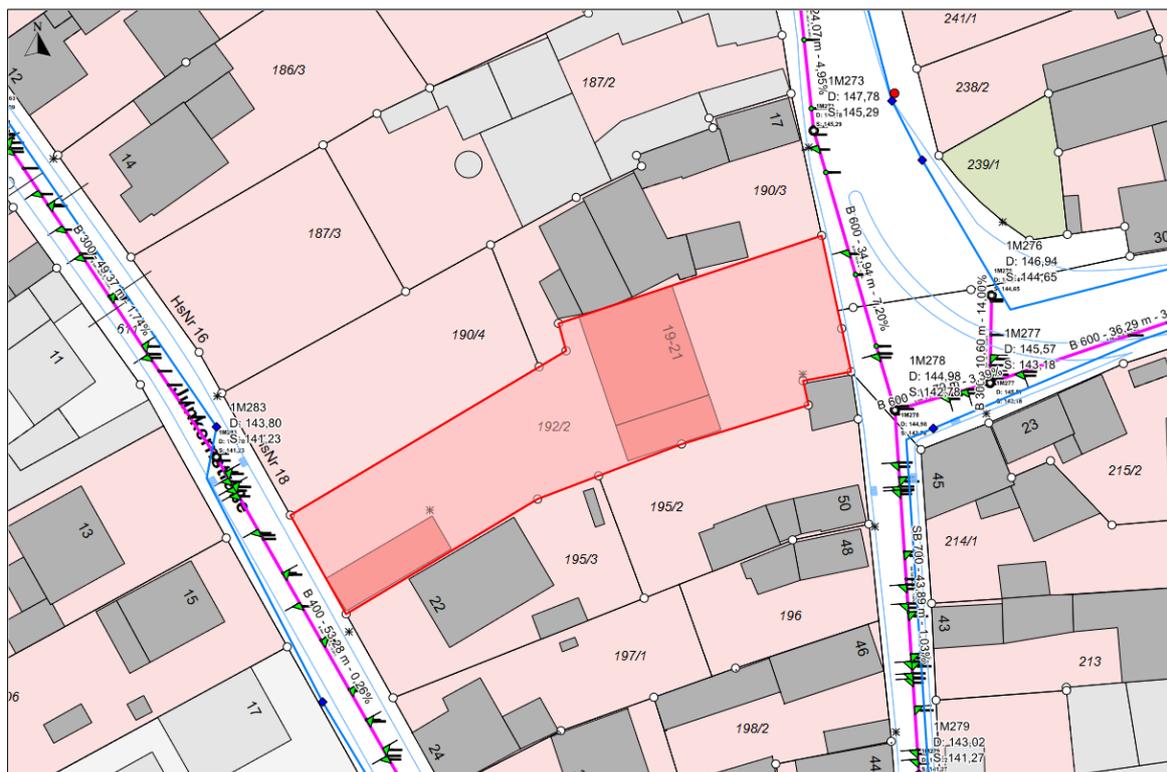
Bieterverfahren Liegenschaft „Altes Feuerwehrhaus“ 35519 Rockenberg



Luftbild



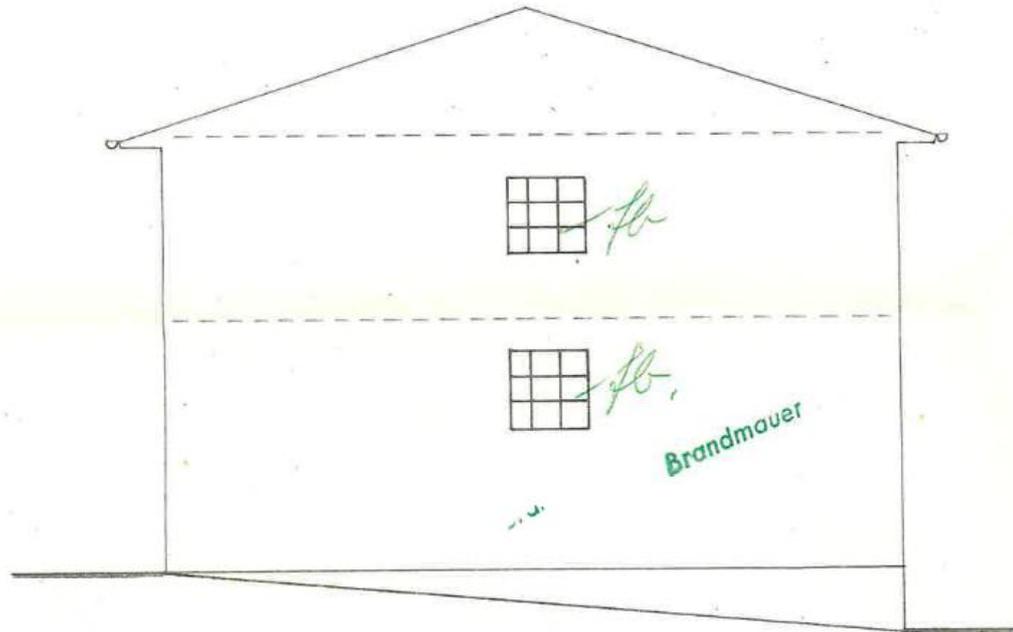
Lageplan mit Kanal und Wasser:



