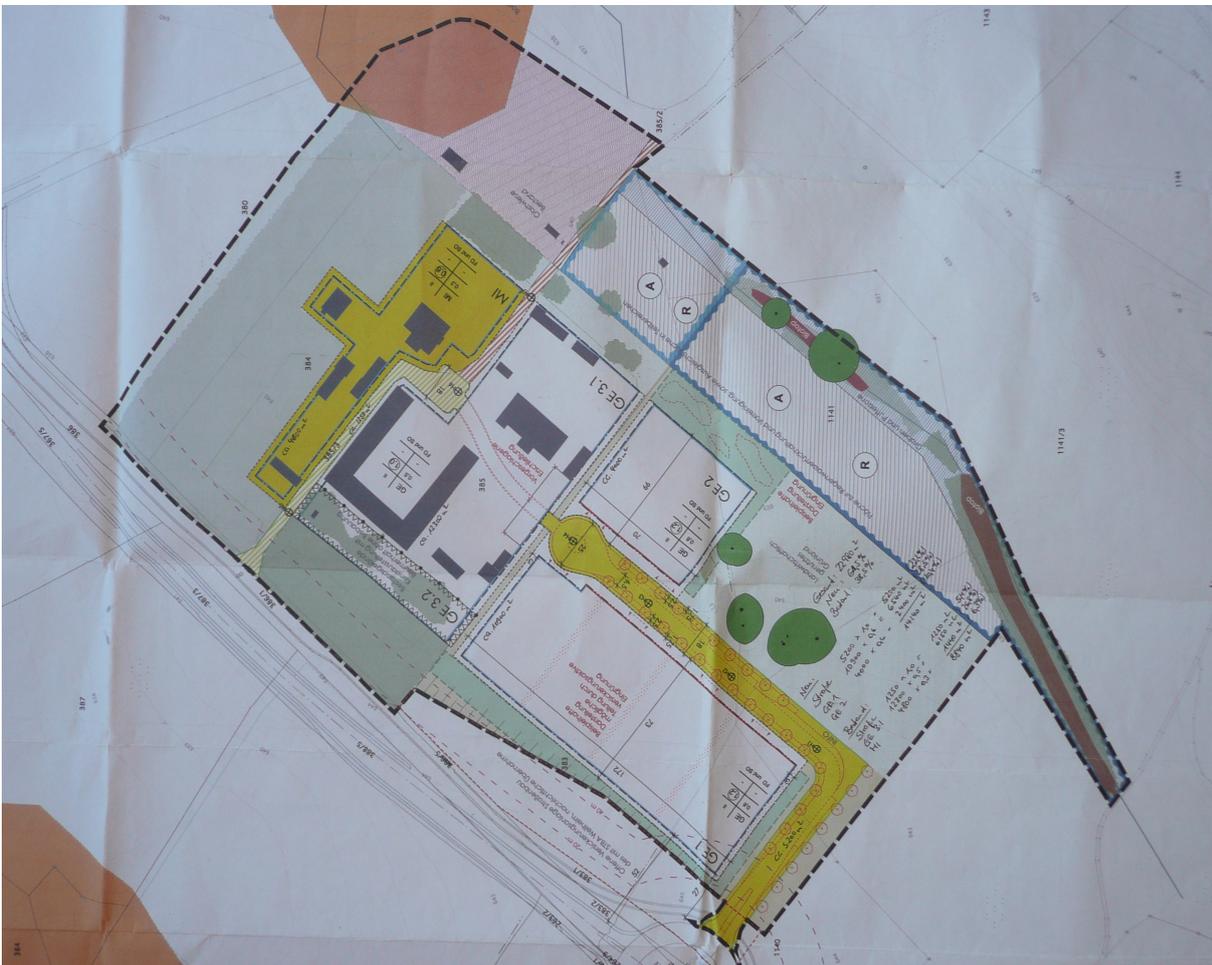


**Verkauf von Gewerbebaugrundstücken
im Bieterverfahren
im Bebauungsplangebiet „Handwerker- und Gewerbehof“
der Gemeinde Pöcking**



