

Exposé

Produktion in Roßtal

**Provisionsfrei: 2.570 m² Produktion/Lager/Büro für
Eigennutzer & Kapitalanleger**



Objekt-Nr. OM-471729

Produktion

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:
Frau Burcu Oezer

Stuttgarterstraße 39
90574 Roßtal
Bayern
Deutschland

Baujahr	2018	Etage	1. OG
Grundstücksfläche	8.380,00 m ²	Gesamtfläche	2.570,52 m ²
Etagen	2	Lager-/Prod.fläches	2.570,52 m ²
Energieträger	Fernwärme	Freifläche	6.852,54 m ²
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Neuwertig		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer: Zum Verkauf steht eine hochwertige, moderne und repräsentative Gewerbeimmobilie in 90574 Roßtal, Gewerbegebiet Buchschwabach. Das Objekt richtet sich an Eigennutzer und Kapitalanleger, die keine einfache Halle suchen, sondern einen starken Unternehmensstandort mit sichtbarer Außenwirkung, eigener Zufahrt, funktionaler Andienung, Büro, Produktion, Lager und Technik unter einem Dach.

Die Immobilie bietet ca. 2.570,52 m² Nutzfläche auf einem ca. 8.380 m² großen Grundstück. Davon entfallen ca. 870,32 m² auf den Bürobereich und ca. 1.700,20 m² auf Produktions-, Lager-, Versand- und Technikflächen. Die Flächen verteilen sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss und sind für anspruchsvolle gewerbliche Nutzung ausgelegt.

Der erste Eindruck ist stark: repräsentative Glasfassade, moderne Gebäudestruktur, großzügige Außenflächen, eigene Zufahrts- und Andienungssituation sowie 49 Außenstellplätze. Das Objekt eignet sich ideal für Unternehmen, die Kunden, Mitarbeiter, Verwaltung, Produktion, Lagerung, Versand und operative Prozesse an einem Standort bündeln möchten.

Nutzbar ist die Immobilie unter anderem für Produktion, E-Commerce, Fulfillment, Großhandel, Lager, Technik, Labor, Kosmetik-, Lebensmittel- oder pharmaähnliche Produktion, leichte Industrie oder als moderner Unternehmenssitz mit eigener operativer Infrastruktur.

Besonders interessant ist die Kombination aus hochwertigem Büroauftritt und belastbarer Gewerbefunktion. Im Gebäude befinden sich unter anderem Eingangshalle, mehrere Büroräume, Chefbüro, Meeting-/Kantinenbereich, Versandbereich, Produktionsflächen, Schleusen, Anlieferung, Lagerflächen, Technikraum, Kühlhaus, Aufenthalts-/Küchenbereich, Teeküche, Umkleiden sowie getrennte Sanitärbereiche.

Zusätzlich bietet das Grundstück durch seine Größe und Reserveflächen weiteres Entwicklungspotenzial für spätere Erweiterungen oder alternative Nutzungskonzepte.

Der Verkauf steht im Vordergrund. Eine Vermietung oder alternative Struktur kann bei passender Nutzung und Bonität geprüft werden. Kaufpreis auf Anfrage / VHB.

Ausstattung

Bemerkungen zur Ausstattung

Die Immobilie ist hochwertig, funktional und auf professionelle gewerbliche Nutzung ausgelegt. Sie verbindet repräsentative Büroflächen mit belastbaren Produktions-, Lager-, Versand- und Technikbereichen.

Highlights der Immobilie:

Provisionsfrei, keine Käuferprovision

Direkt vom Eigentümer

Repräsentative Glasfassade mit moderner Außenwirkung

Eigene Zufahrt und funktionale Andienung

Großzügige Außenflächen und Rangiermöglichkeiten

49 Außenstellplätze

Ca. 8.380 m² Grundstück

Ca. 2.570,52 m² Nutzfläche gesamt

Ca. 870,32 m² Bürobereich

Ca. 1.700,20 m² Produktions-, Lager-, Versand- und Technikflächen

Erdgeschoss ca. 1.316,64 m²

Obergeschoss ca. 1.253,88 m²

Massivbauweise in Stahlkonstruktion

Gedämmtes Flachdach

Verputzte und gestrichene Fassade

3-fach Kunststofffenster mit elektrischen Rollos

Fußbodenheizung und Kühlung

Klimaanlage

Zentrale Warmwasserversorgung

LAN-Verkabelung

Videoüberwachung

Technikraum

Designerstrukturboden

Epoxidharzboden in gewerblichen Nutzungsbereichen

Gehobene Sanitärausstattung

Getrennte Damen- und Herren-WCs

Aufzug vorhanden

Barrierefreier Zugang

Versandbereich

Anlieferung

Rolltor für Anlieferung

Metalux Hochregallager

2 Kühlräume / Kühlhaus

Produktionsflächen

Schleusenbereiche

Lagerflächen

Meeting-/Kantinenbereich

Chefbüro

Mehrere Büroräume

Teeküche

Aufenthalts-/Küchenbereich

Umkleiden Damen und Herren

Außenanlagen befestigt und teilweise begrünt

Energieausweis vorhanden. Bedarfsausweis für Nichtwohngebäude, Endenergiebedarf 68,27 kWh/(m²·a), Energieträger Heizung/Warmwasser: Nahversorgungsnetz, gültig bis 22.10.2035.

