



Versorgungs-, Bau-
und Servicegesellschaft
Kommunalunternehmen

Vermietungsexposé

Bürogebäude mit Archiv- und Lagerflächen,
82065 Baierbrunn, Beim Kraftwerk 8,



I. Objektdaten

Eigentümer:	Gemeinde Pullach i. Isartal
Vermieter:	Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) Kommunalunternehmen
Baujahr:	um 1951
Sanierung:	2019 – 2021 (Brandschutz und Haustechnik)
Geschosse:	2 (eine Büroetage, eine Archiv-/Lageretage)
Gesamtmietfläche:	537,22 m ²
<i>davon Bürofläche:</i>	238,69 m ²
<i>davon Lager/Archiv:</i>	146,45 m ²
<i>davon Nebenflächen:</i>	152,08 m ² (z. B. Flur, Sanitärräume)
Stellplätze:	10 Stück
Miete Büroflächen:	9,00 EUR/m ² pro Monat
Miete Lager/Archiv:	3,00 EUR/m ² pro Monat
Miete Nebenflächen:	1,50 bis 4,00 EUR/m ² pro Monat
Nebenkosten-VZ:	2,75 EUR/m ² pro Monat (für Nebenflächen: 1,80 EUR/m ² pro Monat)
Stellplatz:	35,00 EUR/Stellplatz pro Monat

Ausstattung:

- Breitbandanschluss (Glasfaser) mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und 200 Mbit/s im Upload verfügbar
- Beheizung und Warmwasser durch die vor Ort befindliche Hackschnitzelheizung
- ruhige Lage am Rande eines Gewerbeparks in einem Landschaftsschutzgebiet

2. Lage

Das Bürogebäude befindet sich im Gewerbepark Höllriegelskreuth, auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Baierbrunn im Südwesten des Landkreises München, nahe den nördlich gelegenen Gemeinden Pullach i. Isartal und Grünwald, unweit von der Landeshauptstadt München.

Der Gewerbepark Höllriegelskreuth ist ruhig und idyllisch gelegen zwischen der Isar und dem Isarwerkkanal im Landschaftsschutzgebiet "Isartal" (Tal der Isar mit Isarauen und Leiten im Gebiet der Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding).

Die Entfernung zur Stadtmitte München beträgt ca. 13 bis 14 km. Die Gemeinde Baierbrunn wird im Westen durch die Gemeinde Pullach i. Isartal, im Südwesten durch die Gemeinde Schäftlarn, im Südosten durch die Gemeinde Straßlach-Dingharting und ansonsten durch den Forstenrieder Park und Grünwalder Forst begrenzt. Die Gemeinde Baierbrunn hatte am 31.12.2020 insgesamt 3.317 Einwohner.

Die Zufahrt zum Gewerbepark Höllriegelskreuth ist möglich von der Staatsstraße 2572, welche die Gemeinden Pullach i. Isartal und Grünwald verbindet. Hier zweigen beim ansteigenden westlichen Isarhangufer zwei Privatstraßen ab, welche zur Wasserkraftanlage führen. Nördlich der Wasserkraftanlage führt eine im letzten Jahr fertiggestellte neue Brücke über den Werkskanal zum Gelände des Gewerbeparks. Die Zufahrt ist nur für Fahrzeuge bis zu einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 Tonnen zulässig.

Die Gemeinde Pullach selbst und der Ortsteil Buchenhain werden überwiegend über die von München über Pullach i. Isartal führende Bundesstraße 11 erschlossen, von dieser zweigen Anliegerstraßen in die Wohngebiete und Ortsteile ab. Verbindungen zu den östlich zur Isar gelegenen Gemeinden bestehen über die Staatsstraße 2572 (Höllriegelskreuth/Grünwald) und über die Staatsstraße 2071 in Ebenhausen, nahe Kloster Schäftlarn.