Verkäufer:
Miteigentümergeinschaft Völk/Specht

Inhalt

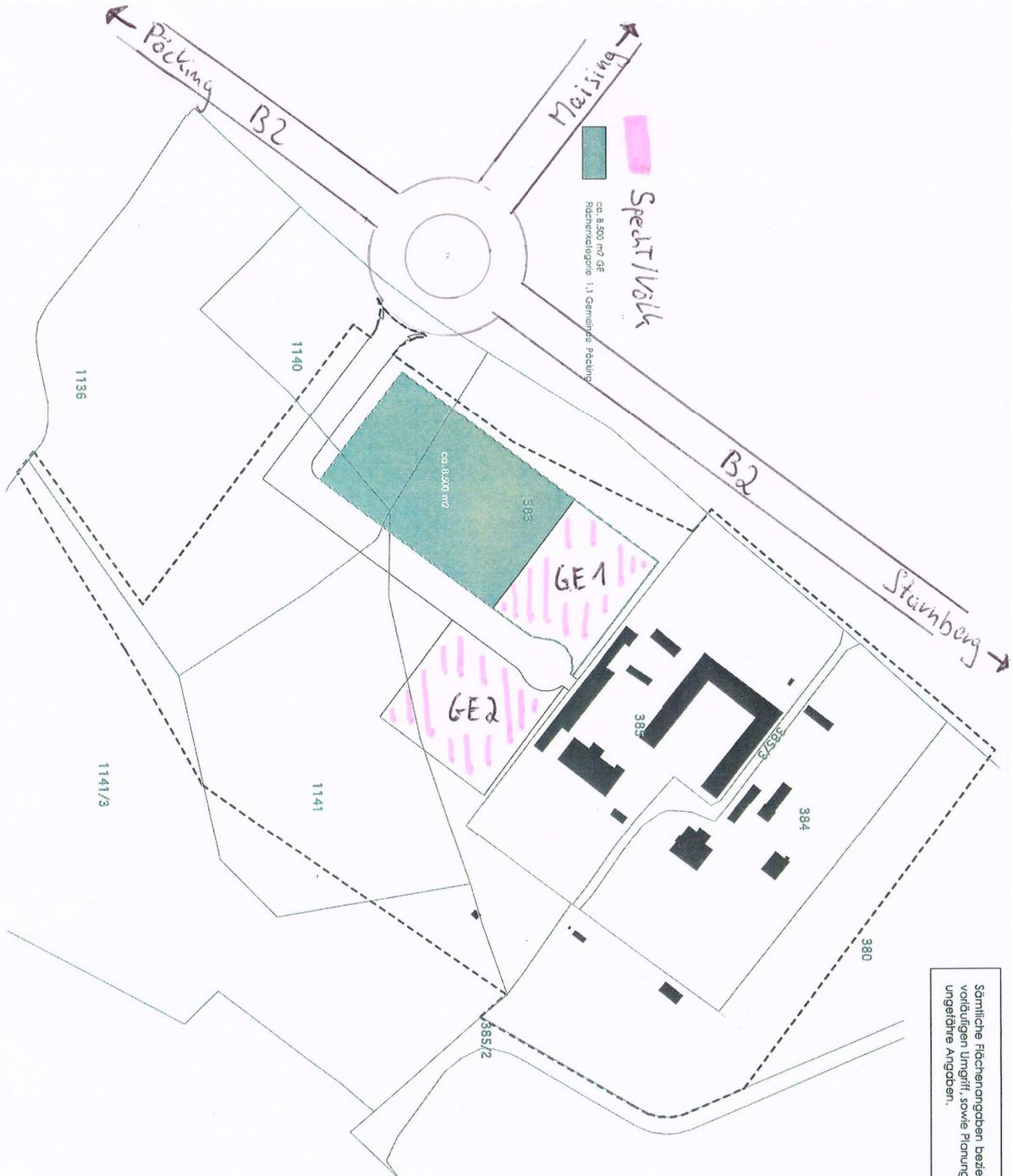
1. Faktenblatt zum Verkauf zweier Gewerbegrundstücke.....	3
2. Lage, Beschreibung	5
3. Bebaubarkeit	5
4. Bodenverhältnisse.....	6
5. Verfügbare Bauplätze, Beginn Hochbauarbeiten	6
6. Erschließung des Bebauungsplangebietes	6
7. Ablauf Bieterverfahren und Angebotsabgabe	7
8. Erschließungskosten, sonstige Kosten.....	7
9. Ablauf Verkauf, Kontaktaufnahme und Sonstiges	8

