



GEMEINDE
Ummendorf
Fischbach

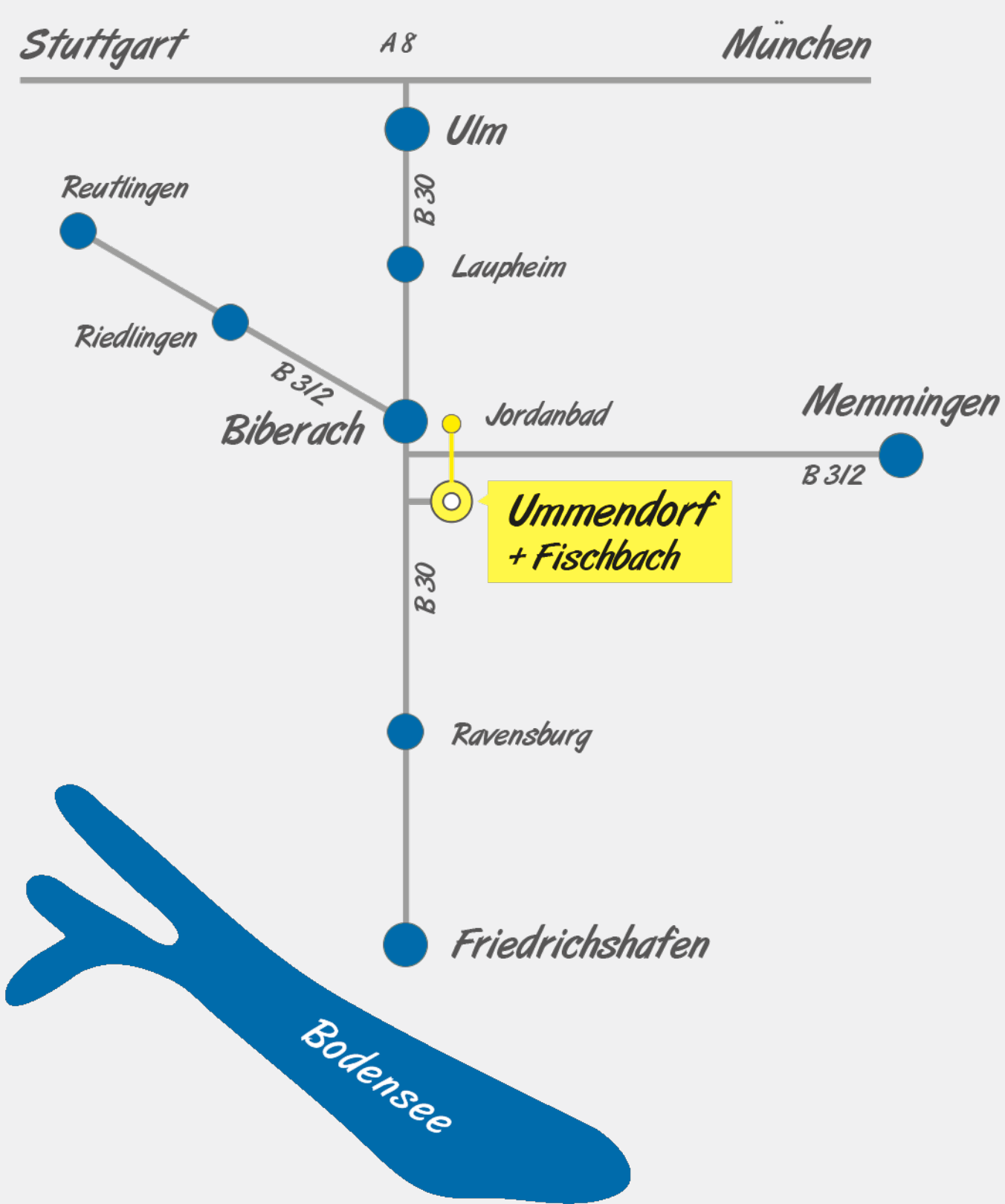
GEWERBEGEBIET ESPACH IV

DURCHFÜHRUNG EINES MARKTERKUNDUNGSVERFAHREN

INHALTSVERZEICHNIS



Die Gemeinde	4
1. Bauplatzpreis	5
2. Bebauungsplan	5
3. Bauplatzvergabe	6
4. Buisnesskonzept	6
5. Betriebskonzept/Kaufvertrag	7
6. Reservierung von Grundstücken	7
7. Bauverpflichtung und Veräußerungsbeschränkung	8
8. Eignnutzung	8
9. Weitere Informationen	9
10. Datenschutz	10