Das vorliegende Gutachten beschreibt Zustand und Ausstattung als gehoben bis sehr gehoben sowie den Instandhaltungs- und Bauzustand als sehr gut.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Sonstiges / Ausstattungstext:

Die Immobilie verfügt über eine hochwertige und zugleich gewerbetaugliche Ausstattung. In den Produktions-, Lager-, Versand- und Technikbereichen sind belastbare Epoxidharzböden vorhanden. Die Büro- und Sozialbereiche sind repräsentativ ausgebaut, unter anderem mit hochwertigem Designerstrukturboden, Fliesen, Fußbodenheizung und Kühlung.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind eine repräsentative Glasfassade, eigene Zufahrt, funktionale Andienung, Rolltor, Metalux-Hochregallager, Kühlräume, LAN-Verkabelung, Videoüberwachung, elektrische Rollos, Aufzug, barrierefreier Zugang, getrennte Sanitärbereiche, Umkleiden, Küche, Aufenthaltsbereiche sowie 49 Außenstellplätze.

Das Objekt wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer angeboten. Käuferprovision fällt nicht an.

Lage

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in der Stuttgarter Straße 39 in 90574 Roßtal, im Gewerbegebiet Buchschwabach. Der Standort liegt in der Metropolregion Nürnberg und verbindet ruhige Gewerbelage mit guter regionaler Erreichbarkeit.

Das Gewerbegebiet Buchschwabach liegt in unmittelbarer Nähe zur B13 zwischen Nürnberg und Ansbach. Dadurch bestehen gute Verbindungen Richtung Nürnberg, Fürth, Schwabach, Ansbach und in das weitere mittelfränkische Wirtschaftsgebiet. Die nächsten Autobahnanschlussstellen zur A6 sind über Neuendettelsau und Schwabach erreichbar.

Für gewerbliche Nutzer ist die Lage besonders interessant, weil das Objekt nicht in einer engen Innenstadtlage liegt, sondern über eine eigene Zufahrts- und Andienungssituation, Außenflächen, Stellplätze und funktionale Erschließung verfügt. Das erleichtert Anlieferung, Mitarbeiterverkehr, Kundenbesuche, Versandprozesse und operative Abläufe.

Die Lage eignet sich damit besonders für Produktion, Lager, E-Commerce, Fulfillment, Großhandel, Technik, Labor, leichte Industrie sowie Unternehmen mit kombiniertem Büro- und Gewerbeflächenbedarf.

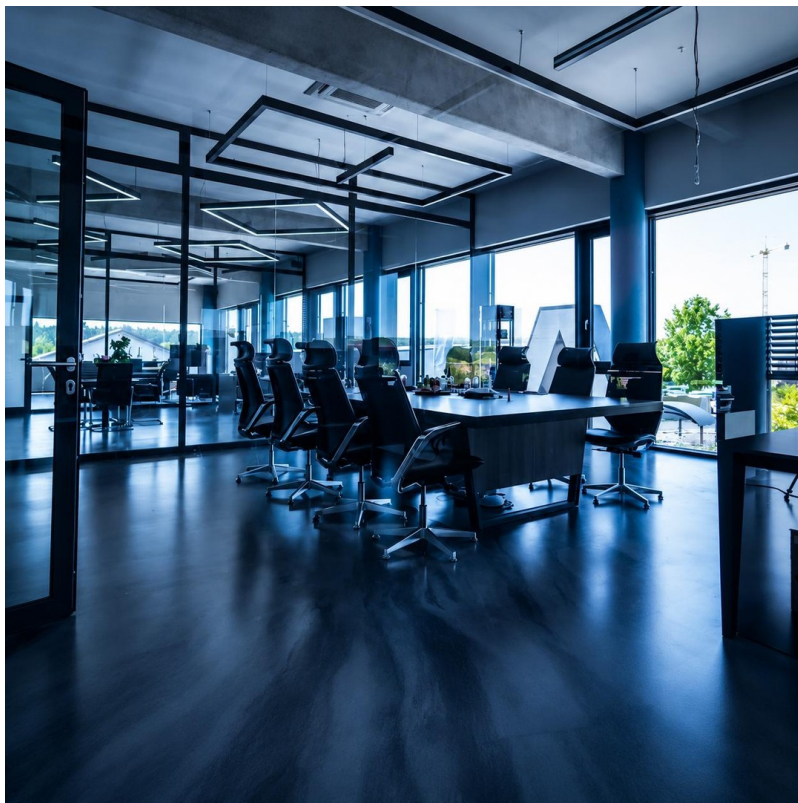
Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Weitere Infrastruktur wie Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten und Grundschule liegt im näheren Umfeld. Für die Kaufentscheidung stehen hier jedoch vor allem die Gewerbelage, die Grundstücksgröße, die Andienbarkeit, die Stellplätze und die Nähe zum Wirtschaftsraum Nürnberg/Fürth im Vordergrund.