1. Faktenblatt zum Verkauf zweier Gewerbegrundstücke



- Bebauungsplan:** Handwerker und Gewerbehof Pöcking Nr. 40
- Nutzungsart:** Gewerbegebiet mit Gewerbebetrieben aller Art (u.a. außer Speditionen und reine Logistik- und Lagerbetriebe)
- Bebaubarkeit:**
- sofortige Bebaubarkeit (gültiger Bebauungsplan)
 - Grundflächenzahl GRZ: 0,6 (=Anteil des Grundstücks, der von Gebäuden überdeckt werden kann).
 - Geschossflächenzahl GFZ: 1,2 (=max. zulässiges Verhältnis von qm Geschosßfläche zu qm Grundstücksfläche)
 - Zahl der möglichen Vollgeschosse: 2
 - maximale Wandhöhe 8 m, maximale Firsthöhe 11 m
- Grundstücksgrößen:**
- GE 1: 3.960 qm GE 2: 4.571 qm (siehe auch nächste Seite rot schraffierte Flächen)
 - Die beiden Bauplätze können gemeinsam oder einzeln erworben werden, bzw. auch nochmals in etwa gleich große Teile unterteilt werden.
- Erschließung:** Das Baugebiet wird derzeit im Auftrag der Gemeinde Pöcking/ des Abwasserzweckverbandes vollständig erschlossen (Straßen, Grünflächen, Wasser, Kanal). Die übrigen Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekom) werden im Zuge dieser Arbeiten von den jeweiligen Versorgern eingelegt. Die Erschließungsarbeiten sind voraussichtlich bis Ende des Jahres 2018 so weit abgeschlossen, dass die Bauplätze bebaut werden können.
- Vergabe:** Im Bieterverfahren. Angebotsabgabe bis 31 Oktober 2018
- Kontakt:**
- Fragen zur Bebauung/ rechtliche Fragen zum Kaufvertrag: Dr. Bühring, Theatinerstraße 33, 80333 München, buehring@rae-labbe.de 089 29 05 81 30
 - Fragen zum Exposé: A. Specht, auaspecht@gmail.com

Aufteilung GE Baufeld Nord, m1/2000



Sämtliche Flächenangaben beziehen sich auf den vorliegenden Umfang, sowie Planungsstand und sind ungetriggert.

Bauvorhaben Handwerker- und Gewerbehof Pöcking	Planinhalt Übersicht Baufäche Gemeinde	Planinformation MABSTAB 1/2000	DATUM 14.03.2016	Landschaftsarchitekt Valentien + Valentien
Bauherr Gemeinde Pöcking Tel. 08157 / 9396 - D Feldafinger Str. 4 82343 Pöcking	Leistungsphase -	NR. POE_Flächen_Baufeld POE_3_Auslegung_L DATEI Flächen_Kaufvertrag	GEZ. CH Index -	Landschaftsarchitekten und Stadtplaner SRL Tulbeckstr. 39 80339 München Tel (089) 51919699 Fax (089) 51919520

2. Lage, Beschreibung

Die Gemeinde Pöcking verfügt über rund 5.500 Einwohner und ist eine von 14 Gemeinden des Landkreises Starnberg, der zur Metropolregion München gehört. Der Landkreis Starnberg mit seinen hervorragenden Freizeitmöglichkeiten und seiner Nähe zur Landeshauptstadt München bietet höchste Lebensqualität und stellt einen idealen Unternehmensstandort dar.