Maßstab 1:500



**Bieterverfahren
Liegenschaft „Altes Feuerwehrhaus“
35519 Rockenberg**



— GIEBEL-RECHTS —

(Ansicht Nord) Giebel Rechts

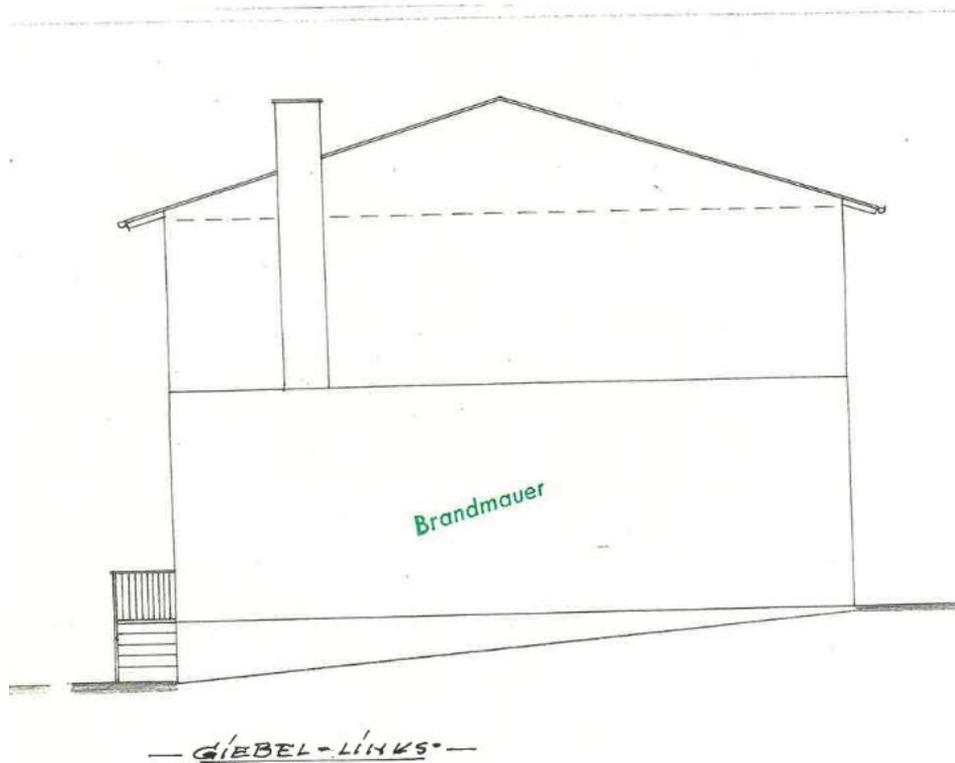


— ANSICHT-OBERGASSE —

