GVZ Güterverkehrszentrum
Servicepark SO10
grün. versorgt. zentral.



EXPOSÉ

GRUNDSTÜCK FÜR BÜROS UND GASTRONOMIE
8.680 m²

Inhalt

GVZ Güterverkehrszentrum Servicepark SO10 grün. versorgt. zentral.

Einleitung S. 2

Regionale Wirtschaft S. 3-6

Grundstücksbeschreibung S. 7

Nutzungsarten S. 8

Grundstücksattraktivität S. 9-10

Bedarfe S. 11-13

Anbindung S. 14-15

Flächenübersicht S. 16

Entwicklungsstand S. 17

Faktenübersicht S. 18-21

Alle Vorteile auf einen Blick S. 22

Kontakt S. 23

Bildnachweise *S. 24*

Einleitung

GVZ Region Augsburg

- Das GVZ Region Augsburg ist ein 112 Hektar großes interkommunales Gewerbegebiet der Städte Augsburg, Gersthofen und Neusäß.
- Es hat sich in kurzer Zeit zu einem bedeutenden Logistikstandort etabliert und stellt einen wesentlichen Standortfaktor dar.
- Der Vermarktungsstand beträgt aktuell fast 93 % (ohne Servicepark Intermodal). Entsprechend viele Menschen halten sich täglich im GVZ auf.



Servicepark SO10

- In einem Sondergebiet, dem Servicepark SO10, sind Immobilien für Servicedienstleister vorgesehen. Damit wird die erforderliche Versorgungsinfrastruktur im GVZ sichergestellt.
- Das SO10 macht mit über 21.000 m² rund ein Fünftel der Flächen im GVZ aus. Darunter befindet sich benachbart ein 4-Sterme-Businesshotel mit 220 Zimmern, Konferenzbereichen und Gastro.
- Angeboten werden 8.680 m² Fläche **für Büros und Gastronomie.**



Teil der Metropolregion München

- Augsburg ist drittstärkste Wirtschaftsregion in Bayern.
- Die Metropolregion München ist einer der erfolgreichsten Wirtschaftsräume Europas.
- Das Kundenpotential umfasst rund 5 Millionen Menschen, über 200.000 Unternehmen.
- Über 90% der Unternehmen im Wirtschaftsraum Augsburg sind KMU.
- Ideale Standortbedingungen, außergewöhnliche Lebens- und Arbeitsqualität.



Gebündelte Kompetenzen

- Kompetenzregion für Mechatronik und Automation, Luft- und Raumfahrt, Faserverbund-technologie, Umwelttechnologie und IT. Mit Kompetenzen in Ressourceneffizienz, Digitalisierung sowie Künstlicher Intelligenz.
- Fachliche Kooperationen in Innovationsparks, Technologie- und Gründerzentren.
- Seit Gründung der Medizinischen Fakultät an der Universität Augsburg nimmt zudem die Bedeutung der Gesundheitswirtschaft als künftiger regionaler Schwerpunkt zu.