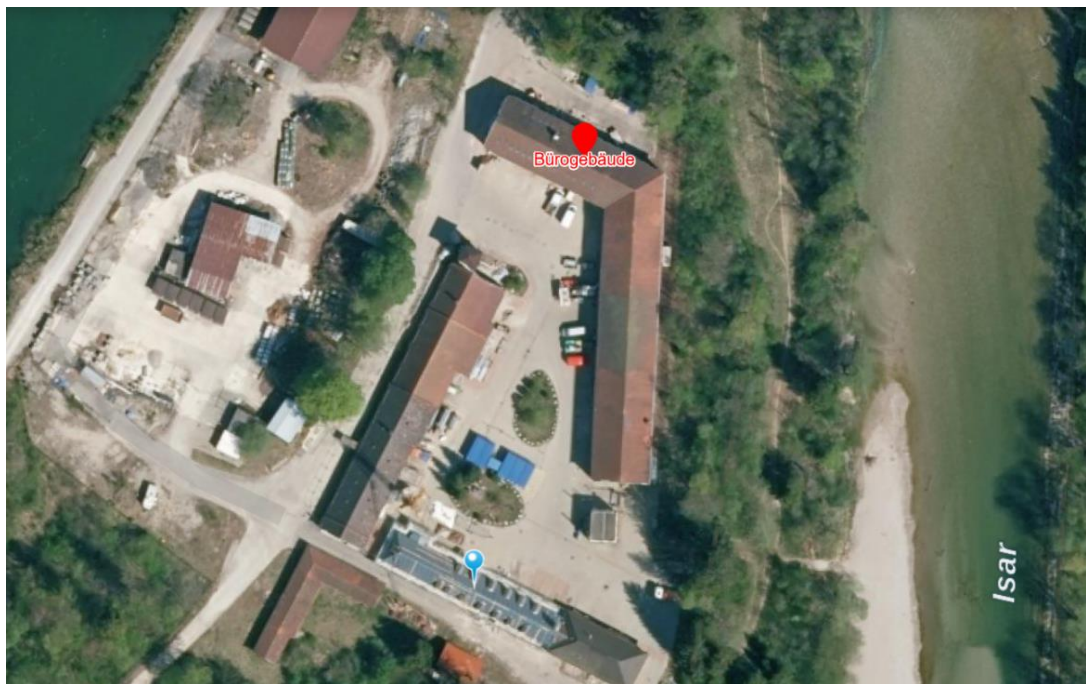
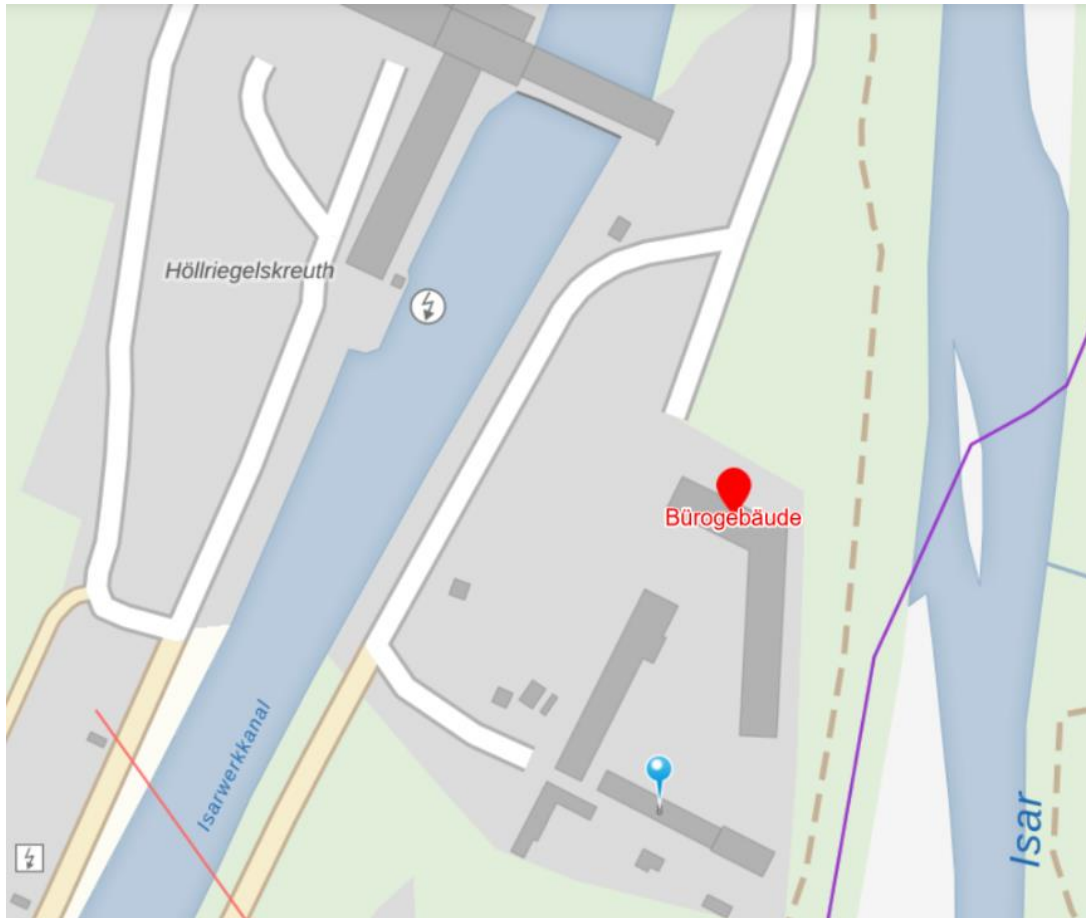
Durch öffentliche Verkehrsmittel sind die Gemeinden Pullach i. Isartal (S-Bahnhöfe Höllriegelskreuth, Pullach i. Isartal und Großhesselohe) und Baierbrunn (S-Bahnhöfe Buchenhain und Baierbrunn) mit den S-Bahn-Linien S 7 (München – Wolfratshausen) und S 20 (Pasing - Höllriegelskreuth – Geltendorf) erreichbar.

Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich im Ortsteil Baierbrunn, in Pullach i. Isartal und Grünwald.



Das Bürogebäude befindet sich an der nördlichen Grenze des Gewerbeparks Höllriegelskreuth in direkter Nähe zur Hauptzufahrt. Von der Nordseite mit Blick auf bewaldetes Gebiet und auf der Südseite mit Blick auf den Hof und die Gebäude des Gewerbeparks mit verschiedenen Gewerbetrieben.

Lage des Bürogebäudes



3. Objektbeschreibung

Das Gebäude I im Gewerbepark Höllriegelskreuth unterteilt sich in die Gebäudeteile Ia und Ib. Im Gebäudeteil Ia befindet sich die Büroetage im 1. Obergeschoss, im darüber liegenden überwiegend ausgebauten Dachgeschoss befinden sich Lager- und Archivflächen, die mitvermietet werden. Im Erdgeschoss befindet sich der Zugang mit Treppenaufgang (ohne Aufzug) zum Büro- und Lager-/Archivtrakt und auf der Südseite mehrere separat vermietete Garagen/Lagerräume für Gewerbetreibende. Im 1. Obergeschoss befinden sich entlang eines Flurgangs insgesamt 11 Büroräume zwischen 15,54 m² und 25,43 m² sowie die Toiletten für Damen und Herren. Ein Büroraum (mit 21,64 m²) kann auch mit einer Teeküche ausgestattet werden, die hierfür notwendigen Anschlüsse sind vorhanden. Insgesamt steht eine Bürofläche von 238,69 m² zur Verfügung. Das überwiegend ausgebauten Dachgeschoss bietet Lager- und Archivflächen (ohne dauerhafte Büronutzung) mit insgesamt 146,45 m² Nutzfläche. Darunter befindet sich ein nicht ausgebauter Dachspeicherraum mit 73,49 m² ohne Heizmöglichkeit, der als Lagerraum genutzt werden kann. Die lichten Raumhöhen betragen im 1. Obergeschoss 2,90 m, wobei die Decken in den Büroräumen abgehängt sind. Im Dachgeschoss beträgt die lichte Raumhöhe ca. 2,55 m.

Bauteil	Baubeschreibung
Fundamente und Mauerwerk	Fundierung und Kellerumfassungswände in Stampfbeton, einzelne Punktfundamente im Bereich tragender Säulen. Weiter aufgehende Umfassungswände ca. 38 cm stark gemauert. Tragende Innenwände ca. 25 cm stark (teilweise zweischalig). Nicht tragende Innenwände ca. 11,5 cm stark.
Dachkonstruktion und Deckung	Satteldach mit Metallgitterträger mit Tonpennendeckung. Verblechungen in verzinktem Eisenblech.
Decken	Geschossdecken in Stahlbeton. Im DG Holzbalken.
Treppen	Hauseingangsstufe in Beton mit Granitbelag bei Tritt- und Setzstufen. Geschosstreppe in Stahlbeton mit Werksteintritt- und -setzstufen, Eisengeländer und Mipolam-Handlauf.
Wand- und Oberflächenbehandlung	Fassade in Rauputz gestrichen. Gemauerte Wände verputzt. Feinputz an Wand- und Deckenflächen in den ausgebauten Geschossen. Trockenputzplatten im DG. Büroräume teilweise mit abgehängten Rasterdecken. Im WC-Bereich 1. OG Wandfliesen auf ca. 1,40 m Höhe. Im DG ehem WC-Räume bis Dachschräge gefliest.
Fenster und Türen	Zweiflügelige Metalltüre beim Zugang zum Treppenhaus. Holzstocktüren (teilweise mit Verglasung) in den Büros und weiß gestrichene Türblätter, teilweise neue Metallverbundfenster. Liegende Dachflächenfenster im DG. Teilweise im Gebäude Holzfutter furniert und furnierte Holztürblätter.

