



## Exposé

# Gewerbegrundstück „Erweiterung Orleener Stock“

Stadtteil Orlen

Stand: 25.03.2024

## Überörtliche Verkehrslage / Lage des Ortes / Bedeutung

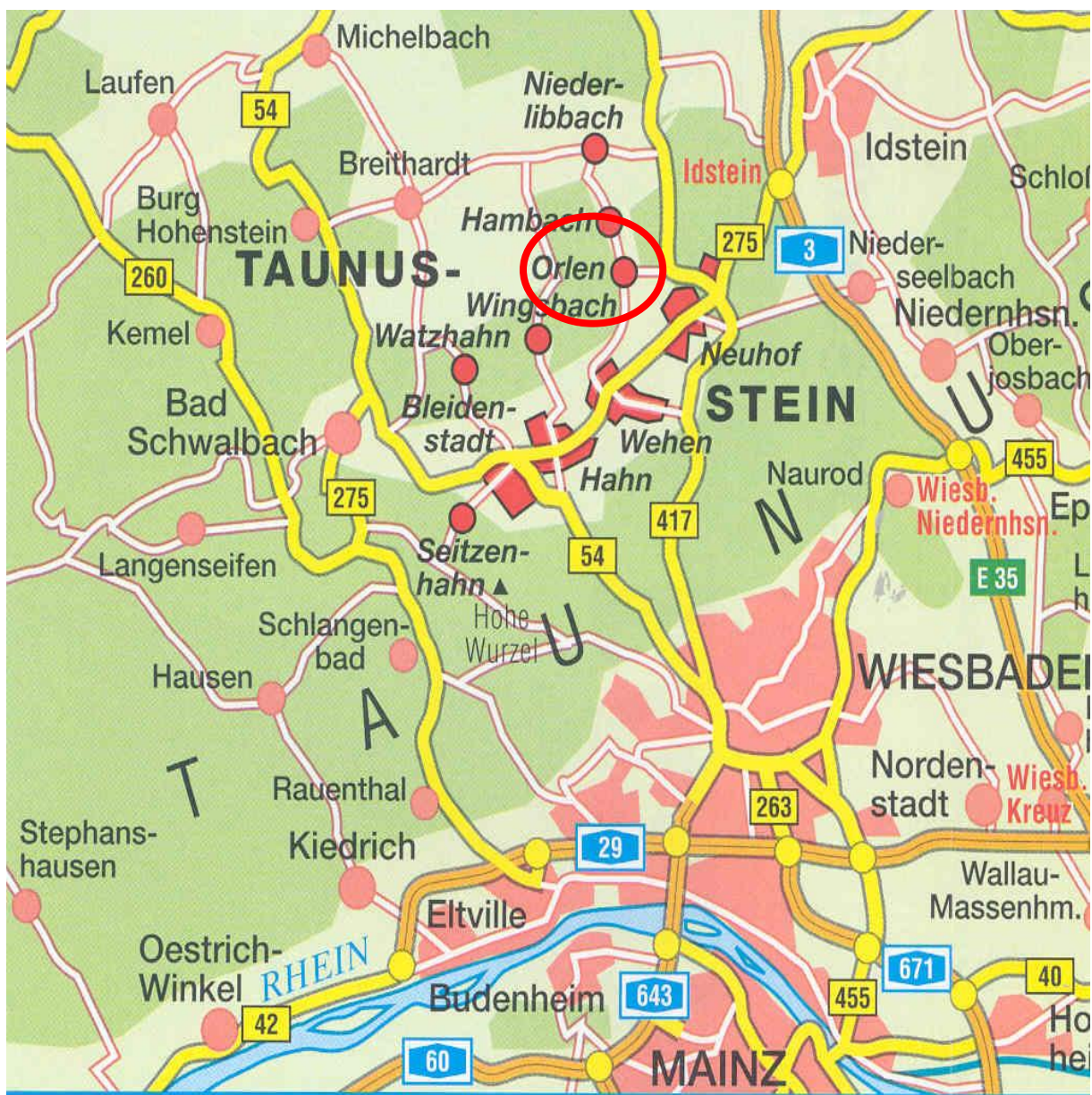
Taunusstein liegt etwa in der Mitte des Kreisgebietes Rheingau-Taunus nördlich von Wiesbaden und ist mit der ca. 10 km entfernten Landeshauptstadt Wiesbaden durch regelmäßig verkehrenden öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über die Bundesstraßen 54 bzw. 417 (Wiesbaden – Limburg) verbunden. Wichtige Verkehrsachse ist außerdem die Bundesstraße 275 Richtung Idstein – Bad Nauheim und die Bundesautobahn A 3. Außerdem bestehen weitere Busverbindungen nach Bad Schwalbach, Idstein und Limburg.