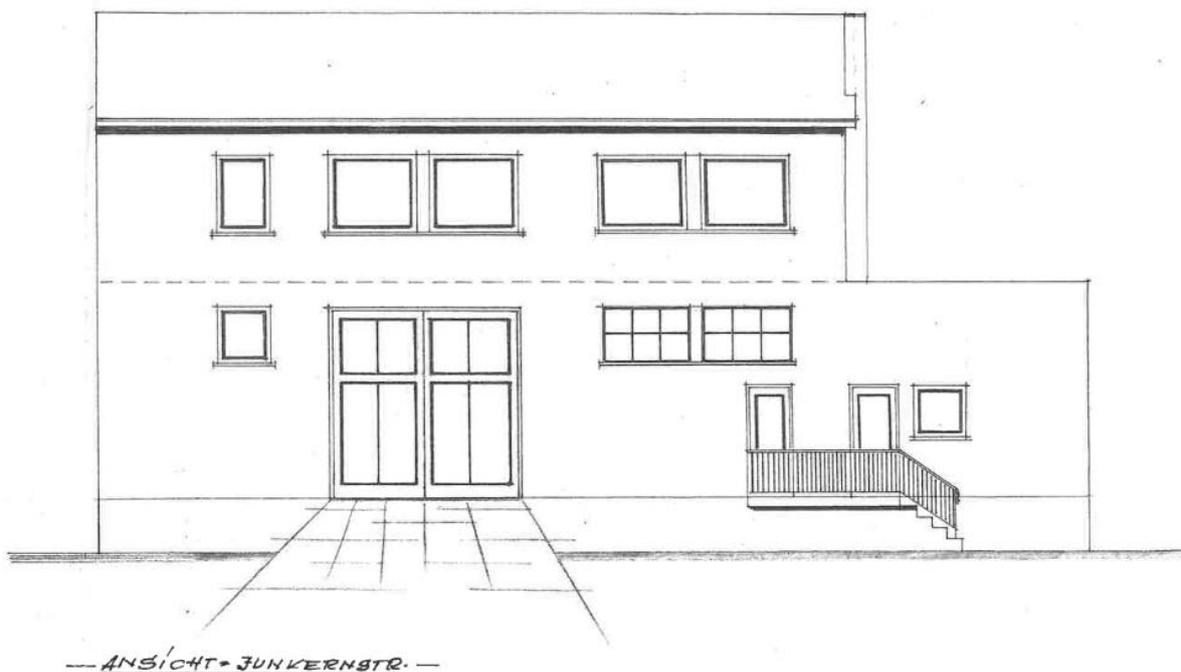
Ansicht von Obergasse aus / Ansicht Ost



**Bieterverfahren
Liegenschaft „Altes Feuerwehrhaus“
35519 Rockenberg**



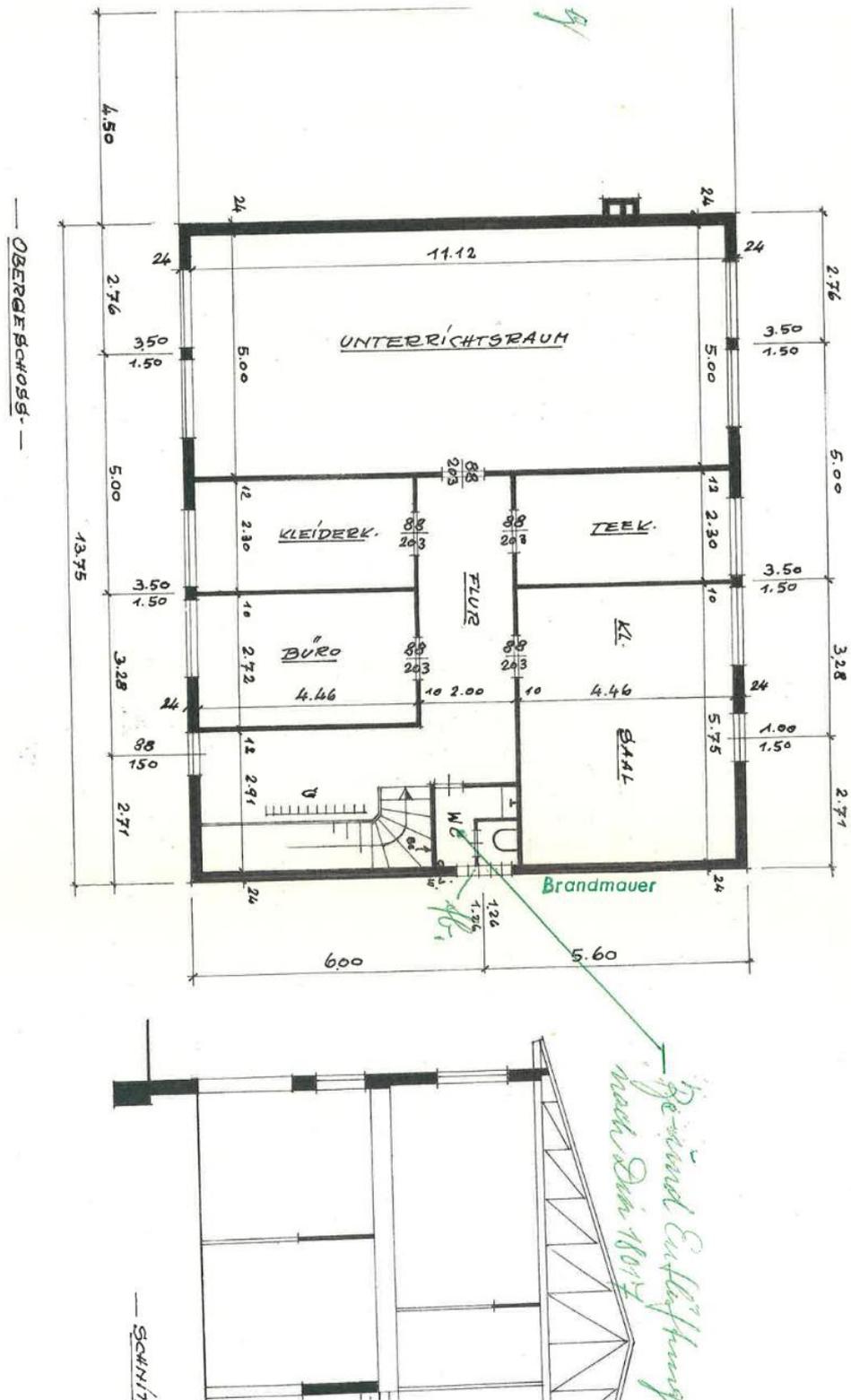