Fußböden	Die Büroräume wurden mit strapazierfähigen, neuen Linoleum-Böden ausgestattet. Im Flur der Büroetage ist ein Werksteinplattenbelag verlegt. Neue Fliesenböden in den Sanitärräumen. Im DG überwiegend Laminatböden. Spannplattenboden im Dachspeicher-Lager.
Versorgungsanschlüsse und technische Installationen	Die Büroetage ist an die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser und Elektrizität angeschlossen, Netzwerkanschlüsse vorhanden. Internet-Breitbandversorgung über Glasfaser mit bis zu 1.000 MBit/s im Download und 200 Mbit/s im Upload buchbar. Toilettenanlagen vollumfänglich erneuert mit Unterputzspülkasten, Hänge-WC, Waschbecken, teilweise Urinale, Warmwasserbereitung über Elektrodurchlauferhitzer. Beheizung über Hackschnitzel-Anlage vor Ort.

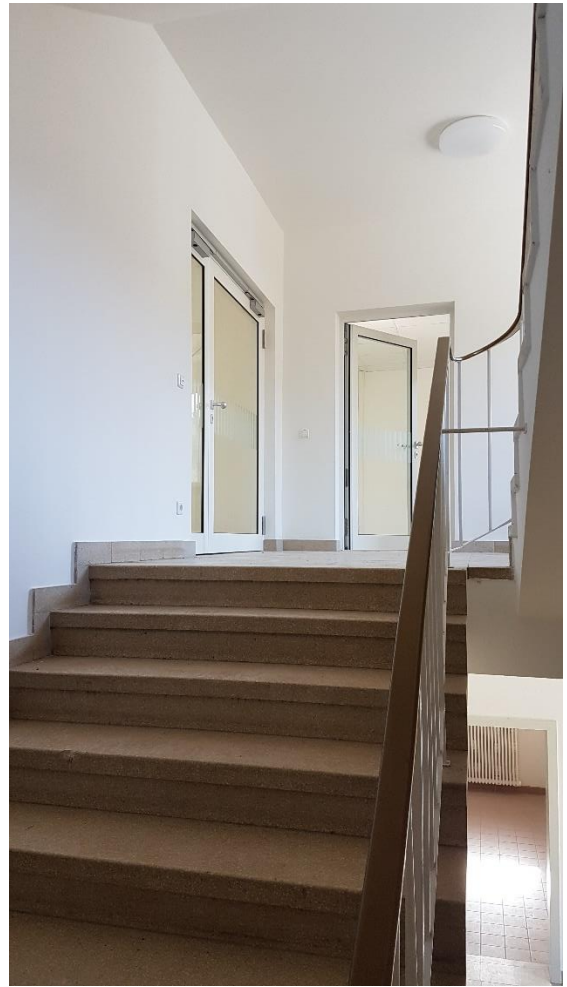
Die Büro- und Archiv-/Lagerflächenetagen müssen vom Mieter/von der Mieterin insgesamt angemietet werden. Eine Vermietung einzelner Büro- und/oder Archiv- und Lagerflächen ist nicht möglich. Nach Vereinbarung ist aber die Untervermietung von Teilflächen möglich. Das Dachgeschoss wird nur als Archiv- und Lagerfläche oder ähnliche Zwecke ohne dauernden Aufenthalt (z. B. als Standort für Server) vermietet. Das Mietobjekt ist über einen Treppenaufgang zugänglich und verfügt nicht über einen Aufzug, bitte beachten Sie dies, wenn Sie mobilitätseingeschränkte Mitarbeiter*innen haben.

Wenn Sie Ihren Geschäftssitz in das Mietobjekt verlegen profitieren Sie von einem sehr niedrigen Gewerbesteuerhebesatz der Gemeinde Baierbrunn in Höhe von derzeit 300 %.