Die Gemeinde

Die Gemeinde Ummendorf mit ihren 4.500 Einwohnern liegt unmittelbar südlich der Großen Kreisstadt Biberach an der Bahnlinie Ulm-Friedrichshafen sowie im Kreuzungsbereich der Bundesstraßen B 30 (Friedrichshafen-Ulm) und B 312 (Biberach – Memmingen). Der Donau-Bodensee-Radweg verläuft durch die Gemeinde und führt am herrlichen Badensee am Rand des Naturschutzgebietes Ummendorfer Ried vorbei durch den Ort. Es ist nur einer von mehreren Radwegeverbindungen in die Kreisstadt. Die katholische Pfarrkirche darf zu den eindrucksvollsten Dorfkirchen Oberschwabens gezählt werden. Auch das gegenüberliegende Schloss ist ein stattliches Baudenkmal aus früherer Zeit. Die Gemeinde hat ein sehr attraktives Vereinsleben.

Das bekannte Jordanbad mit Thermalbad, Saunalandschaft und Parkhotel liegt sowohl auf der Gemarkung von Ummendorf als auch auf der Gemarkung von Biberach. Von dort aus kann man von bestimmten Stellen aus auf das in der Nähe liegende Gewerbegebiet Espach IV blicken, welches die Gemeinde vor kurzem erschlossen hat. Im Bereich des früheren Bahnhofes, Luftlinie ca. 500 m, ist eine Haltestelle der Regio-S-Bahn geplant, wodurch eine sehr gute Bahnverbindung in Richtung Biberach / Ulm und Ravensburg / Friedrichshafen ermöglicht werden soll. Die Taktung in Richtung Ulm soll 30 Minuten, in Richtung Ravensburg 60 Minuten betragen. In diesem Zusammenhang soll auch die Einrichtung einer Bushaltestelle im Gewerbegebiet Espach geprüft werden.

Das Gewerbegebiet Espach IV befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ummendorf angrenzend zu den vorhandenen Gewerbegebieten Espach I, Espach II und Espach III. Es stellt den Abschluss der gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich dar. Beim Gewerbegebiet Espach IV handelt es sich, aufgrund der beschriebenen Lage, um ein äußerst attraktives Gewerbegebiet mit direktem Einblick von der Bundesstraße und der Bahnlinie sowie der Nähe zum Jordanbad. Die Gemeinde stellt daher besondere Anforderungen an Unternehmen, die sich auf einen Bauplatz im Gewerbegebiet Espach IV bewerben wollen. Mit dem Markterkundungsverfahren sollen interessierten Unternehmen die Gelegenheit gegeben werden, sich und ihr geplantes Projekt zu präsentieren. Der Gemeinderat wird nach Auswertung der Bewerbungen über das weitere Verfahren entscheiden.

Um innovativen Firmen, produzierendes Gewerbe, vergleichbaren Unternehmen sowie freiberufliche Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO) die Möglichkeit zu geben, sich zu bewerben, hat der Gemeinderat bewusst auf verbindliche Kriterien verzichtet. Dem Gemeinderat ist ein guter Mix von einheimischen und auswärtigen Betrieben wichtig. Nachfolgend erhalten Sie Informationen, die für den Gemeinderat bei der Prüfung der Bewerbungen hilfreich sind.

Die Frist für die Abgabe der Interessensbekundung endet am 26.02.2023.

Hinweis:

Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird davon abgesehen, bei Fehlen einer geschlechtsneutralen Formulierung sowie die männliche als auch weitere Formen anzuführen. Die nachstehend gewählten männliche Formulierungen gelten deshalb uneingeschränkt auch für die weiteren Geschlechter.

1. Bauplatzpreis

Der Gemeinderat hat am 26.09.2022 den Bauplatzpreis auf 90 €/m² voll erschlossen festgelegt. Der Kaufpreis versteht sich zzgl. Kosten des Kaufvertrages, der Grunderwerbsteuer, Strom, Telefon, Breitbandversorgung, Gasanschluss u.ä.

2. Bebauungsplan

Maßgebend für das Baugebiet ist der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Espach IV, Teilbereich II. Diese Festsetzungen sind für die Beurteilung eines Bauvorhabens maßgeblich und verbindlich.

