

# DEINE IDEE

## Dein Wolfsee-Projekt

Jetzt Projektidee für die  
Entwicklung des Areals einreichen!



Das Wolfsee-Gebiet  
live erleben:

Zum Video →

## VORGESCHICHTE

Das Gebiet rund um den Wolfsee ist ein seit 1929 erschlossenes Gebiet mit nahezu 100-jähriger Geschichte. In früheren Zeiten war hier z.B. ein Campingplatz mit Badesee und eine Freilichtfläche für Theateraufführungen und später sogar eine Veranstaltungshalle beheimatet. Johann Weizenegger, der damalige Erbauer des Wolfseeareals war schon damals überzeugt, dass der Ort etwas ganz Besonderes ist.

*„Die untergehende Abendsonne tauchte das Bergmassiv des Breiten- und Wendelsteins in eine Flut von Licht und Farbe, die sich ausbreitete über Birkenstein und seine Umgebung. Im Mittelpunkt dieser wunderbaren Naturerscheinung aber stand die Steinwand, die natürliche Grenze zwischen dem Ferienort Fischbachau und seinen Ortsteilen Hammer-Aurach.“*  
Dieses packende Erlebnis erweckte Weizenegger schon damals dazu *„in dieser stillen, unberührten, unmittelbar vom Fels geschützten Ecke für naturliebende Menschen eine Stätte der Erholung zu schaffen.“*

Den Name bekam das Wolfseeareal als beim Anlegen des Badesees eine Wolfsfalle entdeckt wurde.

## AKTUELLER STAND

Im Baugebiet Wolfsee wurde durch die Gemeinde Fischbachau auf dem Gelände des ehemaligen Campingplatzes Bauplätze für Einheimische und Bewohner des Landkreises in Form von 28 Bauparzellen geschaffen. Derzeit wird die Wolfseehalle für Veranstaltungen vermietet. Im westlichen Teil des Planungsgebietes versorgt das Heizkraftwerk mittels Nahwärmenetz das komplette Baugebiet. Die Erschließung in Form der Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung und Glasfaserversorgung ist gesichert.

## WIR SUCHEN...

...gemeinsam mit der Gemeinde Fischbachau **potenzielle Betreiber und Investoren**, die sich auf dem Gelände entwickeln möchten. Um die Gemeinde Fischbachau als Tourismusdestination zu stärken, werden Projektideen die **dem Tourismus und der Naherholung dienen**, ausdrücklich unterstützt. Sie können sich auch mit **kleinteiligeren Nutzungsideen** bewerben. Wir nehmen diese auf und vernetzen Sie bei Bedarf mit anderen Bewerbern.

ES STEHEN FOLGENDE AREALE  
ZUR VERFÜGUNG →



1. Die Wolfseehalle selbst besitzt eine Bruttogrundfläche von circa 1840 Quadratmetern, verteilt auf drei Ebenen (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss). Die Halle wurde 1989 neu errichtet. Nach 34 Jahren Nutzungsdauer liegt noch eine gute Bausubstanz vor. Es handelt sich hierbei um eine Mischgebietsfläche.



2. Östlich des Heizkraftwerkes und somit südlich der Erschließungsstraße steht noch eine Bauparzelle als Gewerbefläche zur Verfügung. Hier könnte beispielsweise ein Lagergebäude entstehen. Aufgrund des „Geo-Risk-Gebietes Steinernen Wand“ sind dort Räume für den dauerhaften Aufenthalt z.B. in Form einer Betriebsleiterwohnung nicht zulässig.




3. Bei den Flächen östlich der Wolfseehalle im Bereich der ehemaligen Gastwirtschaft handelt es sich ebenfalls um Mischgebietsflächen. Hierbei ist zu beachten, dass der Wolfsee wieder als naturnaher Badesee im Sommer und im Winter als Eislauffläche fungieren soll. Aus diesem Grund ist die Errichtung einer Gastronomie bzw. eines Kioskbetriebes geplant, um die Bewohner des Baugebietes und die Besucher des Wolfsee-Gebiets zu versorgen. Dies kann beispielsweise auch über eine öffentlich zugängliche Mitarbeiterkantine erfolgen. Wichtig dabei ist, dass es sich um ein bezahlbares und familienfreundliches Speisenangebot handelt.

## WICHTIGE ECKDATEN

 **Gesamtfläche**  
7.300 m<sup>2</sup> (Mischgebiet)


**Bestandsgebäude Wolfseehalle**  
1.840 m<sup>2</sup> auf drei Stockwerken;  
gute Bausubstanz (Baujahr 1989)

 **Bahnhof Fischbachau fußläufig entfernt**  
(1,5 km) mit enger Taktung Richtung Norden (Schliersee, Miesbach, München) und Süden (Bayrischzell); Bushaltestelle in direkter Umgebung

**Nächste Autobahnauffahrt**  
20 km (A8, Anschlussstelle Irschenberg)

**Entfernungen** München: 65 km,  
Rosenheim: 28 km, Miesbach: 17 km

 **Energieversorgung**  
über Nahwärmenetz (Heizkraftwerk)

 **Übernachtungsgäste Schlierach-Leitzachtal**  
247.753 Ankünfte  
812.792 Übernachtungen (2022)

**Übernachtungsgäste Alpenregion Tegernsee Schliersee**  
577.222 Ankünfte  
2.217.741 Übernachtungen (2022)

**Tagesgäste Alpenregion Tegernsee Schliersee**  
8,3 Millionen (2019)

- Bebauungsplan vorhanden
- Errichtung weiterer Gebäude möglich, teilweise nicht für dauerhaften Aufenthalt zulässig („Geo-Risk-Gebiet Steinernen Wand“)
- Festgelegte Baugrenzen können im Rahmen einer Bebauungsplanänderung angepasst werden
- Miteinbezug des Wolfsees in Konzeptentwicklung möglich (Sommer: naturnaher Badesee; Winter: Eislauffläche)
- gastronomische Erschließung ist erwünscht.
- Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum für Mitarbeiter (abhängig vom Konzept) (Bauparzellen 25, 26 & 28 noch verfügbar).

Eine Besichtigung des Geländes und des Bestandsgebäude ist nach Absprache mit der Gemeinde möglich.

**Bitte senden Sie uns Ihre Bewerbung mit Konzeptvorstellung bis 30.06.2024**

IHR ANSPRECHPARTNER

**Florian Brunner**  
08025 993722

[florian.brunner@regionalentwicklung-oberland.de](mailto:florian.brunner@regionalentwicklung-oberland.de)

WIR FREUEN UNS AUF IHRE IDEEN!