(Ansicht Süd) Giebel Links



Ansicht von Junkernstraße aus / Ansicht West



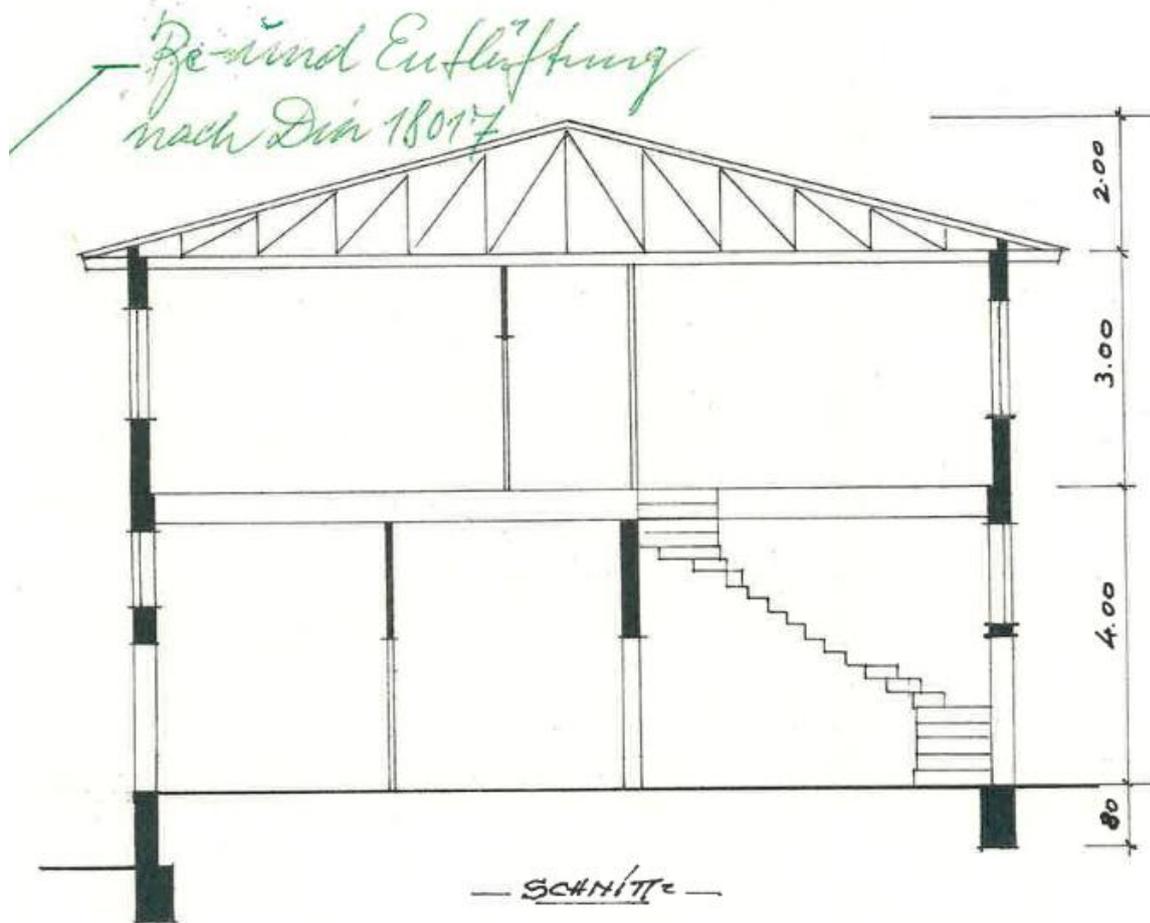
Bieterverfahren
Liegenschaft „Altes Feuerwehrhaus“
35519 Rockenberg