Der Standort wurde im vorliegenden Gutachten für die Nutzung als gut geeignet eingeschätzt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



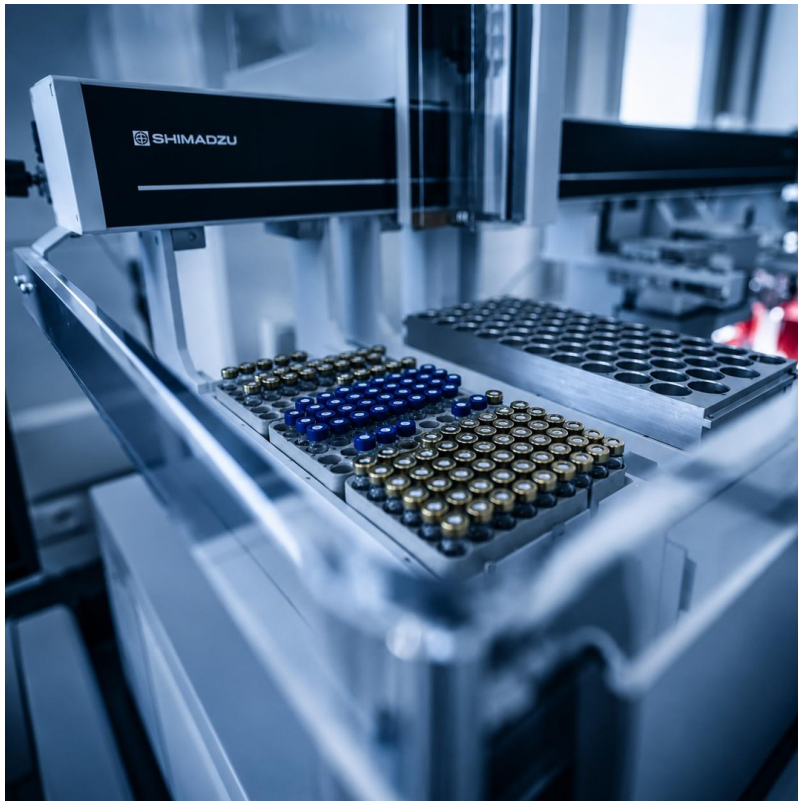
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



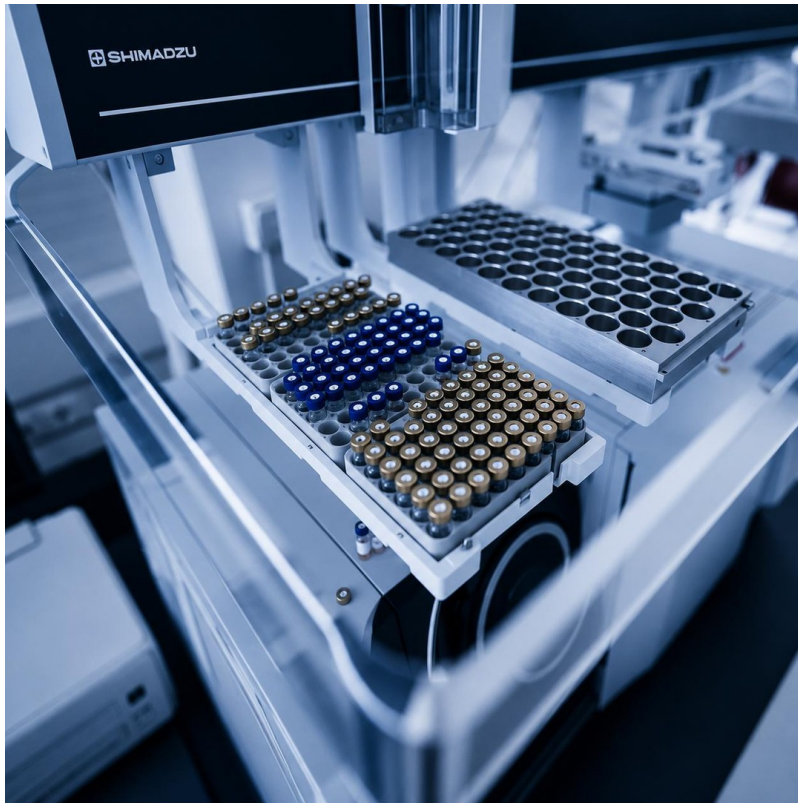
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