Die Gemeinde hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans durch das Ingenieurbüro Heine & Jud eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen, um ein konfliktloses Nebeneinander von Gewerbegebiet und dem naheliegenden Jordanbad zu gewährleisten. Das Bebauungsplangebiet wurde in insgesamt 11 Parzellen unterteilt und für die Teilflächen Geräuschkontingente berechnet. Diese sind in Ziffer 1.1.1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt. Der Bewerber sichert zu, diese einzuhalten.





Das Ing. Büro für Geotechnik Henke und Partner GmbH hat am 24.10.2012 im Auftrag der Gemeinde Ummendorf ein Geotechnisches Gutachten erstellt. Die Schlussbemerkungen lauten wie folgt: Das geologische Modell des Baugrunds resultiert aus punktuellen Aufschlüssen. Mit naturgemäßen Schwankungen der Baugrundsichtung muss daher gerechnet werden.

Bei dem im Baufeld sehr oberflächennah liegenden Grundwasserspiegel muss bereits bei geringen Abtragstiefen mit dem Zutritt von Wasser gerechnet werden. Das Wasser wird bevorzugt über die Aushubsohle der Abtragsflächen zufließen. Die bindigen Aueablagerungen wirken wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit abdichtend gegen das im Schmelzwasserkies geführte Wasser, so dass kleine Gruben, deren Sohle in den bindigen Aueablagerungen endet, für kurze Zeiträume nahezu trocken bleiben kann. Für alle größeren oder tieferreichenden Aushubflächen müssen Wasserhaltungsmaßnahmen betrieben werden. Um abzupumpende Wassermengen möglichst gering zu halten, sollte für alle Bauarbeiten das Freilegen des Grundwassers nur in kleinen Abschnitten angestrebt werden.

Eine Grundwasserentnahme muss bei der "Unteren Wasserbehörde" des LRA Biberach angezeigt und von dieser genehmigt werden. Bei den teilweise anstehenden Talsanden muss unter dem Einfluss des strömenden Grundwassers mit Fließerscheinungen gerechnet werden, was unbedingt zu vermeiden ist. Geeignet bautechnische Vorkehrungen, wie das Anlegen von filterstabilen Pumpensümpfen, Verwendung filterstabiler Schüttmaterialien bzw. die Verwendung geotextiler Trenn- und Filtervlies sind daher vorzusehen. Für geplante Einzelbauvorhaben im untersuchten Baufeld wird die Ausarbeitung eines optimierten Gründungskonzepts unter Berücksichtigung aller Randbedingungen empfohlen.

Für den Erdbau (Kanal- und Straßenbau) wird empfohlen, eine Fremdüberwachung zur Prüfung (Tragfähigkeits- und Verdichtungskontrollen) und Qualitätssicherung mit einzuschalten. Eigenüberwachungsmaßnahmen der ausführenden Firma stellen erfahrungsgemäß keine verlässliche Qualitätskontrolle für den Bauherrn dar.

3. Bauplatzvergabe

Die Bauplatzvergabe erfolgt durch den Gemeinderat der Gemeinde Ummendorf. Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Bauplatzes oder eines bestimmten Bauplatzes besteht nicht. Es ist eine Vergabe in Tranchen vorgesehen. Über den zeitlichen Ablauf bis hin zur Vergabe kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine Aussage gemacht werden. Der Gemeinderat behält sich vor, nicht alle Bauplätze zu verkaufen.

4. Businesskonzept

Der Gemeinderat wünscht sich Aussagen zu folgenden Themen

a) Präsentation des Unternehmens

Erläuterungen zum Betrieb, unternehmerische Entwicklungseinschätzung.

b) Betriebsitz

Ist eine vollständige Ansiedlung des Unternehmens im Gewerbegebiet Espach IV geplant?

An welchem Standort befindet sich der Hauptsitz?

c) Örtliche Unternehmen

Ziel sollte sein, insbesondere Gemengelagen in Ortslagen aufzulösen. In diesem Zusammenhang ist ein schlüssiges Konzept für die Nachfolgenutzung der bisherigen Gewerbefläche sinnvoll.

d) Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze

Hierbei geht es um die Entwicklung der Arbeits- und Ausbildungsplätze. Die Zahl der Mitarbeiter ist in Vollzeit und in Teilzeit aufzuschlüsseln. Wesentlich sind die sozialversicherten Beschäftigten. Es kann zudem eine Aufteilung der Mitarbeiter in Tätigkeiten (Verwaltung/Gewerbe) erfolgen.