Die Stadt Taunusstein entstand 1971 durch den Zusammenschluss der Ortsteile Bleidenstadt, Hahn, Neuhof, Seitzenhahn, Watzhahn und Wehen. Im Jahr 1972 kamen die Orte Hambach, Niederlibbach, Orlen und Wingsbach hinzu.

Taunusstein ist mit seinen über 30.000 Einwohnern die größte Stadt im Rheingau-Taunus-Kreis. Bedingt durch die gute verkehrliche Anbindung ließen sich entlang den Bundesstraßen 417, 275 und 54 viele Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe nieder, so dass ein Siedlungsband entstand, das den Kern der Stadt Taunusstein bildet.

Die Stadt Taunusstein hat im Stadtteil Orlen eine neue Gewerbefläche geschaffen. Die Stadt Taunusstein ist nicht nur ein bedeutender Wohnstandort unmittelbar am Rande des Ballungsraumes Rhein-Main, sondern gleichzeitig auch ein wichtiger Gewerbestandort der Region. Insbesondere die Stadtteile Orlen und Neuhof weisen entsprechend gute Standorteignungsvoraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe auf, da sie zum einen eine hervorragende regionale und überregionale Verkehrsanbindung haben und gleichzeitig gute Standortvoraussetzungen insbesondere in Bezug auf Topographie aufweisen, die in den angrenzenden Naturräumen kaum vorhanden sind.