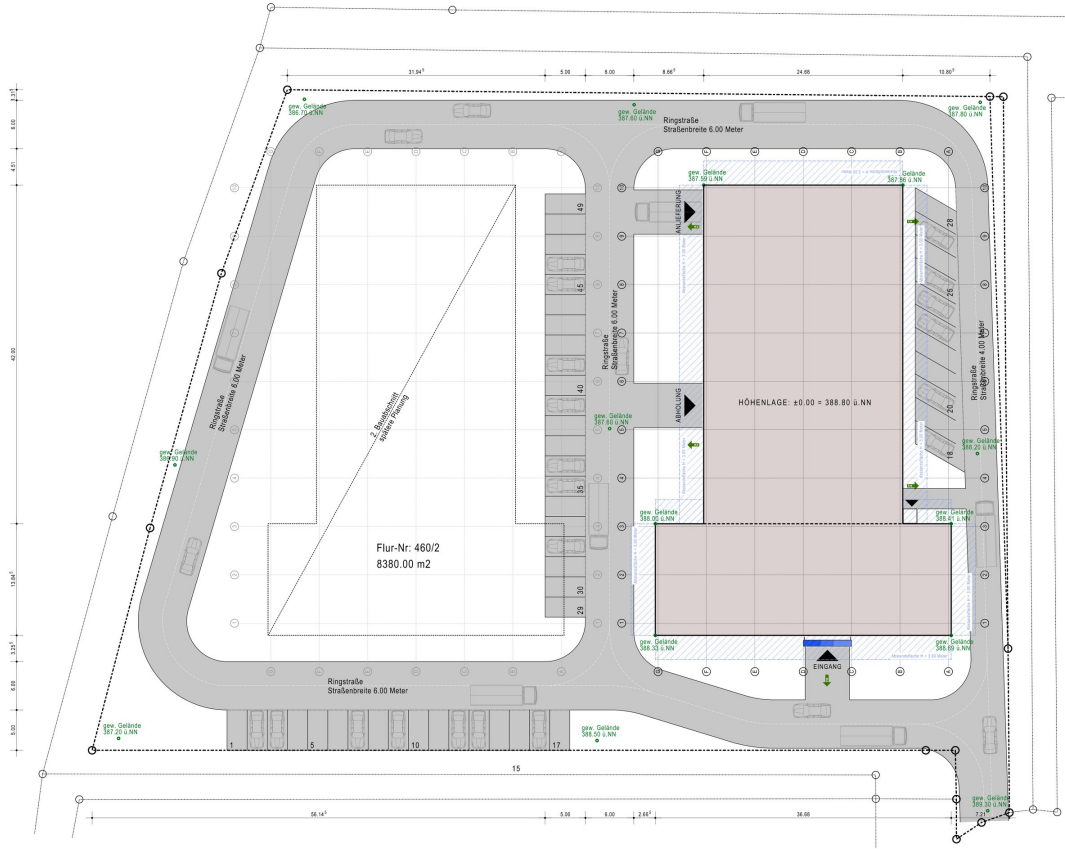
Exposé - Galerie



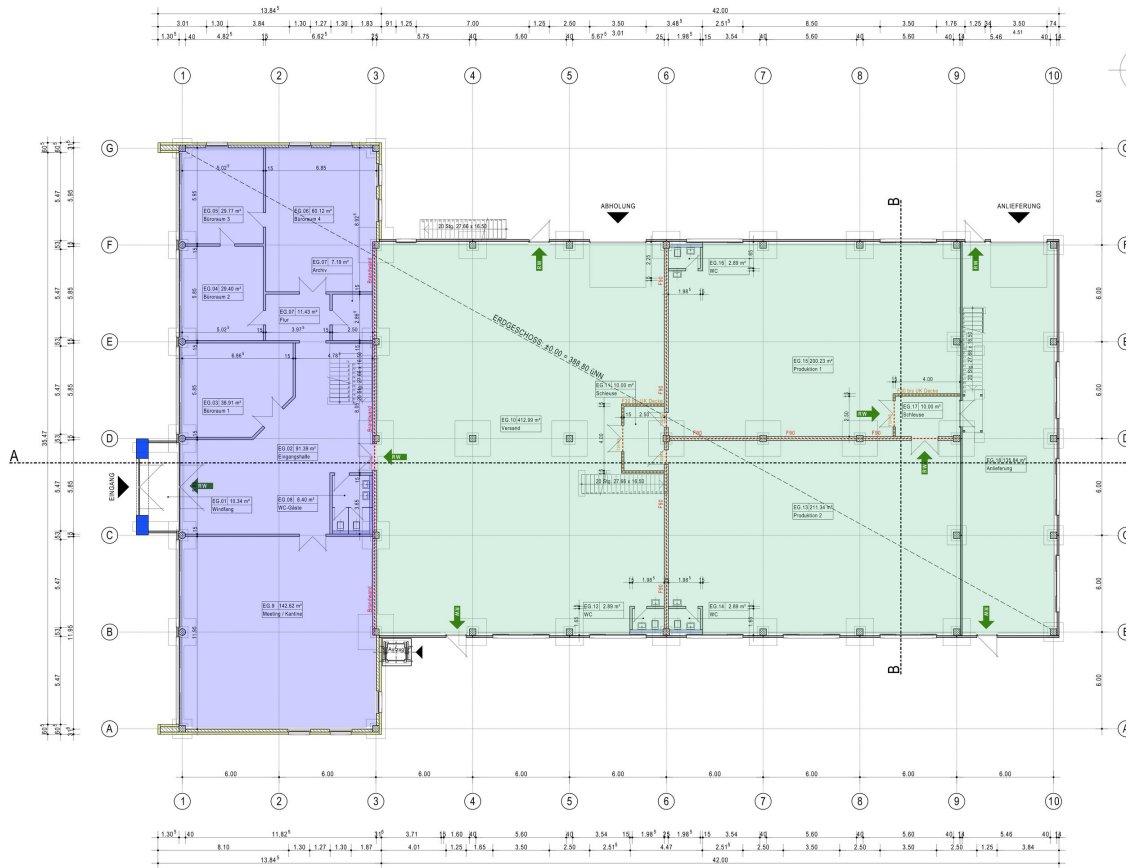
Exposé - Galerie



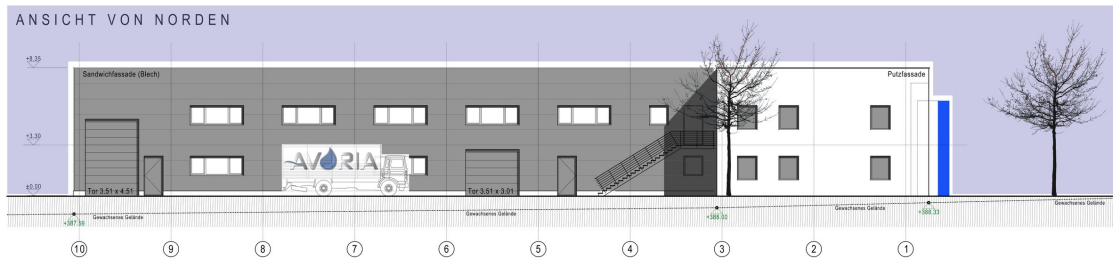
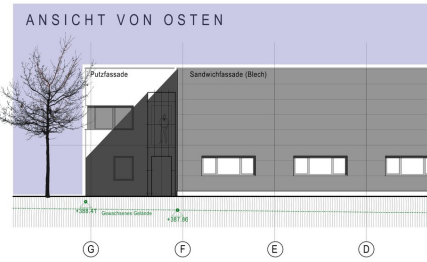
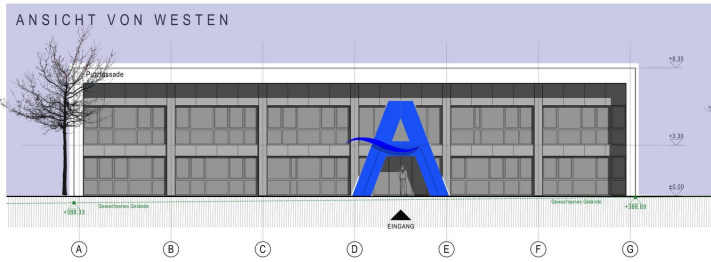
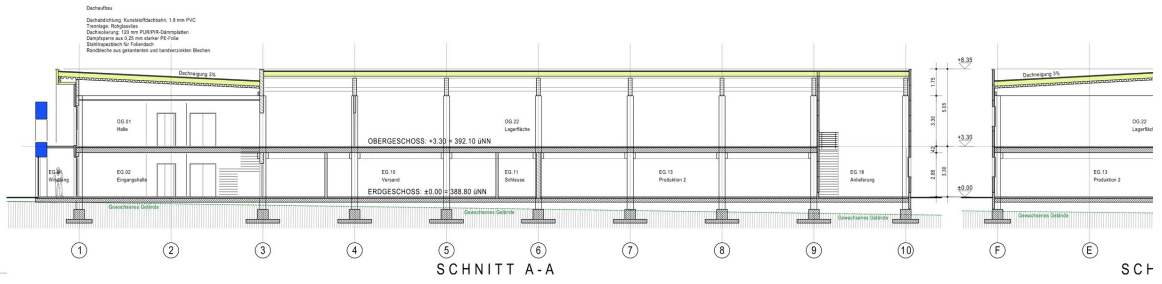
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

01. Januar 2024


Gültig bis: **22.10.2035**

Registriernummer:

BY-2025-005679597

1

Gebäude

Gebäudetyp / Hauptnutzung	Gewerbeimmobilie		
Adresse	Stuttgarter Straße 39 90574 Roßtal		
Gebäudeteil	Produktion und Lager		
Baujahr Gebäude	2018		
Baujahr Wärmeerzeuger	2018		
Nettogrundfläche	1200 m ²		
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Nahversorgungsnetz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Nahversorgungsnetz		
Erneuerbare Energien ³	/	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.** Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erläuterungen – siehe Seite 5).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 23.10.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

01. Januar 2024

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2025-005679597

3

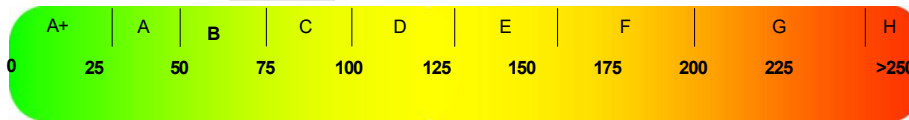
Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

kWh/(m²·a)



kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

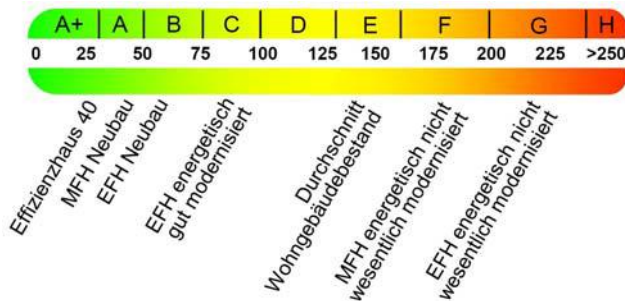
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte / gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

01. Januar 2024

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2025-005679597

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Zusätzliche Solaranlage zur Warmwasserbereitung (mit ca. 1,5m ² Kollektorfläche je Mitarbeiter)	Damit können ca. 60% des Energieaufwandes für WW bzw. ca. 10% des Gesamtenergieaufwandes eingespart werden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Generelle Raum-Temperaturabsenkung um 1°C	Das Einsparpotential beträgt hier ca. 6 Prozent je 1°C.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, die zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderungen gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

Wärmeschutz – Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzeinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab. Im Fall längerer Leerstände wird hier für ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und in wieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen. Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlenstoffemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart Seite 2 oder 3.

