

Der Preis der Attraktivität – moderne, zentrale Flächen werden knapp

Unternehmen und Logistiker schätzen die zentrale Lage und die gut ausgebaute Infrastruktur der Metropolregion Rhein-Neckar. Das Angebot an kurzfristig frei verfügbaren Flächen kann die hohe Nachfrage daher nicht immer befriedigen.

Die Nachfrage nach gewerblich genutzten Flächen in der Region Rhein-Neckar ist 2020 erneut gestiegen. Der absolute Gewerbeflächenbedarf wird bis etwa 2035 auf insgesamt rund 1.500 Hektar geschätzt. Für den vorliegenden Standortbericht wurden aus der jährlichen kommunalen Umfrage 30 Gewerbegebiete ausgewählt und analysiert. In Summe umfasst die Auswahl eine Gesamtfläche von ca. 6,48 Millionen Quadratmetern. Von diesen stehen rund 950.000 Quadratmeter (95 Hektar) als unbebaute Grundstücke kurzfristig zur Verfügung, ca. 0,45 Millionen Quadratmeter weniger als im Vorjahr. Die Kaufpreise voll erschlossener Gewerbegrundstücke bewegen sich im Kern des Verdichtungsraums in einer Spanne zwischen 150 und 170 Euro pro Quadratmeter. Im suburbanen Raum liegt die Verhandlungsbasis zwischen 80 und 185 Euro pro Quadratmeter. An der Peripherie fallen durchschnittlich 70 Euro pro Quadratmeter an – bei überwiegend sehr gutem Verkehrsanschluss. Die Investitionstätigkeit in den Bereichen Produktion und Logistik liegt in etwa auf Vorjahresniveau. Verteilt über die gesamte Region fließen in den nächsten Jahren rund 165 Millionen Euro in mehr als 15 Projekte.

Hohe Nachfrage ermöglicht spekulatives Bauen

Das Wachstum des Online-Handels und das durch die Corona-Pandemie verstärkte Reshoring der Produktion erhöht auch in der Metropolregion Rhein-Neckar die Nachfrage nach Logistikflächen. So wählte der Projektentwickler Panattoni mit Ladenburg bei Mannheim und Speyer gleich zwei Standorte in der Region, um hier spekulativ zwei Logistikzentren zu errichten. In Ladenburg entstand auf dem rund 120.000 Quadratmeter großen,

ehemaligen Industrieareal von Reckitt-Benckiser der Panattoni Park Mannheim Ost mit 54.000 Quadratmetern Logistikflächen, rund 3.000 Quadratmetern Bürofläche, sowie 152 PKW- und 24 LKW-Stellplätze. In der Immobilie wird ein hochmodernes Regallager integriert und auf dem Dach eine Photovoltaik-Anlage installiert, um eine möglichst nachhaltige Energieversorgung zu

Flächen für größere Ansiedlungen an den logistischen Hotspots in der Region sind gefragt.

sichern. Noch vor Baubeginn im Juni 2020 mietete der Logistikdienstleister neska die entstehenden Flächen. Die Fertigstellung des Projekts ist für das dritte Quartal des Jahres 2021 geplant.

In Speyer realisiert Panattoni bis voraussichtlich Ende 2021 ebenfalls ein Brownfield-Projekt ohne Vorvermietung. Der Panattoni Park Speyer entsteht auf einem ehemaligen Produktionsstandort für Lebensmittelverpackungen mit einer Grundstücksfläche von 31.125 Quadratmetern. Die Logistikimmobilie umfasst 17.600 Quadratmeter Logistik-, 880 Quadratmeter Büro- und 1.330 Quadratmeter Mezzanine-Fläche sowie 50 Stellplätze. Der Bau beider Immobilien erfolgt nach DGNB-Goldstandard.





Mit flexiblen und skalierbaren Flächen richten sich die VarioParks Bensheim und Frankenthal vor allem an kleine Unternehmen und Handwerksbetriebe.