## Umgebungskarte

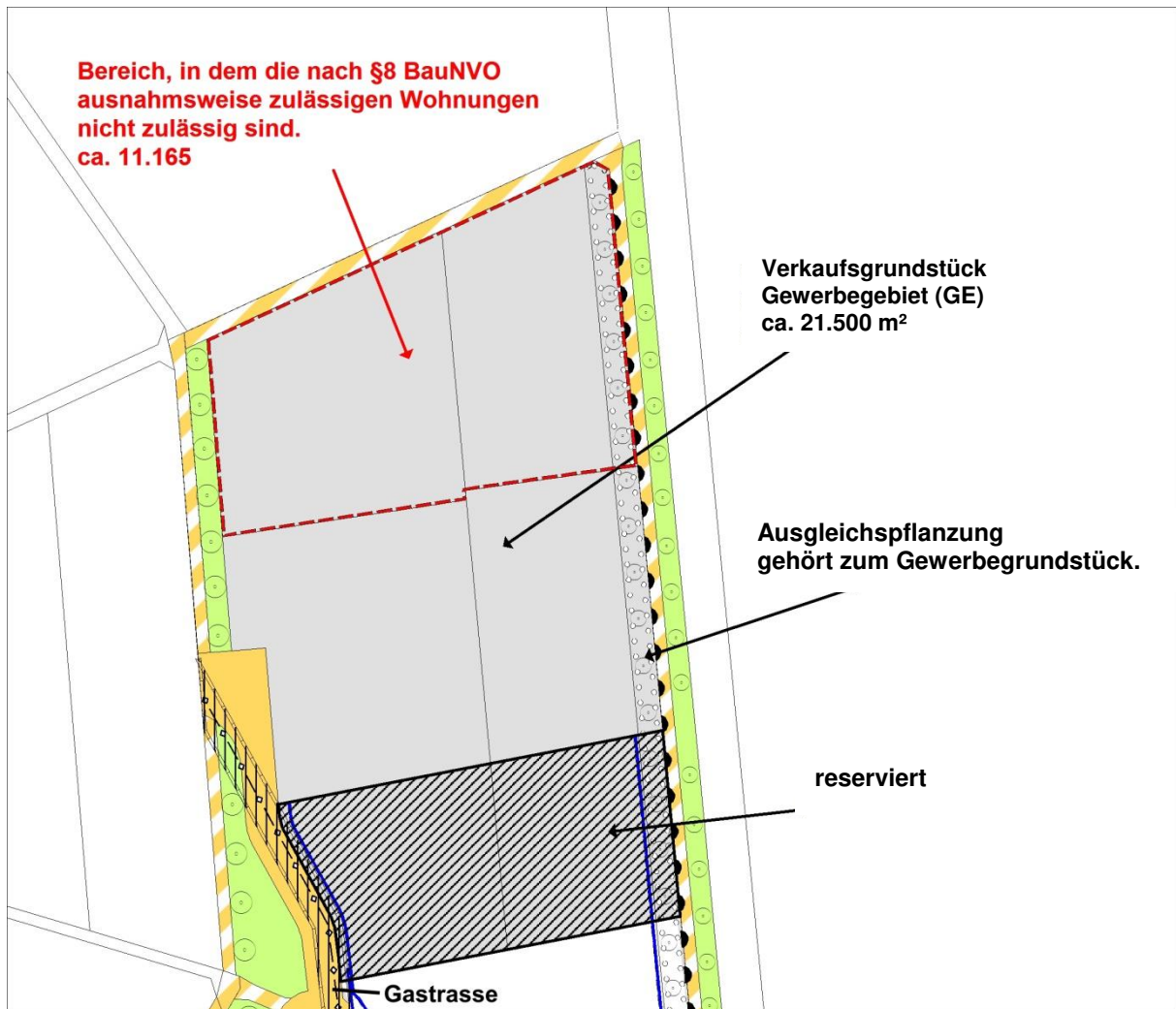




## Luftbild



Übersichtskarte verfügbare Veräußerungsfläche (grau hinterlegt):





## Allgemeine Objektdaten:

In der Erweiterung des Gewerbeparks „Orlener Stock“ entstanden ca. 29.500 qm Gewerbeflächen. Davon ist bereits eine Fläche von ca. 8.000 qm reserviert/vergeben (im Plan auf Seite 4 schraffiert). Die Restfläche von ca. 21.500 qm (siehe Seite 4 in grau gekennzeichnet) steht zum Verkauf. Der Verkauf von Teilflächen ist grundsätzlich möglich. Interessierte können sich unter Angabe der benötigten Grundstücksgröße bewerben. Bei der Bildung von Teilgrundstücken muss eine private Anliegerstraße errichtet werden, die die Erschließung der einzelnen Grundstücke gewährleistet.

Im oberen Bereich (siehe auf Seite 4 rot umrandet) ist gemäß Bebauungsplan das ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnen auf einer Fläche von ca. 11.110 qm als nicht zulässig deklariert.

Die Zufahrt zum Gewerbepark „Am Orlener Stock“ erfolgt nur über die Kreisstraße (K 696) unmittelbar westlich des Marktplatzes. Die Grundstückszufahrten können nur über die innere Erschließungsstraße erfolgen.

## Einzelhandelskonzept:

Im Sinne des städtischen Einzelhandelskonzeptes ist Einzelhandel hier nicht zulässig; der Standort bleibt dem produzierenden Gewerbe, dem Handwerk und sonstigen gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Ausnahme bildet das sogenannte Handwerker-Privileg für selbst erzeugte und verarbeitete Güter. Alle Regelungen sind als Festsetzungen in die B-Pläne aufgenommen.

## Bebauungsplan:

Für das Verkaufsgrundstück gelten mehrere Bebauungspläne ergänzend. Für die Teilflächen Richtung B 417 (Flurstück 143) gilt der B-Plan „Orlener Stock“ in der Fassung der ersten Änderung. Die daran westlich angrenzenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Orlener Stock“. Dieser setzt ein Gewerbegebiet sowie die Verlängerung der Erschließungsstraße fest.