PROJEKT : _____

Nürnberg, 16.02.2016

NEUBAU EINER PRODUKTIONSHALLE
MIT BÜRO
GEMARKUNG BUCHSCHWABACH
FLUR-NR: 460/2
GEWERBEGEBIET BUCHSCHWABACH
D-90574 ROSSTAL

1.00 GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Flur. Nr.: 460/2	8.380,00 m ²
------------------	-------------------------

2.00 GRUNDFLÄCHEN

2.01 Überbaute Fläche	1.527,46 m ²
2.02 Nicht überbaute Fläche	6.852,54 m ²
2.03 Unterbaute Fläche	0,00 m ²
2.04 Nicht unterbaute Fläche	8.380,00 m ²
2.05 GRZ	0,182

3.00 GESCHOSSFLÄCHEN

3.01 Alle Geschosse	2.906,84 m ²
3.02 GFZ	0,347

4.00 UMBAUTER RAUM

4.01 Alle Geschosse	12.754,29 m ³
---------------------	--------------------------

5.00 NUTZFLÄCHEN

5.01 Summe der Nutzflächen (Bürobereich)	870,32 m ²
5.02 Summe der Nutzflächen (Produktionsbereich)	1.700,20 m ²
5.03 Nutzflächen gesamt	2.570,52 m ²

FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

(Flächen gemäß EDV-Abgriff)

ERDGESCHOSS		Bürobereich	Produktion	Gesamt
EG01	Windfang	10,34 m ²		
EG02	Eingangshalle	91,39 m ²		
EG03	Bürraum 1	36,91 m ²		
EG04	Bürraum 2	29,40 m ²		
EG05	Bürraum 3	29,77 m ²		
EG06	Bürraum 4	60,12 m ²		
EG07	Archiv	7,19 m ²		
EG07a	Flur	11,43 m ²		
EG08	WC Gäste	8,40 m ²		
EG09	Meeting / Kantine	142,62 m ²		
EG10	Versand		412,99 m ²	
EG11	Schleuse		10,00 m ²	
EG12	WC Versand		2,89 m ²	
EG13	Produktion 2		211,34 m ²	
EG14	WC Produktion 2		2,89 m ²	
EG15	Produktion 1		200,23 m ²	
EG16	WC Produktion 1		2,89 m ²	
EG17	Schleuse		10,00 m ²	
EG18	Anlieferung		135,84 m ²	
SUMME ERDGESCHOSS		427,57 m²	889,07 m²	1.316,64 m²
OBERGESCHOSS		Bürobereich	Produktion	Gesamt
OG01	Halle	92,44 m ²		
OG02	Teamchefin	36,91 m ²		
OG03	Bürraum 5	34,66 m ²		
OG04	Bürraum 6	35,11 m ²		
OG05	Bürraum 7	35,08 m ²		
OG06	Bürraum 8	33,49 m ²		
OG07	Teeküche	22,01 m ²		
OG08	Sachbearbeiter	40,16 m ²		
OG09	Chefbüro	86,59 m ²		
OG09a	WC	3,38 m ²		
OG10	Flur		10,34 m ²	
OG11	Personaleingang		17,18 m ²	
OG12	Umkleide Damen		15,53 m ²	
OG13	Umkleide Herren		15,53 m ²	
OG14	WC Herren		8,22 m ²	
OG15	WC Damen		10,11 m ²	
OG16	WC Damen (Büro)	11,17 m ²		
OG17	WC Herren (Büro)	11,75 m ²		
OG18	Bürraum 9		27,17 m ²	
OG19	Flur		18,26 m ²	
OG20	Aufenthalt / Küche		50,48 m ²	
OG21	Technikraum		34,66 m ²	
OG22	Lagerfläche		560,26 m ²	
OG23	Treppe		8,73 m ²	
OG24	Kühlhaus		34,66 m ²	
SUMME ERDGESCHOSS		442,75 m²	811,13 m²	1.253,88 m²
SUMME GESAMTES GEBÄUDE		870,32 m²	1.700,20 m²	2.570,52 m²

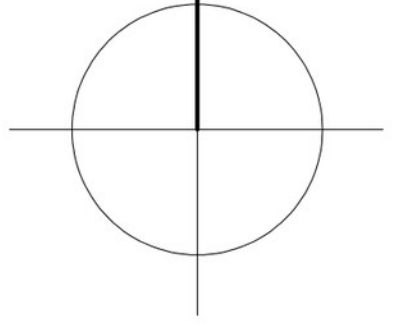
PROJEKT : _____

Nürnberg, 16.02.2016

NEUBAU EINER PRODUKTIONSHALLE
 MIT BÜRO
 GEMARKUNG BUCHSCHWABACH
 FLUR-NR: 460/2
 GEWERBEGEBIET BUCHSCHWABACH
 D-90574 ROSSTAL