e) Ertragskraft des Unternehmens

Ummendorf gehört wirtschaftlich zu den strukturschwachen Gemeinden. Die wichtigsten Einnahmearten sind die Einnahmen aus Gewerbesteuer, der Einkommenssteueranteil und die Schlüsselzuweisungen vom Land. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass es wichtig ist, mehrere finanzstarke Gewerbebetriebe mit unterschiedlichem Segment zu haben, um Gewerbesteuerrückgänge durch Gewerbesteuereinnahmen von anderen Betrieben auszugleichen.

f) Nachhaltigkeit

5. Kaufvertrag

Wie eingangs erwähnt, handelt es sich beim Gewerbegebiet Espach IV um die letzte Gewerbefläche in diesem Bereich. Das Baugebiet ist nicht so groß, dass alle erwarteten Anfragen berücksichtigt werden können. Aufgrund dessen und der besonderen Lage ist es dem Gemeinderat wichtig, dass die vorgestellten Konzepte in absehbar festgelegter Zeit realisiert werden.

Im Kaufvertrag werden Regelungen wie z.B. Bauverpflichtung, Baufertigstellung, Bezugsfertigstellung, Vorkaufsrecht, Vertragsstrafe, Wiederkaufsrecht und Eigennutzung aufgenommen. Im Kaufvertrag wird zudem festgelegt, dass der Gemeinderat keine Befreiungen vom Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften erteilt.

6. Reservierung von Grundstücken

Dem Gemeinderat ist es wichtig, dass Firmen, die den Gemeinderat mit ihrer Konzeption überzeugen und den Zuschlag erhalten haben, baldmöglichst mit der Übertragung des Konzepts in eine genehmigungsreife Planung eintreten. Mit einer Reservierungsgebühr soll die Ernsthaftigkeit des Interesses an einem Gewerbebauplatz im Gewerbegebiet Espach IV bekräftigt werden. Interessenten sollen sich bereits im Rahmen der Interessensbekundung Gedanken machen, ob sie in der vorgegebenen Zeit ihr Projekt verwirklichen wollen und können.

Der Gemeinderat entscheidet nach einem vom Bewerber vorzulegenden Konzepts über eine verbindliche Reservierung eines Grundstücks für 18 Monate mit zweimaliger Verlängerungsoption von je drei Monaten. Die Reservierungsgebühr beträgt 1 % der Kaufpreissumme für die Reservierung und zusätzlich je Verlängerungsoption und ist beim Abschluss der Reservierung und Verlängerung zahlungsfällig. Die bezahlte Reservierungsgebühr wird bei einem Kaufvertragsabschluss auf den Kaufpreis angerechnet.

7. Bauverpflichtung und Veräußerungsbeschränkung

Die Käufer müssen gegenüber der Gemeinde eine vertragliche Bauverpflichtung für ein gewerbliches Bauvorhaben entsprechend der vorgelegten Konzeption übernehmen. Mit dem Bau des gewerblichen Vorhabens ist innerhalb von zwei Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrags zu beginnen. Die Bezugsfertigkeit des gewerblichen Vorhabens hat innerhalb von vier Jahren ab Kaufvertragsabschluss zu erfolgen. Die Außenanlage muss innerhalb von vier Jahren ab Kaufvertragsabschluss fertig hergestellt sein.

Die Grundstückseigentümer verpflichten sich gegenüber der Gemeinde, das Gewerbegrundstück für eine im Kaufvertrag festgelegte Frist nicht ohne Zustimmung der Gemeinde weder ganz noch teilweise weiter zu veräußern. Firmenumwandlungen bzw. Verschmelzungen sind hiervon nicht betroffen.

Bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung und die festgelegten Fristen steht der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht und eine Vertragsstrafe bzw. eine Auf-/Nachzahlungsverpflichtung zu.

8. Eigennutzung

Es wird vereinbart, dass der Gewerbetreibende (Grundstückskäufer) das Grundstück innerhalb einer im Kaufvertrag festgelegten Frist eigen nutzen muss. Bei Verstoß kann eine Auf-/Nachzahlungsverpflichtung in Form eines nachträglichen Kaufpreises verlangt werden. Firmenumwandlungen bzw. Verschmelzungen sind hiervon nicht betroffen.

Genauere Definitionen und weitere Bestimmungen werden im notariellen Kaufvertrag festgelegt.