Unter Anderem bestehen folgende Festsetzungen gemäß der gültigen Bebauungspläne (Auszug nicht vollständig!):

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0
- Höhe 15 m (plus Überschreitungsregeln im B-Plan-Entwurf Erweiterung Orlener Stock)

- Abweichende Bauweise: Gebäude über 50 m sind zulässig
- Im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) sind zulässig:
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
  - Nicht zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe (Ausnahme Handwerkerprivileg), Gaststätten, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber im nördlichen Teil.
- Pflanzstreifen zur westlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück
- Festsetzungen zum Immissionsschutz: Emissionskontingente, passiver Schallschutz.

Es gelten drei Bebauungspläne ergänzend.

Maßgeblich sind die Festsetzungen der gültigen Bebauungspläne:

B-Plan „Orlener Stock“ – rechtskräftig seit 14.10.2006

B-Plan „Orlener Stock“, 1. Änderung – rechtskräftig seit 25.01.2013

B-Plan „Erweiterung Orlener Stock“ – rechtskräftig seit 17.09.2018.

Gültige B-Pläne befinden sich auf der Homepage [https://www.taunusstein.de/portal/dokumentepius-900000058-29880.html?ordner=1&containerSort=2&schwelle\\_zuklappen=0&naviID=900000167&brotdID=](https://www.taunusstein.de/portal/dokumentepius-900000058-29880.html?ordner=1&containerSort=2&schwelle_zuklappen=0&naviID=900000167&brotdID=)

#### Baulastenverzeichnis:

Es sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

#### Dienstbarkeiten:

In Abt. II ist eine Dienstbarkeit zur Absicherung der Gasfernleitung eingetragen.

## Erschließung:

Die Erschließungsarbeiten (Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen und Erstellung der Baustraße) sind abgeschlossen. Mit der Bebauung nach den Vorgaben der Bebauungspläne kann nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden.

Die Abwasserentsorgung wird über ein Trennsystem gesichert.

## Strom:

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom ist möglicherweise ohne eine Transformatorstation nicht möglich. Dies ist auch abhängig von der Art der sich ansiedelnden Betriebe und könnte bei Bedarf auch auf der hier zum Verkauf angebotenen Fläche erfolgen.

Der Erschließungsträger wird dann gegebenenfalls verpflichtet, in Abstimmung mit dem Versorger im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Transformatorstationen private Flächen zur Verfügung zu stellen. Hierzu wird die Sicherung über die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch notwendig.

## Gas:

Die Versorgung mit Gas ist im Gewerbegebiet möglich.

## Internet:

Internet wird über die Deutsche Glasfaser abgedeckt. Welche Leitungen gelegt werden ist noch nicht bekannt und direkt über den Versorger zu klären.

## Versorgungsunternehmen:

Die Kosten für Anschlussleitungen anderer Unternehmen für z.B. Strom, Gas, Telekom u.a. sind vom jeweiligen Käufer gesondert an die Versorgungsunternehmen zu zahlen.

## Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich für ein voll erschlossenes Grundstück einschließlich der Kosten für Erschließungs-, Wasser- und Abwasserbeiträge und der Kosten für Planung, Durchführung und Pflege der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Kosten für die bereitgestellten Flächen auf

**120,00 EUR/m<sup>2</sup>.**



## Hausanschlusskosten:

Weiterhin hat der Käufer den mit der Fertigstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen noch entstehenden Aufwand für die Herstellung der Wasser- und Kanalanschlussleitungen (Hausanschlüsse einschließlich Schachtbauwerke auf dem Grundstück) von der Hauptleitung an zu tragen, welche bei Fälligkeit gesondert von den Stadtwerken Taunusstein angefordert werden.

## Kosten der Vertragsabwicklung:

Zu dem oben angegebenen Kaufpreis hat der Käufer alle im Zusammenhang mit dem Verkauf entstehenden Kosten zu tragen. Hierunter fallen Notar- und sämtliche Gerichtskosten, hierzu gehören auch die Kosten für alle notwendigen Grundbucheintragungen, die Grunderwerbssteuer und die Vermessungs- und Vermessungsnebenkosten.