4. Fotos



Eingangsbereich



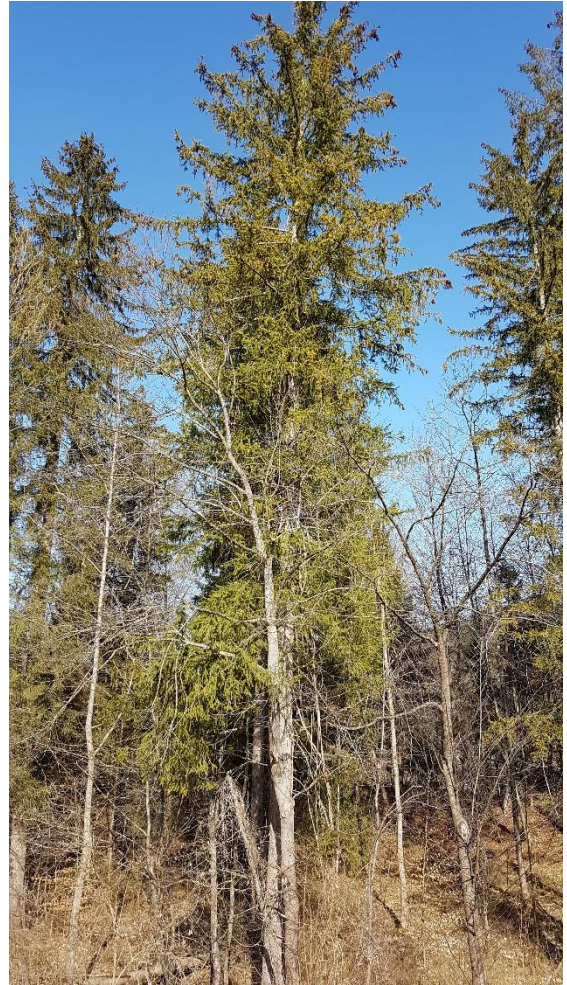
Treppenaufgang zum I. OG



Büro mit Ausblick zur Nordseite



Büro mit Ausblick zur Nordseite



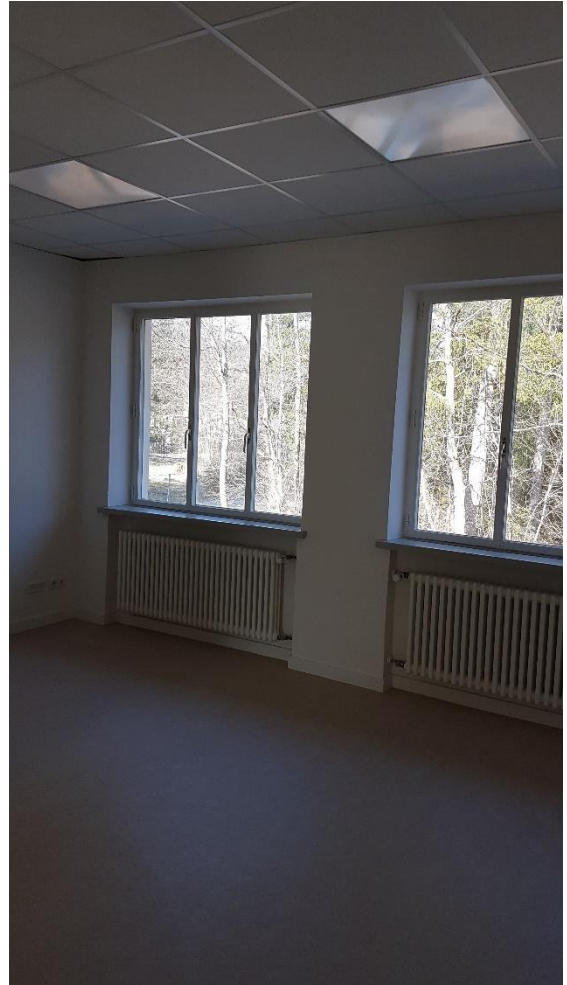
Ausblick zur Nordseite



Büro mit zwei Zugängen (Nordseite)



Flurbereich I. OG (Büroetage)



Büro mit Ausblick zur Nordseite



Flurbereich mit den Zugängen zu den Büro- und Sanitärräumen (Nordseite)



