



DAS GÜTERVERKEHRSZENTRUM REGION AUGSBURG

- Nachhaltiger Logistikstandort
- Geballte Wirtschaftskraft
- Effizienter Verkehrsknotenpunkt

Ansiedlungsvorschlag: Nah am Grünen (SO 11.1)

Inhalt

1. Einleitung
2. Daten und Fakten zum Standort GVZ
3. Erstklassige Verkehrsanbindung
4. Ansiedlungsvorschlag – grafische Übersicht
5. Ansiedlungsvorschlag – baurechtliche Rahmenbedingungen
6. Ansiedlungsvorschlag – Lageplanskizze
7. Nächste Schritte – Übersicht
8. Sonstiges
9. Ihre Ansprechpartner



Einleitung

NACHHALTIGER LOGISTIKSTANDORT

Bei kleinen und großen Unternehmen in der Region sichert die gute Mischung aus Tradition und Innovation das Wirtschaftswachstum. Universitäten, Hochschulen sowie Aus- und Weiterbildung speisen kontinuierlich das hohe Fachkräftepotenzial. Mit Blick auf Natur und Mensch unterstützt das grüne Güterverkehrszentrum Unternehmen mit Sinn für nachhaltige Investitionen.

GEBALLTE WIRTSCHAFTSKRAFT

34 Mio. Menschen im Umkreis von 250 Kilometern, drittgrößter Ballungsraum in Bayern, 200.000 agile Unternehmen. Schwerpunkte der Region sind zukunftsfähige Branchen wie Maschinenbau, Aerospace, Faserverbund, Umwelttechnologie und IT. Konzentrierte Produktivität und Kaufkraft, die effektive Distributions- und Kontraktlogistik braucht.

EFFIZIENTER VER- KEHRSKNOTENPUNKT

Sieben Stunden nach Rotterdam oder Genua. Eine Stunde nach München. Drei Minuten zur Autobahn, acht Minuten zum Terminal. Mit kurzen Wegen zur Straße und Schiene ist das Güterverkehrszentrum Drehscheibe der Region und Gateway im europäischen Verkehr. Ein effektiver Standortvorteil, der wirtschaftliche Logistikkonzepte ermöglicht.

Daten und Fakten

112 Hektar

61 ha Nutzfläche

10 ha Bahnflächen

29 ha Öffentliche Grünflächen

12 ha Straßenfläche

Güteraufkommen im GVZ

1,43 Mio. t/J (bis 2020) davon 70 % Straße, 25 % KV und 5 % Schiene

Güteraufkommen Region Schwaben 2025

Quell- und Zielverkehr Bahn + 100 %

Transporte der wichtigsten Verlagerbranchen + 16 Mio. t/J

Verkehrsanbindung

Zugang zur A8 / B2 und B17 sowie zum Netz der DB und Augsburger Localbahn











Interkommunale Zusammenarbeit



Erstklassige Verkehrsanbindung

Im Schnittpunkt der Verkehrsachsen

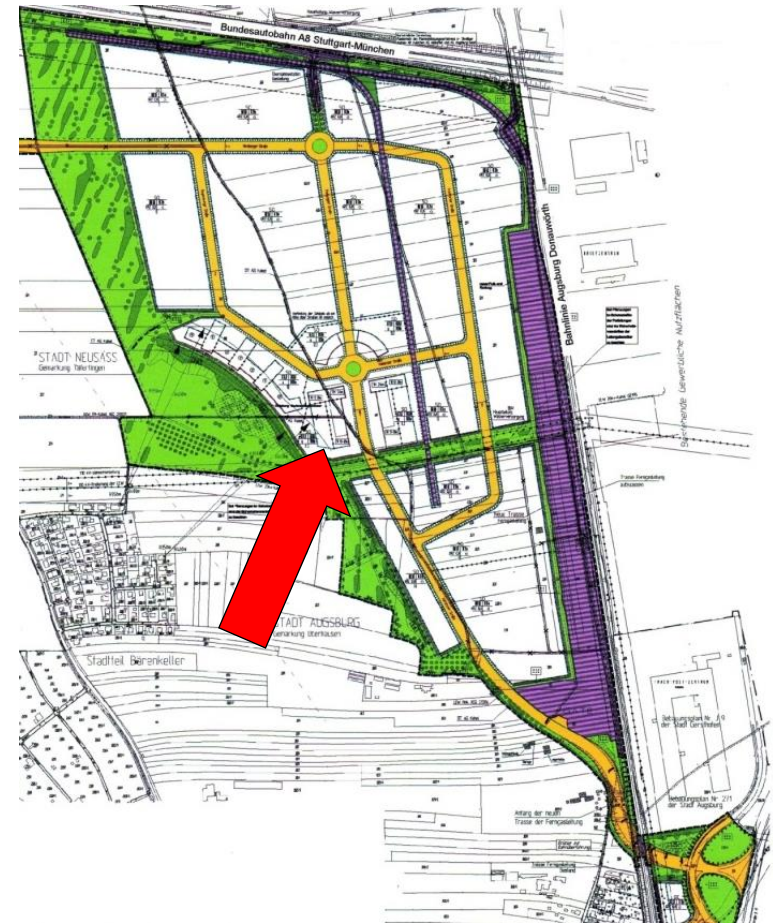
-  Direkter Zugang A8 / B2 und B17
-  Netz DB /Augsburger Localbahn
-  KV-Terminal
-  90 Km zum Flughafen München
-  140 Km zum Nürnberger Hafen