Grundriss Obergeschoss



Bieterverfahren
Liegenschaft „Altes Feuerwehrhaus“
35519 Rockenberg



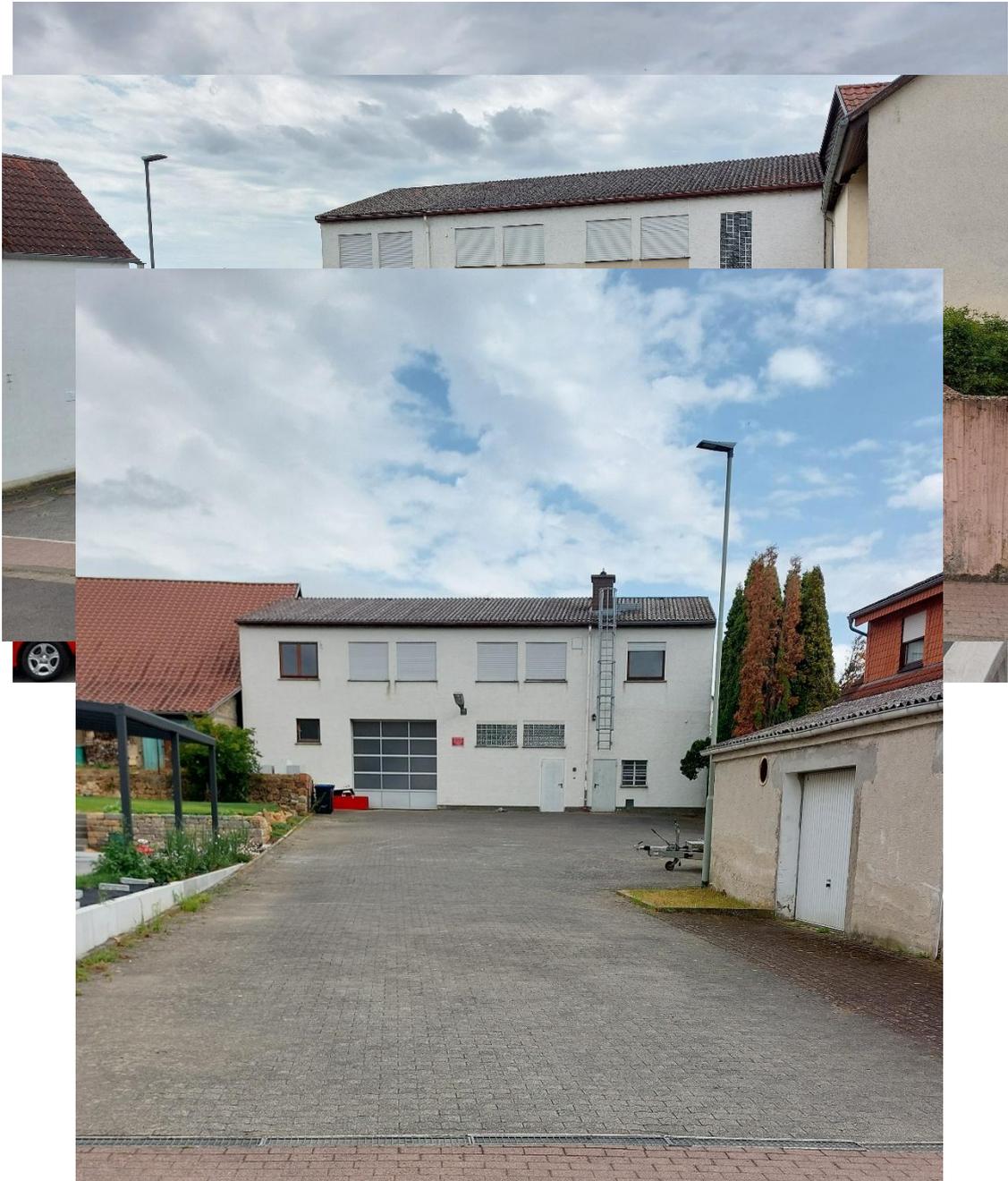
Schnitt des Objektes



**Bieterverfahren
Liegenschaft „Altes Feuerwehrhaus“
35519 Rockenberg**



Ansichten aus Sicht der Obergasse



Ansichten aus Sicht der Junkernstraße



**Bieterverfahren
Liegenschaft „Altes Feuerwehrhaus“
35519 Rockenberg**





**Bieterverfahren
Liegenschaft „Altes Feuerwehrhaus“
35519 Rockenberg**



Baubeschreibung:



**Bieterverfahren
Liegenschaft „Altes Feuerwehrhaus“
35519 Rockenberg**



Flächenberechnung:

Für die Finanzierung 2-fach

Baugrundstück: _____
 Gemarkung: Rockenberg 1 Flur: I Nr. 192/1
 Bauvorhaben: Neubau eines Feuerwehrgerätehauses
 Bauherr: Gemeinde Rockenberg 1

Baubeschreibung

Beschreibung des Bauvorhabens: Wohnhaus — Geschäftshaus — Werkstatt *)
Feuerwehrgerätehaus

Anzahl der Wohnungen: _____

Bei gewerblichen Bauten Angabe der Betriebsart: _____
Neubau — Wiederaufbau — Anbau — Umbau — Ausbau — Aufstockung — Fassadenänderung *)

Technische Angaben:

1. Beurteilung und Beschreibung des Baugrundes:
 (Art und Zusammensetzung des Bodens, Grundwasserstand, Tragfähigkeit in kg/cm²)
gew. Grund
2,0 kp/cm²

2. Fundamente:
Streifenfundament — Einzelfundament — Brunnen — Pfahlgründung — Wanne — Platte *)