Das Gewerbegebiet „Handwerker- und Gewerbehof“ liegt unmittelbar östlich an der Bundesstraße 2 (sog. „Olympiastraße“), die u.a. von München nach Starnberg und weiter über Weilheim bis nach Garmisch/Mittenwald führt. Rund 1 km östlich des Gewerbegebiets liegt der Starnberger See. Unmittelbar nördlich des Gewerbegebiets liegt das Gut Schmalzhof, auf dessen Areal sich Wohnungen und mehrere Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe befinden. Erschlossen wird das Gewerbegebiet über einen eigenen Zubringer zu einem erst kürzlich erstellten Verkehrskreisel an der B 2. Die Fahrzeit ins Zentrum des nur rund 3 km entfernten Starnberg beträgt etwa 5 Minuten. Der Mittlere Ring in München ist knapp 25 km entfernt und in rund 25 Minuten erreicht. Bis zur A 96 (München - Lindau) sind es 15 km. Diese Autobahn wird durch die Ende dieses Jahres fertiggestellte Umfahrung Starnberg hervorragend angebunden. In unmittelbarer Entfernung (ca. 5 km) liegt außerdem die A 95 (München - Garmisch). Der Bahnhof Starnberg ist 3 km vom Gewerbegebiet entfernt, mit einer hervorragenden Anbindung nach München durch S-Bahnen und Regionalbahnen. Ferner wird eine Buslinie mit Haltestelle im Gewerbegebiet eingerichtet werden.

3. Bebaubarkeit

Die Bauplätze sind als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das heißt, dass dort vor allem Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet werden können. Nicht errichtet werden können Lagerplätze für Schrott, Abfälle, Autowrackplätze, etc. Auch Tankstellen, Galvanikbetriebe, Vergnügungsstätten, Speditionen und reine Logistik- und Lagerbetriebe sind nicht möglich. Einzelhandelsnutzungen sind bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m² ausnahmsweise zulässig, wenn sie einem im Gewerbegebiet ansässigen Betrieb zugehörig sind und der Ergänzung der betrieblichen Tätigkeit dienen. Auch Schank- und Speisewirtschaften sind nur bis zu einer Nutzfläche von maximal 150 m² möglich.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig, wobei die Wandhöhe maximal 8,0 m und die Firsthöhe maximal 11,0 m betragen darf. Als Dachformen sind Flach- und Satteldächer zugelassen. Die Grundflächenzahl, also der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt 0,60. Die Geschossflächenzahl, also das maximal zulässige Verhältnis von Quadratmeter Geschoßfläche zu Quadratmeter Grundstücksfläche, beträgt 1,20.

Zudem sieht der Bebauungsplan eine sog. Geräuschemissionskontingentierung vor. Deren Einhaltung ist mit dem Bauantrag oder dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung durch Vorlage einer schalltechnischen Prognose eines anerkannten Sachverständigenbüros nachzuweisen.

Die Details der Bebauungsmöglichkeiten und auch die Vorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen ergeben sich aus der als Anlage 1 beigefügten auszugsweisen Kopie des Bebauungsplanes. Dieser kann in vollständiger Form im Bauamt der Gemeinde Pöcking (Feldafinger Str. 4, 82343 Pöcking) eingesehen werden.

4. Bodenverhältnisse

Laut der Begründung zum Bebauungsplan „Handwerker- und Gewerbehof“ der Gemeinde Pöcking bestehen die Böden im Planungsgebiet aus unterschiedlich sandigem, schluffigem oder tonigem Diamikt (u.a. Geschiebemergel) im kleinräumigen Wechsel, welche zum Teil konglomeriert sind. Da es sich um einen schlecht versickerungsfähigen Boden handelt, werden im Zuge der Erschließung des Bebauungsplangebiets durch die Gemeinde Pöcking lineare Systeme zur Wasserrückhaltung erstellt. Zudem setzt der Bebauungsplan u.a. Dachbegrünungen und Abführungen entlang der Grundstücksgrenzen fest, um das nicht auf den Grundstücken versickerbare Wasser in eine im Zuge der Erschließungsarbeiten errichtete zentrale Anlage zur Wasserrückhaltung im Osten des Bebauungsplangebiets zu leiten.