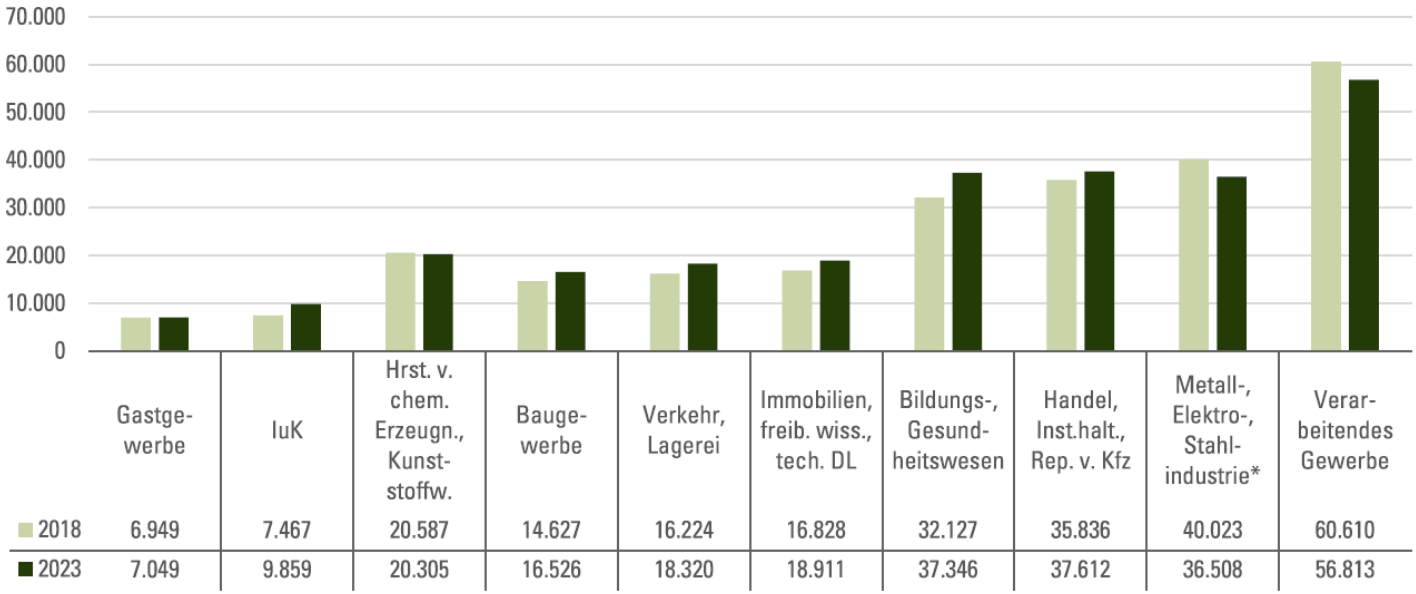
Dynamisches Wachstum

- Augsburg ist Teil der Regionen entlang der Technologieachse Süd, die einen hohen Anteil an der deutschen Bruttowertschöpfung und der Industrieexporte erwirtschaften. Zugleich ist dies ein attraktiver Standort für Ingenieure und Innovationsführer.
- Sowohl die Stadt Augsburg als auch die beiden angrenzenden Landkreise verzeichneten in den vergangenen Jahren eine kontinuierlich **steigende Kaufkraft**, wobei die Landkreise jeweils über eine überdurchschnittliche Kaufkraftziffer verfügen.
- Das **Pendlervolumen** (Summe von Ein- und Auspendlern) hat sich in der Region Augsburg seit 2011 um rd. 33 % erhöht, was für eine hohe Dynamik des Wirtschafts- und Lebensraums in und um Augsburg steht.
- Hochqualifizierte Fachkräfte, günstige Löhne, Auszeichnungen für die Stadt und den Landkreis Augsburg als „**Bildungsregion Bayern**“.
- Quasi **Vollbeschäftigung** seit Jahren in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg.



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)

- Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP) stieg in den letzten Jahren im gesamten Wirtschaftsraum Augsburg weiter an.
- Im regionalen Vergleich weist vor allem der Landkreis Augsburg einen überdurchschnittlichen Beschäftigungszuwachs auf.



	Gastgewerbe	IuK	Hrst. v. chem. Erzeugn., Kunststoffw.	Baugewerbe	Verkehr, Lagerei	Immobilien, freib. wiss., tech. DL	Bildungs-, Gesundheitswesen	Handel, Inst.halt., Rep. v. Kfz	Metall-, Elektro-, Stahlindustrie*	Verarbeitendes Gewerbe
2018	6.949	7.467	20.587	14.627	16.224	16.828	32.127	35.836	40.023	60.610
2023	7.049	9.859	20.305	16.526	18.320	18.911	37.346	37.612	36.508	56.813

SVP in der Region Augsburg nach Wirtschaftssektoren in den Jahren 2018 und 2023.
In: A³ Immobilienmarktreport 2023/2024, Seite 26