bewehrt — unbewehrt *)
Betongüte: B¹⁵ 150

3. Beschreibung der Wände:		Dicke cm	Baustoffe
Erdgeschoß	Außenwände	<u>30,24</u>	<u>Hohlblocksteine</u>
	tragende Innenwände	<u>24</u>	<u>HBL 50</u>
1. Obergeschoß	nicht Außenwände	<u>10-11,5</u>	<u>Kalksandsteine</u>
	tragende Innenwände	<u>24</u>	<u>HBL 25</u>
2. Obergeschoß	nicht Außenwände	<u>10-11,5</u>	<u>Bimsdielen</u>
	tragende Innenwände		
3. Obergeschoß	nicht Außenwände		
	tragende Innenwände		
Keller Fundamente	nicht Außenwände	<u>50/80</u>	<u>Beton-Stahlbeton</u>
	tragende Innenwände		
Dachgeschoß	nicht Außenwände		
	Dachschrägen		

4. Wohnungstrennwände: Baustoffe: _____
 Dicke: _____
 Konstruktion: _____
 Art des Schallschutzes: _____

5. Rauch- und Gaskamine: Baustoff und Querschnitt: Plewarohre mit Kalksandsteinen 20/20

*) Nichtzutreffendes streichen!



Bieterverfahren
Liegenschaft „Altes Feuerwehrhaus“
35519 Rockenberg



Berechnung der Wohn-u. Nutzfläche

zum Baugeruch der Gemeinde Rockenberg, Obergasse 21

1) <u>Obergeschoss</u> = U-Raum	5,00 x 11,12 = 55,10 m ²
Teeküche	2,30 x 4,46 = 10,26 "
Kl. Saal	5,75 x 4,46 = 25,65 "
Flur	2,00 x 6,35 = 12,70 "
+	1,90 x 7,60 = 14,44 "
Büro	2,72 x 4,46 = 12,13 "
Kleid.R.	2,30 x 4,46 = 10,26 "
WC	1,65 x 1,65 = 2,72 "
	<u>143,26</u> - 3%
	- 4,30 "
	<u>Zur. = 138,96 m²</u>