ERFORDERLICHE STELLPLÄTZE				23 Stpl.
EG	Büroflächen	156,20 m ²	/(1 Stpl. pro 35 m ²) =4,463	= 4 Stpl.
OG	Büroflächen	294,09 m ²	/(1 Stpl. pro 35 m ²) =8,403	= 8 Stpl.
EG	Produktion	889,07 m ²	/(1 Stpl. pro 250 m ²)=3,556	= 4 Stpl.
OG	Produktion	783,96 m ²	/(1 Stpl. pro 250 m ²)=3,136	= 7 Stpl.
SUMME DES ERRECHNETEN STELLPLATZBEDARFS				23 Stpl.
NACHGEWIESENE STELLPLÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCK				49 STPL.
STELLPLATZÜBERSCHUSS				+26 STPL.
ABZULÖSENDE STELLPLÄTZE				0 STPL.

NORDE



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Neustadt a.d.Aisch**

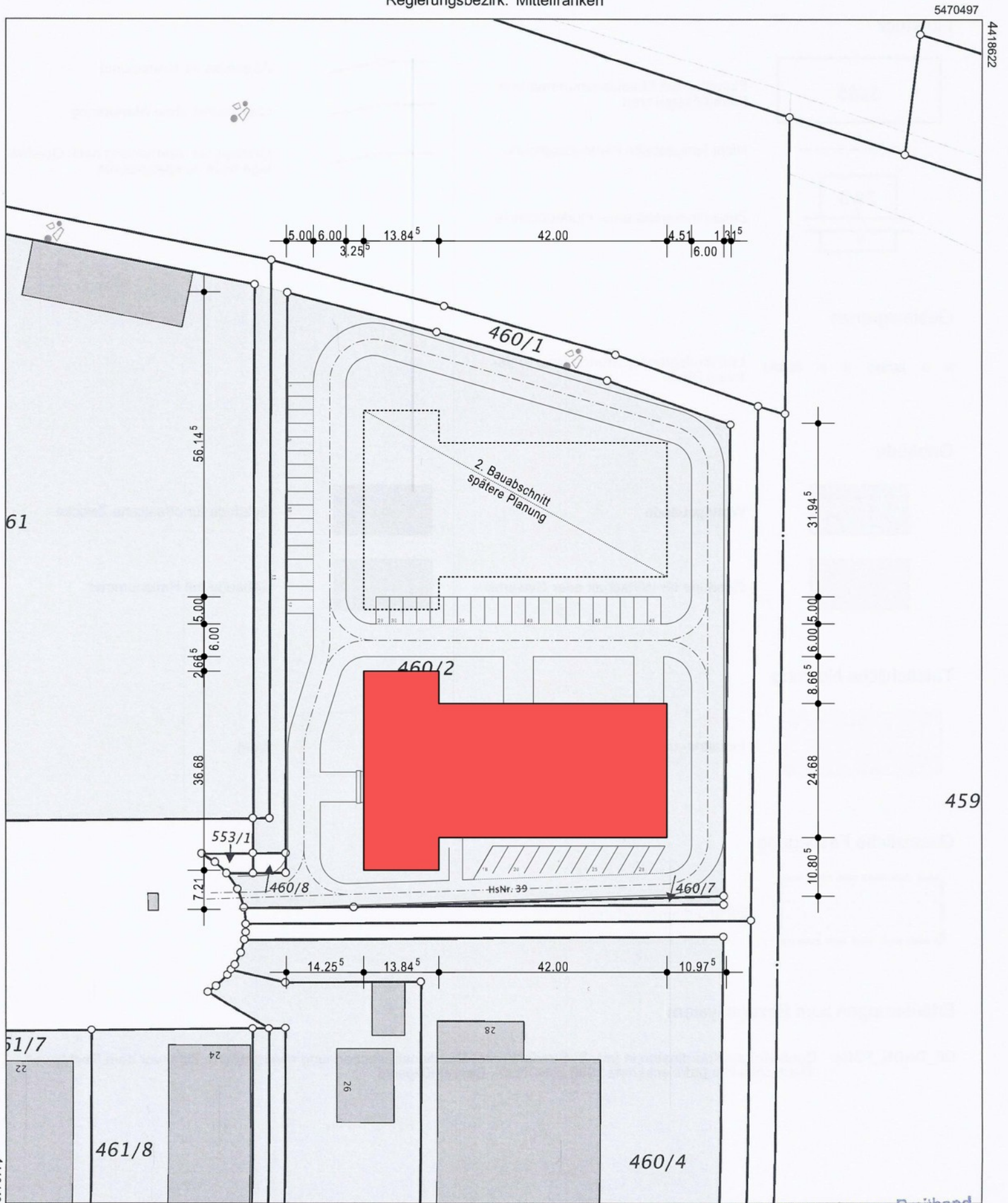
Parkstraße 10
91413 Neustadt a.d.Aisch

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 08.02.2016

Flurstück: 460/2
Gemarkung: Buchschwabach

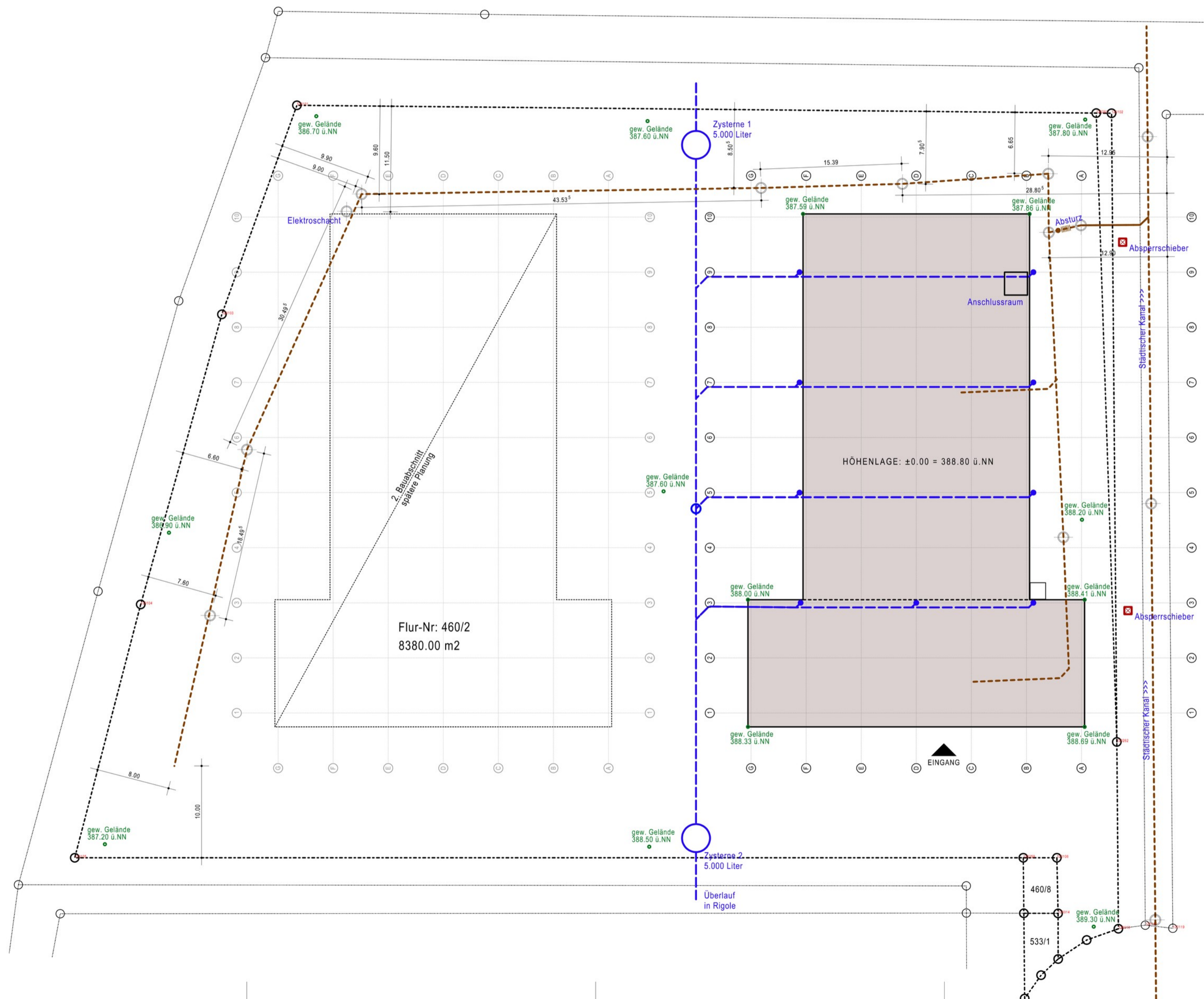
Gemeinde: Roßtal
Kreis: Fürth
Regierungsbezirk: Mittelfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

Amt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung Neustadt a.d. Aisch
Parkstraße 10
91413 Neustadt a.d. Aisch



gew. Gelände
386.70 ü.NN

gew. Gelände
387.60 ü.NN

gew. Gelände
387.80 ü.NN

gew. Gelände
387.59 ü.NN

gew. Gelände
387.86 ü.NN

gew. Gelände
387.90 ü.NN

gew. Gelände
387.60 ü.NN

gew. Gelände
388.20 ü.NN

gew. Gelände
388.00 ü.NN

gew. Gelände
388.41 ü.NN

gew. Gelände
387.20 ü.NN

gew. Gelände
388.50 ü.NN

gew. Gelände
389.30 ü.NN

Flur-Nr: 460/2
8380.00 m2

Zisterne 1
5.000 Liter

Zisterne 2
5.000 Liter

Überlauf
in Rigole

Elektroschacht

Anschlussraum

HÖHENLAGE: ±0.00 = 388.80 ü.NN

EINGANG

Absperrschieber

Absperrschieber

Absturz

2. Bauabschnitt
spätere Planung

Städtischer Kanal >>>

Städtischer Kanal >>>

460/8

533/1