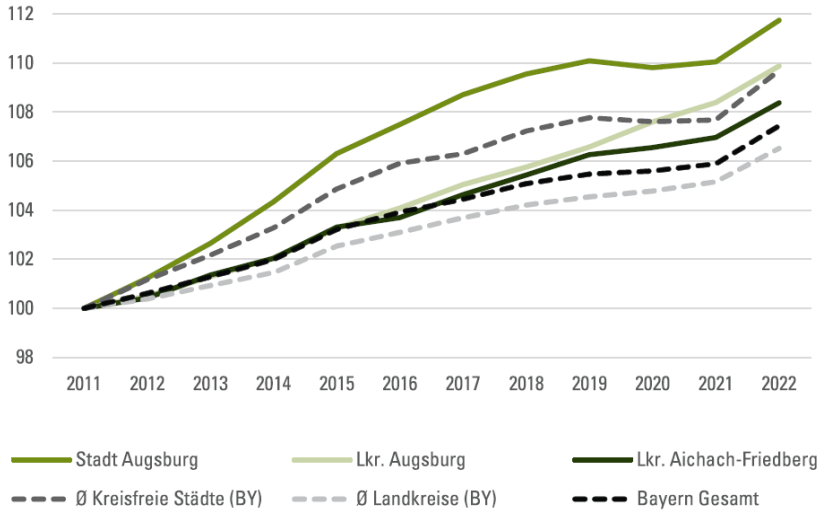
Bevölkerungsentwicklung

- Die Region Augsburg zählte zum 31.12.2022 insgesamt rd. 699.700 Einwohner.
- Bis 2035 ist von einer weiterhin positiven Entwicklung der Bevölkerungszahlen in der gesamten Region Augsburg auszugehen (+3,0 % auf rd. 720.390 Einwohner)..
- Dank des Zuzugs in- und ausländischer Fachkräfte macht sich der demographische Wandel wenig bemerkbar.

Bruttowertschöpfung

- Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) und die Bruttowertschöpfung (BWS) sind in der Region gestiegen, wobei insbesondere die Stadt Augsburg von Einpendlern profitiert. Die Zukunft der Region Augsburg sieht vielversprechend aus – mit weiterem Wachstum und einer mittel- bis langfristig prosperierenden Wirtschaftsleistung.
- Die Stadt Augsburg hatte 2021 eine Bruttowertschöpfung je Erwerbstätiger von rd. 68.100 Euro pro Jahr.

Einwohnerentwicklung Region Augsburg im bayerischen Kontext, 2011 bis 2022



Angaben: Index (2011 = 100)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, in: A³ Immobilienmarktreport 2023/2024, Seite 14

8.680 m² für Büros und Gastronomie

Gebäudegeometrie

- Funktionale Gebäudegeometrie im B-Plan vorgesehen
- 4 bis 5-geschossige Bauweise
- Sichtbarkeit von der Autobahn durch „pylonartige“ Werbung möglicherweise gegeben

Optimaler Zugang

- Optimaler Zugang zum Grundstück vorhanden (an einer der Hauptachsen im GVZ gelegen)

Mehrfunktionalität

Die Realisierung der Flächen kann im Mixed-use erfolgen. Das heißt:

- Büroflächen für logistikaffine Serviceanbieter (Facility Management, Berater, etc.)
- Nahversorgung und Gastronomie für die Mitarbeiter, Kunden und Besucher im GVZ

Baurecht

- Sofortiges Baurecht; Baubeginn jederzeit; fairer Grundstückspreis



Nutzungsarten

Büroimmobilien

- Betriebe für alle Formen elektronischer Medien, Informations- und Handling Systeme
- Ingenieurleistungen
- Post- oder Paketdienste
- Banken und Finanzdienste
- Dienstleister wie z.B. Sicherheitsdienste, Beratungsagenturen, Reinigungsdienste, etc.



und Gastronomie

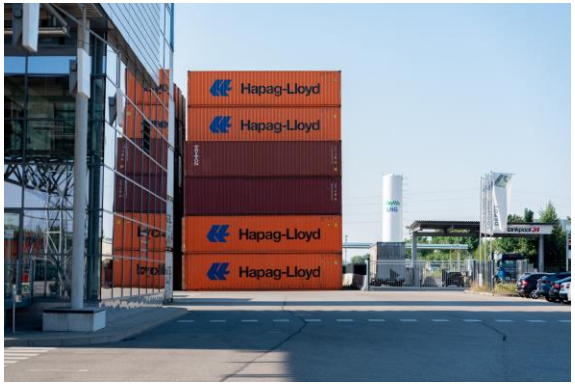
- Angebote für die niederschwellige Versorgung von Mitarbeitenden, Kunden, Besucherinnen und Besucher sowie Belegschaften, wie
- Gaststätten, Kioske für den Einzelhandel des täglichen Bedarfs