-  Güterverkehrsdrehscheibe der Region
-  Hinterlandstandort für Seehäfen
-  Gateway im europäischen Güterverkehr



Ansiedlungsvorschlag – grafische Übersicht

- Die Grundstücke liegen im Gebiet des **rechtskräftigen Bebauungsplanes** Nr. 1 des Planungsverbandes Güterverkehrszentrum Raum Augsburg mit ausgewiesenen Sondergebiet Güterverkehrszentrum (SO GVZ)
- Die Grundstücke sind voll **erschlossen** und sofort **bebaubar**.
- Der Käufer erwirbt zum **Zweck** der Errichtung einer Logistikhalle mit Büroräumen / von Baulichkeiten für einen Speditions- / Logistikbetrieb oder für ergänzende Service-Funktionen
- Die Bauflächen sind auf Kampfmittel untersucht, schädliche Bodenveränderungen oder archäologische Befundlagen sind nicht zu erwarten



Ansiedlungsvorschlag – baurechtl. Rahmenbedingungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung:

Alle Nutzungen gem. § 3 (2) des Bebauungsplanes, zusätzlich alle Nutzungen gem. § 3 (3) des Bebauungsplanes

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

GFZ 1.8 / GRZ 0.6 / unterschiedliche Traufhöhen zwischen 10 m und 24 m

§ 5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:

Geschlossene Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche definiert durch Baufenster

§ 6 Gestaltung der Gebäude:

Flachgeneigte Dächer 0-5° oder Flachdächer ohne Neigung /
Ausnahmsweise bis 14° Dachbegrünung zulässig

§ 7 Grünordnung (Gestaltung des sog. Vorgeleges, Stellplätze)

Entlang öffentlicher Grün- und Straßenflächen sind mindestens 5 m breite Grundstücksstreifen der Bauflächen zu begrünen. Stellplätze sind wirksam einzugrünen (ein Laubbaum je acht Stellplätze)

§ 8 Immissionsschutz (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel)

Teilgebiet 11.1: Lw^{tr} tagsüber 57 db(A), Lw^{tr} nachts 45 db(A)

§ 10 Werbeanlagen:

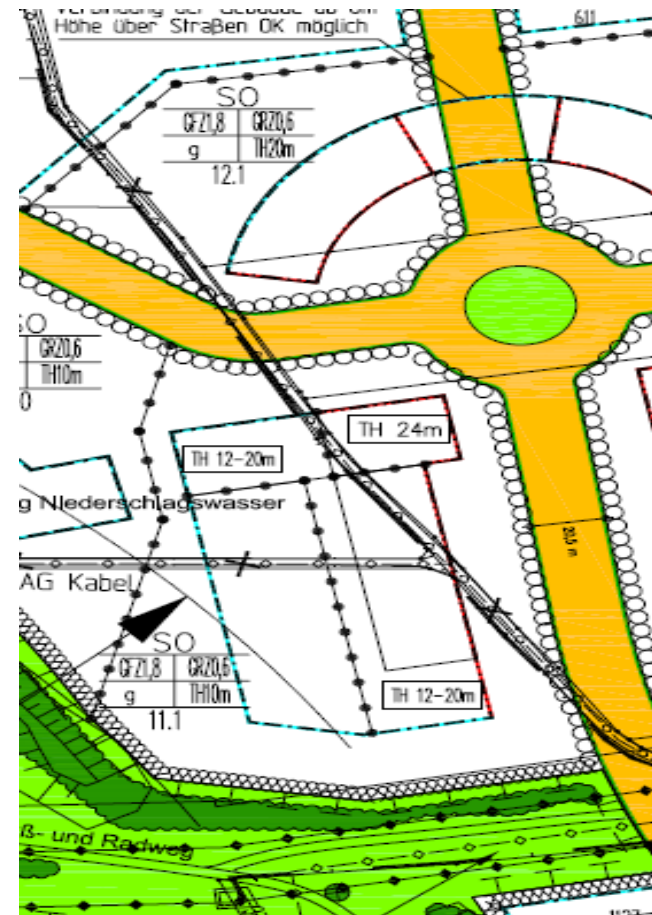
Nur innerhalb der überbaubaren Fläche
Freistehend Höhe bis 3,5 m, am Gebäude Länge max. 5 m, Höhe max. 1,6 m.