## Weitere Vertragsbedingungen:

1. Es sind Betonfundamente zur Errichtung der Bordsteinanlagen (Betonrückenstützen) bis zu 15 cm innerhalb der Grundstücksgrenze auf Dauer zu gestatten. Dieses Recht wird im Grundbuch durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert.
2. Jeder Käufer hat bei der Planung die Vorgaben der Straßenplanung zum öffentlichen Verkehrsraum zu beachten, die Grundstückszugänge und Zufahrten so anzulegen, dass die Straßenplanung hinsichtlich der Anlagen von Pflanzinseln, Grünstreifen, Stellplätzen, Straßenleuchten und sonstigen Gestaltungselementen nicht geändert werden muss.
3. Bezüglich der Anschlussmöglichkeiten hinsichtlich Kanal und Wasser hat der jeweilige Käufer ebenfalls in die erforderlichen Pläne Einsicht zu nehmen und seine Bauvorhaben den Gegebenheiten anzupassen. Die Stadt Taunusstein schließt eine Haftung, welche aus der Nichtbeachtung der dortigen Gegebenheiten entsteht, aus. Die Kosten für den Umbau von Erschließungsanlagen, welche aus der Nichtbeachtung der vorstehenden Vereinbarungen entstehen, hat der Käufer in voller Höhe zu tragen.
4. Der Käufer gewährleistet, bei Bauarbeiten auf der genannten erworbenen Teilfläche die vorhandenen Erschließungsanlagen, wie Hochbordsteine und Rinnenanlagen, durch geeignete Maßnahmen vor Schäden zu schützen.

Für Schäden an den Erschließungsanlagen innerhalb der Frontlänge des Grundstücks übernimmt der Käufer die Kosten der Wiederherstellung. Es bleibt dem Käufer vorbehalten, seinerseits die von ihm beauftragten Unternehmen für derartige Schäden in Anspruch zu nehmen.

5. Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Grundstück die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten Ausgleichsbepflanzungen (s. Übersichtsplan auf Seite 4 gekennzeichnet) vorzunehmen, diesen Zustand aufrecht zu erhalten und die notwendigen Pflege- und Unterhaltungsarbeiten zu übernehmen und erforderlichenfalls für Ersatzbepflanzungen zu sorgen. Die Verpflichtung wird als Reallast im Grundbuch gesichert.

6. Dem Käufer ist bekannt, dass der Bebauungsplan folgendes vorsieht:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Wegen der Nähe zum Limes und dem Fundort eines römischen Kastells wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten sowie Einzelbauvorhaben Hessen Archäologie mindestens 14 Tage vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu informieren ist, um diese zu überwachen.

## Vertragsauflagen:

1. Das Grundstück darf ohne Zustimmung der Stadt Taunusstein innerhalb von 5 Jahren nach Eigentumsumschreibung nicht verkauft, vertauscht, verschenkt oder sonst wie veräußert werden. Ausgenommen sind der Erbgang und die Übertragung eines Anteils von einem Ehegatten auf den anderen sowie auf deren Kinder bzw. von Gesellschaftsanteilen auf andere Gesellschafter.
2. Der Käufer verpflichtet sich, den erworbenen Grundbesitz innerhalb von zwei Jahren ab Vertragsabschluss mit für den Gewerbebetrieb vorgesehenen Baulichkeiten unter Einhaltung aller Festsetzungen insbesondere Geruchs-, Gas- und Schadstoffemissionen und Lärm gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen zu bebauen und den Betriebsplatz nach Taunusstein zu verlegen. Außerdem hat der Käufer sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einzuhalten.

3. Auf Verlangen hat der Käufer den Nachweis zu erbringen, dass die finanziellen Voraussetzungen für die Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens innerhalb dieser Frist gegeben sind.
4. Bei Zuwiderhandlungen gegen vorgenannte Auflagen steht der Stadt ein Wahlrecht zwischen Rückkauf oder Kaufpreisnachzahlung zu.
  - a) Der Rückkauf setzt sich aus dem Gesamtkaufpreis des Grundstücks sowie Anschlusskosten für Kanal und Wasser und dem Wert der vom Käufer geschaffenen baulichen Anlagen zusammen.