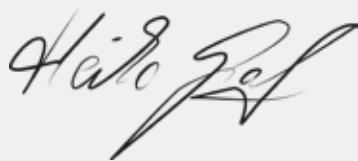
9. Weitere Informationen

Haben Sie noch Fragen?

Dann steht Ihnen hierfür Herr Bürgermeister Heiko Graf, Tel. 07351/3477100, graf@ummendorf.de und Herr Hauptamtsleiter Kammerlander, Tel.: 07351/3477106, kammerlander@ummendorf.de gerne zur Verfügung.

Den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Espach IV, Teilbereich II, das Geotechnische Gutachten sowie die schalltechnische Untersuchung können auf der Homepage der Gemeinde unter [www.ummendorf.de/Handel&Gewerbe/Gewerbegebiet Espach IV](http://www.ummendorf.de/Handel&Gewerbe/GewerbegebietEspachIV) eingesehen und heruntergeladen werden.

Ummendorf, den 05.12.2022



Heiko Graf
Bürgermeister

10. Datenschutz

Information zur Umsetzung der datenschutzrechtlichen Vorgaben bei der Vergabe von Grundstücken im Gewerbegebiet Espach IV

Die Gemeinde verarbeitet im Rahmen seiner Aufgabenerfüllung neben unternehmenbezogene auch personenbezogene Daten. Mit diesem Datenschutzhinweis möchten wir Sie über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten informieren.

1. Ansprechpartner zur Datenverarbeitung

Verantwortlicher der Datenverarbeitung

Gemeinde Ummendorf, vertreten durch
Herrn Bürgermeister Heiko Graf
Biberacher Straße 9
88444 Ummendorf
graf@ummendorf.de

Behördlicher Datenschutzbeauftragter

ITEOS
Herr Ulrich Kukuk
Carl-Zeiss-Str. 15
72770 Reutlingen
datenschutz@ummendorf.de

2. Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung

Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung nach DS-GVO:

- Art. 6 Abs. 1 lit. a): Die betroffene Person hat ihre Einwilligung zu der Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten für einen oder mehrere bestimmte Zwecke gegeben.
- Art. 6 Abs. 1 lit b): Die Verarbeitung ist für die Erfüllung eines Vertrages, dessen Vertragspartei.

3. Zweck der Datenverarbeitung

Die erhobenen personenbezogenen Daten werden zur Erfüllung der Aufgaben der Gemeinde bei der Bewertung der im Rahmen des Markterkundungsverfahrens eingegangenen Bewerbungen verwendet. Wir erhalten und verarbeiten die von Ihnen auf Ihre Initiative freiwillig mitgeteilten Informationen. Die erhobenen Daten umfassen in der Regel Vor- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse.

4. Welche personenbezogenen Daten werden verarbeitet?

Wir erheben, verarbeiten und nutzen die Daten, die Sie uns übermitteln, für die Zwecke ihrer Bewerbung um ein Grundstück im Gewerbegebiet Espach IV und der Durchführung der Vermarktung, ggf. auch für auf ihre Anfrage erfolgende vorvertragliche Maßnahmen. Die Datenverarbeitung erfolgt auf Ihre Initiative zur Wahrung unserer berechtigten Interessen an der Durchführung der Vermarktung der Bauplätze im Gewerbegebiet Espach IV. Die Datenerhebung darüber hinaus erfolgt nur, sofern wir dazu rechtlich verpflichtet sind oder Sie eingewilligt haben.

Wir erheben und verarbeiten Ihre Daten nach erfolgreicher Bauplatzzuteilung für die Zwecke vorvertraglicher Maßnahmen im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Grundstückserwerb. Ohne die von Ihnen angegebenen Daten können wir Sie bei der Vergabe der Baugrundstücke nicht berücksichtigen (Art. 13 Abs. 2 DSGVO).

5. Wie werden diese Daten verarbeitet?

Personenbezogene Daten werden im Rahmen der Aufgabenerfüllung dokumentiert und EDV gestützt verarbeitet und sofern erforderlich den Akten beigelegt.

6 Weitergabe personenbezogener Daten

Wir geben die erhobenen Daten an die für die Grundstücksvergabe zuständigen Gremien / Ämter der Gemeinde Ummendorf weiter. Wir geben die erhobenen Daten an die von uns für die Kaufvertragsabwicklung eingeschalteten Dritten, z.B. Notar, Rechtsanwalt und Behörden, weiter. Teilweise bedienen wir uns zur Verarbeitung Ihrer Daten im

Rahmen der in dieser Datenschutzerklärung genannten Zwecke ferner externe Dienstleister. Im Übrigen geben wir personenbezogene Daten nur an Dritte weiter, wenn wir dazu aufgrund gesetzlicher Bestimmungen und / oder behördlicher oder gerichtlicher Anordnungen berechtigt oder verpflichtet sind oder Sie vorher in eine Weitergabe eingewilligt haben.