§ § 9, 11 Grundwasserschutz, Einfriedungen:

Deziierte Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstiges/ Hinweise:

Es handelt sich bei dieser Aufstellung lediglich um einen Auszug aus den textlichen Bebauungsplanfestsetzungen. Auch die einzelnen Paragraphen sind nur auszugsweise wiedergegeben. Weiterhin trifft der Bebauungsplan auch Festsetzungen durch die Planzeichnung. Sowohl die Planzeichnung, als auch den Textteil kann unter www.gvz-augsburg.de abgerufen werden



Ansiedlungsvorschlag – Lageplanskizze

Grundstücksgröße 17.847 m² (Fl.Nr. 2582, 594/27 je Gem. Gersthofen)

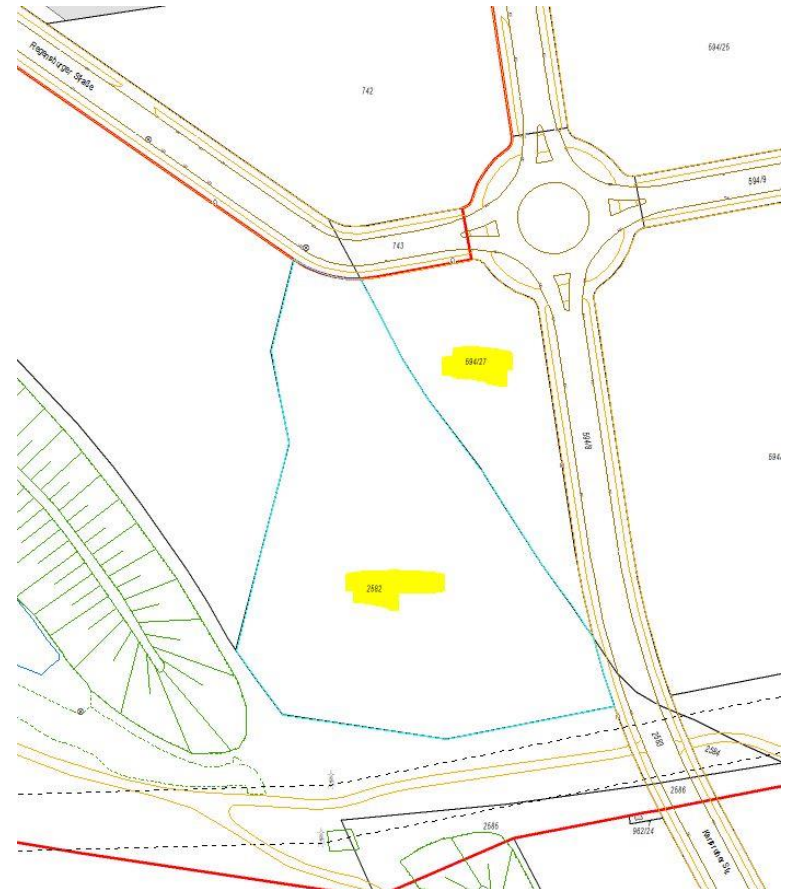
Im Kaufpreis enthalten sind

- **Erschließungsbeiträge** nach BauGB für die Ersterschließung
- Beiträge zum **Ausgleich** für den Eingriff in **Natur** und Landschaft
- **Kanalherstellungsbeiträge** nach Satzung der Stadt Augsburg bis zu einer Geschossfläche von 30 % der Grundstücksfläche
- Beiträge zum Anschluss der **Wasserversorgung** nach Satzung der Stadt Gersthofen bis zu einer Geschossfläche von 25 % der Grundstücksfläche

Die **Anschlüsse Nr. 6 und 28** an den **Mischwasserkanal** sind **bereits** errichtet. Der Käufer erstattet die hierfür geleisteten Aufwendungen in Höhe von 2.288 EUR.