Grundstücksattraktivität

Allgemein

- Inmitten des GVZ Region Augsburg, einem Branchenpark auf Wachstumskurs
- Hervorragende Infrastruktur ohne Nutzungseinschränkungen
- Ideale Anbindung, regional bis international
- Umweltorientierte Ausrichtung des Areals
- Vorreiter vor Ort: Wasserstoff-Tankstelle im GVZ
- Potential für u.a. Neuansiedlungen und Unternehmen in der Wachstumsphase
- Attraktives Umfeld für die Akquise von Fachkräften, mit Grün- und Erholungsflächen sowie umfangreichen Freizeitmöglichkeiten
- Individuelle Betreuung im GVZ, schlanke Strukturen in Kaufverhandlungen und faire Preise







Synergiepotentiale im direkten Umfeld für Logistikdienstleister

- Zahlreiche **Logistikunternehmen sind vor Ort**
- Im erweiterten Umfeld befinden sich Bebauungen im Bereich **Wohnen und Gewerbe** wie auch Gewerbeparks mit entsprechender Ansiedlungsdichte.
- In direkter Nachbarschaft ging auf 12.630 m² das **Garner Hotel Augsburg Nord** mit 132 Doppelzimmern, Parkplätzen, Gastro und zwei großen Veranstaltungsräumen in Betrieb.
- Der **zukünftige Containerbahnhof** garantiert den nächsten Wachstumsschub. Damit wird das GVZ zu einem wichtigen Knotenpunkt im Kombinierten Verkehr. Passende Dienstleister werden im neuen Servicepark Intermodal angesiedelt.
- Im Endausbau arbeiten **2.500 Menschen im GVZ**. Bereits heute sind es über 700 Menschen, 16 Firmen sind in Betrieb oder aktuell im Bau.



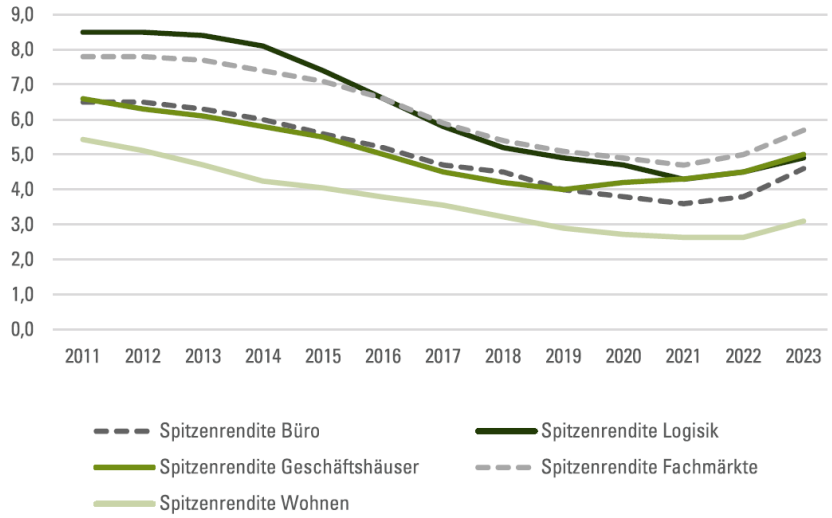




Investoren und Projektentwickler

- In den letzten Jahren wurden in der Region Augsburg zahlreiche Neubauentwicklungen vorangetrieben, um die Flächennachfrage zu decken und das Angebot für institutionelle Investoren zu verbessern.
- Am stärksten fiel 2023 der Preisrückgang bei Büroimmobilien aus. Hier stieg die Spitzenrendite von 3,8 % auf 4,6 %. Damit liegt Augsburg im Trend der etablierten Investmentmärkte.