5. Verfügbare Bauplätze, Beginn Hochbauarbeiten

Zum Verkauf stehen folgende Bauplätze (siehe auch Skizze mit rot markierten Flächen auf Seite 4):

- der im beigefügten Bebauungsplan als GE 2 bezeichnete Bauraum mit ca. 4.571 m²;
- aus dem im Bebauungsplan mit GE 1 bezeichneten Bauraum die im Nordosten liegende Teilfläche von ca. 3.960 m².

Die beiden Bauplätze können jeweils ggf. auch nochmals in etwa gleich große Teile unterteilt werden.

Die Bauplätze können frühestens bebaut werden, wenn die Erschließungsarbeiten im Baugebiet einen Zustand erreicht haben, der dies erlaubt. Hierüber entscheidet die Gemeinde Pöcking in Abstimmung mit dem von ihr beauftragten Erschließungsunternehmen. In der Regel muss vor Beginn der Hochbauarbeiten jedenfalls die Tragschicht auf die Erschließungsstraßen aufgebracht worden sein und eine Zwischenabnahme erfolgt sein.

6. Erschließung des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet wird im Auftrag der Gemeinde Pöcking (Straßen), der Stadt Starnberg (Wasserversorgung) und des Abwasserzweckverbandes Starnberger See (Schmutz- und Regenwasserentsorgung) von einem Erschließungsunternehmen (Bayerngrund Grundstücksbeschaffungs- und -erschließungs-GmbH) erschlossen. Hauptgesellschafter des Erschließungsunternehmens sind der Freistaat Bayern und die Bayerische Landesbank.

Details zur Erschließungsplanung sind dem als Anlage 2 beigefügten Plan zu entnehmen.

Die Erschließungsarbeiten haben Ende August 2018 begonnen und werden voraussichtlich im Spätherbst/Winter 2018 soweit abgeschlossen sein, dass die Bebauung der Gewerbebauplätze beginnen kann. Im weiteren Verlauf werden dann noch Restarbeiten der Erschließung vorgenommen (Feinteerschicht, Straßenbegleitgrün, Ausgleichsflächen etc.).

Die Löschwasserversorgung des Gewerbegebiets wurde nach Aussagen der Gemeinde Pöcking und des Erschließungsunternehmens so konzipiert und errichtet, dass durch die öffentlichen Wasserversorgungsleitungen eine Löschwasserbedarfsmenge von rund 96 m³/h zur Verfügung steht. Diese Bedarfsmenge entspricht nach Auskunft der Gemeinde den üblichen Gepflogenheiten für kleine und mittlere Gewerbegebiete. Ungeachtet dessen musste seitens der Verkäufer mit Wirkung auch für ihre Rechtsnachfolger gegenüber der Gemeinde Pöcking und der Stadt Starnberg auf Ansprüche zur Durchführung von Maßnahmen zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung verzichtet werden.

7. Ablauf Bieterverfahren und Angebotsabgabe

Der Verkauf der Bauplätze erfolgt im Bieterverfahren.

Abzugeben ist ein beziffertes Angebot ohne Zusätze und Bedingungen. Dafür kann das als Anlage 3 beigefügte Muster verwendet werden.

Das Angebot ist bis zum 31. Oktober 2018 entweder per Mail oder per Post an: auaspecht@gmail.com bzw. [Alexander Specht, Schubertstraße 4a, 82319 Starnberg](#).

Die Verkäufer werden im Anschluss die bis dahin eingegangenen Angebote prüfen und mit den Interessenten Kontakt aufnehmen.