2) <u>Erdgeschoss</u>	Wagen 1	4,26 x 8,38 = 35,70 m ²
	H&R	2,50 x 4,26 = 10,65 "
	Wagen 2+3	10,00 x 11,00 = 110,00 "
	Toilette	2,91 x 3,00 = 8,73 "
	Wachr.	2,91 x 3,00 = 8,73 "
	Flur	1,90 x 4,66 = 8,85 "
		<u>182,66</u> - 3%
		- 5,48 "
		<u>Zur. = 177,18 m²</u>

Marsch



Rockenberg 2, 11. 3. 75

Architekt Röder
6309 OPPERSHOFEN

Am Schildsberg 2
Tel. 04033 / 5477

Röder



Bieterverfahren Liegenschaft „Altes Feuerwehrhaus“ 35519 Rockenberg



6. Lüftungskamine: Baustoffe und Querschnitte: _____

7. Geschößdecken:	Dicke cm	Deckenart	Art des Schall- und Wärmeschutzes
Keller			
Erdgeschoß		Stahlbeton	siehe statik schwimmenden Estri
1. Obergeschoß		Bretterbinder	Dämmplatten
2. Obergeschoß			
3. Obergeschoß			

8. Treppen:	Steigerungsverhältnis	Art der Konstruktion und Baustoffe	Ausbildung der Geländer
Keller			
Erdgeschoß	18,8/27	Stahlbeton	Stahl
1. Obergeschoß			
2. Obergeschoß			
3. Obergeschoß			
Dachboden			

9. Dach
Beschreibung der Konstruktion: Holz — Ing. Holzbau — Stahl — Stahlbeton *)
System: Satteldach
Dachneigung: 15 ° (alter Teilung)
Dachhaut: Art: Eternit-Welle 5
Farbe: hellgrau

10. Schneefanggitter: vorgesehen — nicht vorgesehen *)
11. Dachhaken: vorgesehen — nicht vorgesehen *)
12. Blitzschutz: vorgesehen — nicht vorgesehen *)
13. Heizung: a) Einzelheizung: *)
b) Sammeheizung: *)
Kohle — Gas — Öl — Elektrizität *)
Kachelofen — Warmwasser — Niederdruckdampf —
Warmluft — Etagenheizung *)

Genehmigt mit Bauschein
vom 2. Juli 1975
Wohnbauamt
Der Kreisbauausschuß
Kreisbauamt in Friedberg/H.

Heizkessel: 43333 qm Heizfläche
Heizkesselfeuerung: 40000 kcal Heizleistung
Koks — Gas — Öl

14. Sanitäre Anlagen:
Bäder: _____
Bedecken: _____
Rauminhalt _____ cbm
Gasdurchlauferhitzer Typ _____
Kohlebadeofen — Elektroboiler *) oder _____

15. Energieversorgung:
Wasseranschluß nicht — vorgesehen *)
Gasanschluß nicht — vorgesehen *)
EL-Versorgung nicht — vorgesehen *)

16. Für Bauten besonderer Art und Nutzung ist eine zusätzliche Baubeschreibung (3fach) beigelegt *)
Rockenberg
Der Bauherr: _____
Der Architekt: Röder
Architekt Röder
8309 OPPERSHOF
Am Schildeberg 2
Tel. 06033 / 5477

*) Nichtzutreffendes streichen!

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32





Bieterverfahren
Liegenschaft „Altes Feuerwehrhaus“
35519 Rockenberg



Kubaturberechnung:

Berechnung des umb. Raumes
zum Baugeruch der Gemeinde Rockenberg 1, Obergasse 21

1) Bebaute Fläche = $11,60 \times 18,25 = \underline{211,70 \text{ m}^2}$

2) Umbauter Raum = $211,70 \times 4,00 = 846,80 \text{ m}^3$
 $11,60 \times 13,75 \times 3 = 478,50 \text{ m}^3$
 $478,50 \times \frac{2}{6} = 159,50 \text{ m}^3$
2nr. = 1.484,80 m³


Müller
Rockenberg 2, d. 11. 3. 1945

Architekt Röder
6309 OPPERSHOFEN
Am Schildsberg 2
Tel. 33033 / 5417
Röder