Vorraum Toilette



Toilettenbereich



Büro mit Ausblick zur Südseite



Eingang zu einem Büro (Südseite)



Büro mit Ausblick zur Nordseite



Büro mit Ausblick zur Südseite



Zugang großes Büro (Ostseite)



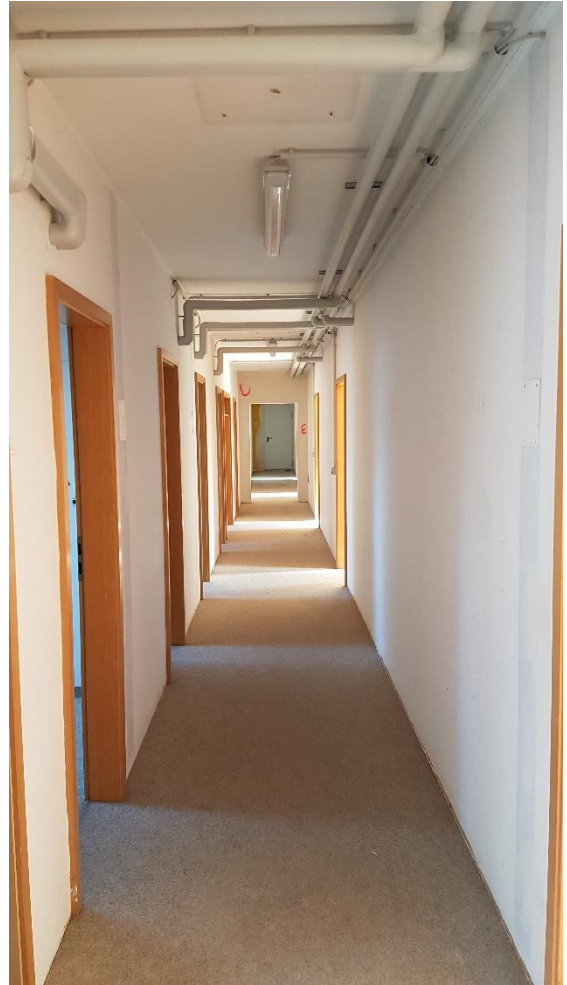
Büro mit Ausblick zur Südseite



Strom- und Netzwerkverteilung in den Büros



Treppenaufgang I. OG zum DG



Flurbereich DG (Archiv-/Lagerräume)



Archiv-/Lagerraum DG mit Ausblick zur Südseite



Ausblick DG (Nordseite)



Zufahrtbereich

5. Ansprechpartner

Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) Kommunalunternehmen

Johann-Bader-Straße 21

82049 Pullach i. Isartal

bei Fragen zur Vermietung und kaufmännischen Abrechnung:	
Herr Tino Schiebe-Berning Kaufmännischer Vorstand VBS	Tel.: 089 744744-202 E-Mail: schiebe@vbs-pullach.de
Herr Gerhard Storm Sachbearbeiter Liegenschaften	Tel.: 089 744744-216 E-Mail: storm@pullach.de
bei bautechnischen Fragen zum Gebäude und zur Gebäudeausstattung:	
Herr Peter Kotzur Technischer Vorstand VBS	Tel.: 089 744744-601 E-Mail: kotzur@vbs-pullach.de
Herr Stefan Miller stellv. Technischer Vorstand VBS	Tel.: 089 744744-602 E-Mail: miller@pullach.de

6. Haftungsausschluss

Dieses Exposé wurde von der VBS auf der Grundlage der ihr zugänglichen Unterlagen und Informationen sowie Angaben Dritter erstellt und stellt kein verbindliches Angebot dar. Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieses Exposés können sich die darin enthaltenen Informationen in der Zwischenzeit geändert haben. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit übernimmt die VBS keine Haftung oder Garantie. Alle aufgeführten Zahlen, Größen und sonstigen Angaben sind unverbindlich.

Maßgeblich sind ausschließlich die Angaben in den abzuschließenden Verträgen.

Das Exposé gilt unter dem Vorbehalt, dass sich bezüglich der gemachten Angaben Änderungen ergeben können. Alle Angaben sowie eventuelle Angebote sind freibleibend. Änderungen und Zwischenvermietungen bleiben vorbehalten. Alle Informationen, Texte, Bilder und Grafiken in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne schriftliche Zustimmung der VBS nicht an Dritte weitergegeben oder vervielfältigt werden.

Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist München.

Stand: 16.11.2021