8. Erschließungskosten, sonstige Kosten

Im Grundstückskaufpreis enthalten sind die Kosten für:

- die Erschließungsstraße inkl. Beleuchtung, Gehwegen und Parkbuchten (diese wurde auf Kosten des Verkäufers gebaut)

- alle notwendigen Maßnahmen im Rahmen des Regenwassermanagements (u.a. Regenwasserrückhaltebecken, etc..Diese wurden auf Kosten des Verkäufers gebaut)

- alle notwendigen Maßnahmen hinsichtlich der öffentlichen Grünflächen (diese wurden auf Kosten des Verkäufers bepflanzt) und der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen (diese wurden vom Verkäufer bereitgestellt).

Der Käufer trägt über den Kaufpreis hinaus:

- die sog. einmaligen Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für Wasser und Kanal des Abwasserzweckverbandes und der Stadt Starnberg, die von der Größe des Bauplatzes und/oder der jeweils auf dem Bauplatz verwirklichten Geschossfläche abhängig sind. Die aktuelle Beitragshöhe kann unter (<http://www.av-starnberger-see.de/beitraege-gebuehren.html>) bzw. <http://www.wasserwerk-starnberg.de/pdf/BGS%202009.pdf>) abgefragt werden.

- die Kosten der, im Zuge der Erschließungsarbeiten, bereits erstellten Grundstücksanschlüsse an die öffentlichen Einrichtungen zur Schmutzwasserentsorgung und zur Wasserversorgung in die Baugrundstücke. Diese wurden vom Erschließungsunternehmen schon verlegt (um ein nochmaliges Aufgraben der Straße zu vermeiden) und vom Verkäufer auch schon bezahlt. Der Käufer erstattet dem Verkäufer diese Kosten.
- die Kosten für den Anschluss an die sonstigen Versorgungsleitungen (Strom, Gas und Telekom) entsprechend der Standard-Tarife der jeweiligen Versorger
Die Telekom hat sich im Übrigen verpflichtet einen Breitbandanschluss zu verlegen.
- die Notar- und Grundbuchkosten und die Grunderwerbsteuern.

9. Ablauf Verkauf, Kontaktaufnahme und Sonstiges

Nachdem zwischen Verkäufer und Käufer Einigkeit über den Verkauf in den wesentlichen Punkten erzielt wurde, wird von der anwaltlichen Vertretung der Verkäufer ein Vertragsentwurf erstellt und dem Käufer zur Prüfung zugesendet. Nach Abstimmung des Vertragsentwurfs soll die Beurkundung für alle Verkäufe im Notariat Dr. Ott / Dr. Dr. Forst, Theatinerstraße 33, 80333 München stattfinden, weil in diesem Notariat bereits die während des Bauleitplanverfahrens notwendig gewordenen Beurkundungen erfolgt sind.

Für Rückfragen zu diesem Exposé steht Ihnen Herr Alexander Specht unter der Mailadresse auaspecht@gmail.com zur Verfügung.

Bei Fragen zur Bebaubarkeit der Flächen, insbesondere zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes, oder rechtlichen Fragen der Kaufvertragsgestaltung können Sie sich an Herrn Rechtsanwalt Dr. Patrick Bühring, Rechtsanwälte Labbé & Partner mbB, Theatinerstraße 33, 80333 München, Tel. 089/29058-130, buehring@rae-labbe.de, wenden.

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit der Angaben kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Insbesondere die Angaben über die Durchführung der Erschließungsarbeiten und deren zeitlicher Ablauf, auf den die Verkäufer keinen Einfluss haben, beruht auf Angaben und Annahmen der Gemeinde Pöcking und des beauftragten Erschließungsunternehmens.

Trotz des durchzuführenden Bieterverfahrens behalten sich die Verkäufer insbesondere vor, die Bauplätze nicht oder außerhalb des Bieterverfahrens zu veräußern oder das Bieterverfahren zu modifizieren oder zu wiederholen. Aufwendungen und etwaige Schäden, die den Interessenten und Bietern für die Vorbereitung und Teilnahme am Bieterverfahren entstehen, werden von den Verkäufern nicht ersetzt. Auch sonstige Ansprüche wegen Nichtberücksichtigung von Angeboten stehen den Bietern gegen die Verkäufer nicht zu. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass mit Bietern kein Kaufvertrag geschlossen wird.