7. Wie lange werden personenbezogene Daten verarbeitet?

Die Verarbeitung und Speicherung der personenbezogenen Daten erfolgt solange, wie diese für die ordnungsmäßige Aufgabenerfüllung notwendig sind. Ansonsten halten wir uns an die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen. Sollten einer Löschung gesetzliche Aufbewahrungspflichten entgegenstehen oder sollten wir die Daten zur Verfolgung oder zur Abwehr von Rechtsansprüchen oder zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten benötigen, schränken wir die Nutzung entsprechend ein. Die Daten, die in den Grundstückskaufakten erfasst werden, werden dauerhaft gespeichert.

8. Welche Rechte haben betroffene Personen?

Sie haben nach der DSGVO verschiedene Rechte. Nähere Informationen ergeben sich insbesondere aus Art.15 bis 18 und 21 DSGVO. In einigen Fällen gilt, dass das Recht nicht in Anspruch genommen werden kann oder darf. Sofern dies gesetzlich unzulässig ist, teilen wir Ihnen den Grund für die Verweigerung mit.

Recht auf Auskunft

Es besteht ein Recht auf Auskunft der von uns verarbeiteten personenbezogenen Daten.

Recht auf Berichtigung

Es besteht ein Recht auf Berichtigung, sofern die personenbezogenen Daten der betroffenen Person nicht (mehr) zutreffend sind. Bei unvollständigen Daten kann - unter Berücksichtigung der Zwecke der Verarbeitung - eine Vervollständigung verlangt werden.

Recht auf Löschung

Die betroffene Person kann die Löschung ihrer personenbezogenen Daten verlangen. Der Anspruch hängt jedoch u. a. davon ab, ob die Daten noch zur Erfüllung der Aufgaben benötigt werden.

Recht auf Einschränkung der Verarbeitung

Die betroffene Person hat das Recht, die Einschränkung der Verarbeitung zu verlangen. Die Einschränkung steht einer Verarbeitung nicht entgegen, soweit an der Verarbeitung ein wichtiges öffentliches Interesse besteht.

Recht auf Widerspruch

Soweit die personenbezogenen Daten der Betroffenen auf Grundlage von Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO verarbeitet werden, hat die betroffene Person das Recht, aus Gründen, die sich aus ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit der Verarbeitung der Sie betreffenden Daten zu widersprechen, sofern nicht ein überwiegendes öffentliches Interesse oder eine Rechtsvorschrift dem entgegensteht. Ebenso kann entgegenstehen, wenn die Verarbeitung für die Durchführung der ordnungsgemäßen Aufgabenerfüllung oder die Abwicklung des Vertrages weiterhin erforderlich ist.

Recht auf Widerruf

Jede betroffene Person hat das Recht, sofern personenbezogene Daten auf der Grundlage einer Einwilligung verarbeitet werden, diese Einwilligung mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung bleibt von dem Widerruf unberührt.

9. Recht auf Beschwerde

Jede betroffene Person kann sich unbeschadet anderweitiger Rechts behelfe mit einer Beschwerde an den Landesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit wenden, wenn sie der Auffassung ist, dass die Auskunft gebende Stelle ihren Pflichten nicht oder nicht in vollem Umfang nachgekommen ist. Sie können sich unbeschadet eines anderweitigen verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Rechtsbehelfs bei dem Landesbeauftragten für Datenschutz über die Verarbeitung der Datenbeschwerden (Art. 77 EU-DSGVO). Zuständige Aufsichtsbehörde

Der Landesbeauftragter für Datenschutz und die Informationsfreiheit Baden-Württemberg (LfDI BW)

Königsstraße 10 a, 70173 Stuttgart, Telefon: 0711 615541-0, Telefax: 0711 615541-15, E-Mail: poststelle@lfdi.bwl.de, <https://www.baden-wuerttemberg.datenschutz.de>



G E M E I N D E
Ummendorf
Fischbach

RATHAUS
Biberacher Straße 9 | 88444 Ummendorf
T 07351 3477-0 | F 07351 3477-15 | info@ummendorf.de | www.ummendorf.de