Dieser ist von zwei öffentlich vereidigten Sachverständigen, von denen je einer der Vertragspartner einen zu benennen hat, zu ermitteln. Im Streitfall ist ein Obergutachter von der IHK in Wiesbaden zu bestellen.

- b) Macht die Stadt von ihrem Rückkaufsrecht keinen Gebrauch, hat der Erwerber eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 30,00 EUR/qm innerhalb von 4 Wochen nach Anforderung durch die Stadt Taunusstein an die Stadt Taunusstein zu leisten.
5. Die Verpflichtungen werden im Grundbuch durch Eintragung einer Vormerkung und einer Sicherungshypothek gesichert.
6. Der Käufer hat von dem am zweitletzten Freitag im Juli eines jeden Jahres stattfindenden traditionellen „Orlener Markt“ Kenntnis genommen und akzeptiert die damit verbundene Sperrung von Teilen der K 696 und der Erschließungsstraße vom Vortag ab ca. 16.30 Uhr bis 24.00 Uhr des Veranstaltungstages und die dadurch Nichtanfahrbarkeit seines Betriebes in dieser Zeit. Diese Einschränkung hat Käufer an spätere Rechtsnachfolger und Mieter weiterzugeben.
7. Im Gewerbegebiet verläuft eine Gasfernleitung. Der Schutzstreifen tangiert aber nur den schraffierten Bereich (Verlauf der Gasfernleitung ist auf dem Plan der Seite 4 eingezeichnet).

Auskünfte zur Vergabe  
der Grundstücke:

Fachbereich 2 – Abteilung Gebäudemanagement/Grundstücksgeschäfte,  
Taunusstein-Hahn, Aarstraße 150, Matthäus Karger  
Telefon: 06128/241-154, E-Mail: matthaeus.karger@taunusstein.de



## Auskünfte zur Bebauung:

Fachbereich 2 – Abteilung Stadtentwicklung, Taunusstein-Hahn, Aarstraße 150, Katja Mannsfeld, Telefon 06128/241-256.

Es wird geraten, sich mit einem Architekten über das Grundstück, das Bau- und Planungsrecht und die mögliche Bebauung im Vorfeld zu informieren.

## Bewerbung:

Der Bewerbungsantrag mit nachfolgenden Unterlagen ist bei der Stadt Taunusstein, Fachbereich 2 – Abteilung Gebäudemanagement/Grundstücksgeschäfte, Aarstraße 150, 65232 Taunusstein einzureichen. Die endgültige Entscheidung über den Verkauf obliegt den städtischen Gremien:

## Anlagen:

Bewerbungsantrag

## Aufwendungspauschale:

Mit dem Bewerbungsantrag hat der Bewerber eine Aufwendungspauschale in Höhe von 1.100,00 EUR bei der Stadt Taunusstein einzuzahlen. Hierzu erfolgt nach Vorlage der Bewerbungsunterlagen eine separate Zahlungsaufforderung. Nach Zahlungseingang der Aufwendungspauschale werden die Bewerbungen den städtischen Gremien zur endgültigen Entscheidung vorgelegt. Sofern die städtischen Gremien die Bewerbung akzeptieren und ein Kaufvertrag zustande kommt, wird der vorgenannte Betrag auf die spätere Kaufpreiszahlung angerechnet.

Stimmen die städtischen Gremien dem Bewerbungsantrag nicht zu, wird die Aufwendungspauschale zurückerstattet.

Akzeptieren die städtischen Gremien die Bewerbung, nimmt der Bewerber aber vom Kauf Abstand, hat er keinen Anspruch auf Rückzahlung.