Neuausrichtung und Expansion

Um für zukünftige Anforderungen optimal vorbereitet zu sein, richtet die Schweizer Interroll, ein weltweit agierender Hersteller von Schlüsselprodukten für die Stückgutförderung, interne Logistik und Automation, die Standortplanung in Süddeutschland neu aus. Im interkommunalen Technologiepark Neckar-Odenwald (TECH-N-O) in Mosbach entsteht für insgesamt 40 Millionen Euro ein neues Werk mit rund 15.000 Quadratmetern Produktionsfläche und rund 1.700 Quadratmetern Bürofläche.

Der Verpackungshersteller Sanner möchte seine Kapazitäten weiter ausbauen und vor allem mit modernsten digitalen und nachhaltigen Technologien produzieren. Dazu ist der Umzug des Bensheimer Werks in das neue Gewerbegebiet Stubenwald II geplant. Im Jahr 2025 möchte das Unternehmen den neuen Standort auf rund 30.000 Quadratmetern Fläche vollständig in Betrieb nehmen. Der Expansionswunsch innerhalb der Region trieb auch das mittelständische Familienunternehmen Jöst Abrasives aus Wald-Michelbach. Im Abtsteinacher Gewerbegebiet entstand als Werkserweiterung auf einem 6.500 Quadratmeter großen Gelände ein modernes Logistik-, Produktions- und Versandzentrum.

Auf kleinere Gewerbetreibende und ihren Wunsch nach flexiblen Flächen zielt das Angebot der VarioPark Gesellschaft in Frankenthal und Bensheim. Die jeweils aus zwei Gebäuden bestehenden Gewerbepark-Komplexe weisen eine vermietbare Fläche von insgesamt 6.200 Quadratmetern in Frankenthal und rund 5.500 Quadratmetern in Bensheim auf.

Planen und Bauen in Zeiten fortschreitender Digitalisierung

Der Einsatz digitaler Technologien wie Building Information Modeling (BIM) birgt in den Bereichen Planen und Bauen große Potenziale für mehr Qualität, Effizienz und Schnelligkeit. BIM bildet den gesamten Lebenszyklus von Immobilien virtuell ab: vom Entwerfen und Planen eines Bauwerks über den Bau und den Betrieb bis zu seinem Abriss. Auf der Grundlage kooperativer Dateninfrastrukturen erhalten alle Beteiligten Zugriff auf digitale Pläne, die Steuerung von Prozessen, umfangreiche Datenbanken sowie 3D- bis 5D-Bauwerksmodelle. Neben der Simulation von Planung, Ablauf und Nutzung fließen auch Terminpläne und Finanzierungsaspekte in das Modell mit ein. Dadurch können Bau- und Kostenverläufe vorab simuliert und bei drohenden Mehrkosten frühzeitig gegengesteuert werden. Die Nutzung gemeinsamer digitaler Datenplattformen verbessert zudem die Vernetzung aller Projektbeteiligten und verbessert und präzisiert die Kommunikation. Als ein vom Bundeswirtschaftsministerium 2020 ausgezeichnetes Reallabor „Digitales Planen und Bauen“ will die Metropolregion Rhein-Neckar in den kommenden Jahren eine Vorreiterrolle in der Automatisierung und Digitalisierung der Prozessketten zwischen Wirtschaft und Verwaltung übernehmen. Das fachliche Spektrum reicht dabei von Bereitstellung und KI-basierter Analyse von Bauleitplänen, über die Standardisierung von Schnittstellen zu den Baubehörden die nahtlose Prozessintegration einer Vielzahl sicherer digitaler Identitäten bis zur Digitalen Abwicklung von Baugenehmigungsverfahren - perspektivisch auf der Basis BIM-basierter Bauanträge.

www.m-r-n.com/was-wir-tun/themen-und-projekte/projekte/virtuelles-bauamt