Der Grundstücks**preis** ist noch zu ermitteln.

Die GVZ-GmbH optiert für den Verkauf zur **Umsatzsteuer**. Der Käufer ist zur Übernahme der **Steuerschuld** nach § 13 b UStG verpflichtet.



Ansiedlungsvorschlag – sonstige Informationen

- Dieser Ansiedlungsvorschlag (samt Anlagen) ist auf Ihre Anforderungen abgestellt. Eine Weitergabe an Dritte (ausgenommen Beteiligte an Ihrem Vorhaben) ist deshalb ausgeschlossen/nicht zulässig.
- Es handelt sich weder um ein Verkaufsangebot noch um eine Reservierung, da hierzu auch die Zustimmung unserer Gremien notwendig ist
- Die GVZ-Entwicklungsmaßnahmen GmbH vermarktet im eigenen Namen auf Rechnung des Planungsverbands
- Das GVZ Region Augsburg ist durch seine schnelle, kompetente und persönliche Beratung bekannt. Für Sie bedeutet dies Service aus einer Hand – schon mit Ihren ersten Ansiedlungsüberlegungen. Viele weitere Informationen finden Sie auf www.gvz-augsburg.de

Anlagen:

- Ansiedlungsvorschlag
- Bebauungsplan – Text
- Bebauungsplan – dwg Datei
- Dxf-Datei für das SO
- Übersicht „Anschluss Mischwasserkanal

Projektentwicklung – eine Zeitachse

	GVZ GmbH (Verkäufer)	Generalübernehmer *)	Planungsverband (als Lotse im Genehmigungsverfahren)	
1 Woche	Interessensbekundung: Aushändigung wesentlicher Unterlagen (B-Plan, Dxf-Daten, etc.)			
1 - 2 Wochen	Abstimmung Flächenbedarf, passendes SO-Gebiet	Erste Planskizze zur Ermittlung SO-Gebiet und Flächenbedarf	ggf. erste Abstimmung passendes SO-Gebiet im GVZ	
1 - 2 Wochen	Sichtung und Klärung Planskizze bei Verkäufer		Sichtung und Klärung Planskizze (intern)	
1 Woche			1. Besprechung Bauvorhaben (BV)	
1 - 2 Wochen		Überarbeitung Planskizze	Nachklärung (Käufer/GVZ)	
1 - 2 Wochen		2. Planskizze mit Eckdaten BV		
1 - 3 Wochen	1. Entwurf Kaufvertrag (KV)		Auftaktbesprechung zum BV ²	
4 - 8 Wochen	Klärung der Finanzierung, weitere Vorbereitung (Käufer)	Erarbeitung Unterlagen zur Baugenehmigung auf Basis der Auftaktbesprechung; weitere Vorabstimmungen mit Fachbehörden	Laufende Unterstützung durch den Planungsverband	
1 Woche	Kaufentscheidung (Käufer)	Einreichung Bauantrag bei Behörde(n), gleich- zeitige Beteiligung weiterer Fachbehörden	Genehmigungsbehörde (Stadt/LRA) Bearbeitung Bauantrag	Nach Einreichung Bauantrag Prüfung durch Planungsverband
4 - 6 Wochen		weitere Feinplanung, Ausschreibung Gewerke etc.		Stellungnahme Planungsverband an Genehmigungsbehörde auf Basis Gremienbeschluss ³
4 - 6 Wochen	Beurkundung KV; Schaffung Voraussetzung (Auflassungsvormerkung etc.) für Besitzübergang	Vorbereitung Baubeginn (Abmarkung, Vorun- tersuchung Gelände) Baugenehmigung		ggf. weitere Bauberatung
	Besitzübergang mit Kaufpreiszahlung	Baufeldfreimachung		

¹ je nach Themenumfang (Beteiligungsumfang an Fachbehörden)

² einschließlich Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser Strom, Abwasser)

³ ggfs. per Dringlichkeitsentscheidung/Umlaufbeschluss

*) mit freundlicher Unterstützung:

Ihre Ansprechpartner



Standortmarketing & Immobilienmanagement

Ralf Schmidmann, Geschäftsführer

GVZ-Entwicklungsmaßnahmen GmbH



Städtebauliche Planung, Erschließung und Bauberatung

Nicole Christ, Geschäftsleiterin

Planungsverband GVZ Raum Augsburg

Kontakt: Rathausplatz 1
86150 Augsburg
Telefon: +49(0)821 - 324 3021
E-Mail: gvz@augsburg.de
www.gvz-augsburg.de