Bevor der Bewerbungsantrag den städtischen Gremien zur Genehmigung vorgelegt wird, kann durch die Stadt Taunusstein der Abschluss eines Vorbehaltskaufvertrages verlangt werden. Stimmen die städtischen Gremien dem Verkauf hiernach nicht zu, zahlt die Stadt Taunusstein die entstandenen Kosten für den Vorbehaltsvertrag.

Zur Absicherung der Stadt Taunusstein hinsichtlich der im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag zusammenhängenden Kosten und Steuern ist vor Vertragsabschluss vom Käufer eine Bankbürgschaft oder ein Sparbuch in Höhe von 8% des Gesamtpreises bei der Stadt Taunusstein zu hinterlegen oder ein entsprechender Betrag an die Stadt Taunusstein (ohne Zinsanspruch) zu überweisen. Die Bürgschaft, das Sparbuch bzw. der eingezahlte Betrag werden an den Käufer zurückgegeben, sobald die Zahlung der Vertrags- und Gerichtskosten, der Vermessungs- und Vermessungsnebenkosten sowie der Grunderwerbsteuer der Stadt Taunusstein gegenüber nachgewiesen werden. Alternativ kann bei Einzahlung der Sicherheitsleistung auf einem der Konten der Stadt Taunusstein aus dem hinterlegten Betrag die fälligen Notar- und Gerichtskosten, die Grunderwerbsteuer und die Vermessungs- und Vermessungsnebenkosten durch Vorlage der entsprechenden Rechnungen beglichen werden.

#### Angaben im Konzept:

Die folgenden Angaben sind im einzureichenden Konzept anzugeben. Sie werden im Zuschlagsfall Teil des Kaufvertrages und sind daher verbindlich:

- exakte Beschreibung des anzusiedelnden Gewerbes;
- Aussage über Lärm, Verkehr sowie Wasserbedarf und Abwasseranfall (wegen Prüfung der Quartierverträglichkeit);
- Aussage über die Anzahl der geplanten Arbeitsplätze in Taunusstein und die Höhe der gezahlten Arbeitslöhne.

#### Umgang mit Daten des Bewerbers:

Der Bewerber erklärt sich damit einverstanden, dass die von ihm mitgeteilten personenbezogenen Daten für das Auswahlverfahren verarbeitet und gespeichert werden können.

**Bewerbungsantrag**

*„Erweiterung Gewerbepark Orlener Stock“ in Taunusstein-Orlen*

**Bewerberangaben**

**Firma:** \_\_\_\_\_

**Vorname:** \_\_\_\_\_

**Name:** \_\_\_\_\_

**Geschäftssitz:** \_\_\_\_\_

**Wohnanschrift:** \_\_\_\_\_

**Eingetragen im Handelsregister:** \_\_\_\_\_

**Handelsregisternummer:** \_\_\_\_\_

**Telefon:** \_\_\_\_\_

**E-Mail:** \_\_\_\_\_



## Ich/Wir bewerbe(n) mich/uns

- um die gesamte Fläche von ca. 21.500 qm.
- um eine Teilfläche von ca. \_\_\_\_\_ qm.

Ich/Wir akzeptiere(n) die Verkaufsaufgaben und -bedingungen gemäß dem Exposee - Stand 25.03.2024.

Mir/Uns ist insbesondere bekannt, dass wir eine Aufwendungspauschale in Höhe von 1.100,00 EUR zu zahlen haben. Sollten die städtischen Gremien meiner/unserer Bewerbung stattgeben und ein Kaufvertrag zustande kommt, wird der vorgenannte Betrag auf den Kaufpreis voll angerechnet.

Stimmen die städtischen Gremien meinem/unserem Bewerbungsantrag nicht zu, erhalte(n) ich/wir die Aufwendungspauschale innerhalb von zwei Wochen zurückerstattet.

Nehme(n) jedoch ich/wir von dem Kauf Abstand, habe(n) ich/wir keinen Anspruch auf Rückzahlung.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Unterschrift aller Kaufinteressenten bzw. bei Gesellschaften Unterschrift der Vertretungsberechtigten

### Anlagen:

- Konzept, mit Aussagen zu dem laut Exposee benötigten Angaben
- bei Gesellschaften – Auszug aus dem Handelsregister