Spitzenrenditen (Nettoanfangsrenditen) innerhalb der Region Augsburg, 2011 bis 2023

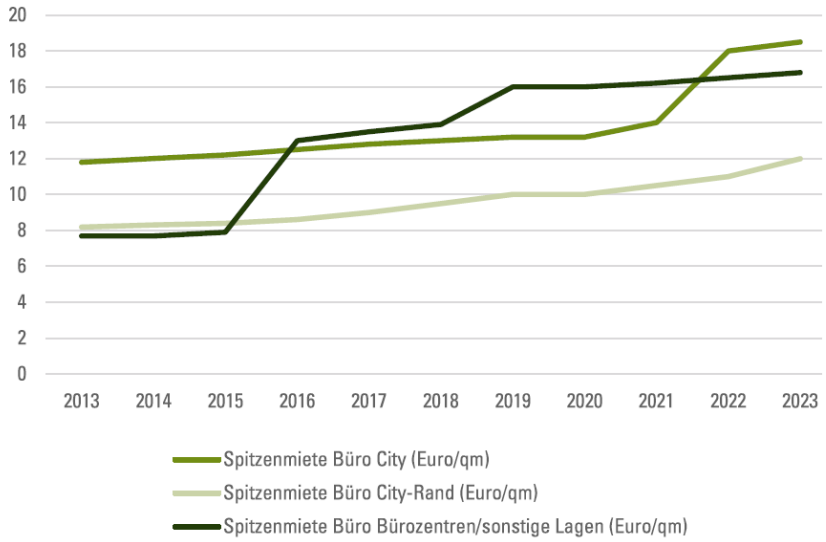


Angaben in %
Quelle: bulwiengesa AG

Investoren und Projektentwickler

- Trotz der schwierigen Marktlage kann mit Blick auf die **Büromarktkennziffern** für Augsburg dennoch ein positiver Ausblick prognostiziert werden.
- V.a. nachhaltige und smarte Büroflächen können perspektivisch bei einer konjunkturellen Aufhellung wieder zügiger vom Markt absorbiert werden.
- Die Nähe zu München schafft Bedarfe aufgrund von Unternehmensverlagerungen und Pendlerzahlen.

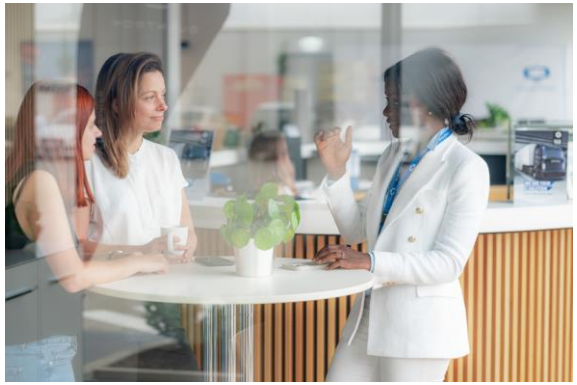
Entwicklung der Büro-Spitzenmieten nach Lagen in Augsburg, 2013 bis 2023



Angaben: Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG

Unternehmen und Fachkräfte

- Das SO10 ist attraktiv für Jungunternehmen, Eigennutzer und alle, die von der A8 und der Stadtnähe mit hohem Kundenpotential profitieren möchten (u.a. logistikaffine Serviceanbieter mit Beratungs- und Informationsdienstleistungen).
- Unternehmen, vom Startup, über KMU bis hin zum Global Player, finden mit dem GVZ in der Region Augsburg ideale Bedingungen vor.
- Ideale Entwicklungsachse entlang der B17
- Der Großraum Augsburg bleibt aufgrund der wirtschaftlichen Rahmendaten und der Flächennachfrage in allen Immobiliensegmenten mittel- und langfristig ein attraktiver Immobilieninvestmentmarkt.
- Der Ausbau Augsburgs als Wissenschafts- und Technologiestandort sowie die Gründung der Medizinischen Fakultät an der Universität Augsburg beleben den Büroimmobilienmarkt langfristig.







Anbindung

Ballungsräume schnell und bequem erreichbar

- Im Radius von 5 bis 10 Kilometern liegen das Oberzentrum Augsburg und die Städte Neusäß und Gersthofen.



Kurze Wege für Mitarbeiter, Kunden, Besucher

- Das GVZ ist an das öffentliche Netz des Nahverkehrs angebunden und von der Stadtmitte Augsburg aus in 20 Minuten zu erreichen.



Anbindung

Im Schnittpunkt der Verkehrsachsen

- Direkter Zugang BAB 8 / B2 und B17
- DB Netz mit weniger als 30 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof München ab dem Augsburger Hauptbahnhof

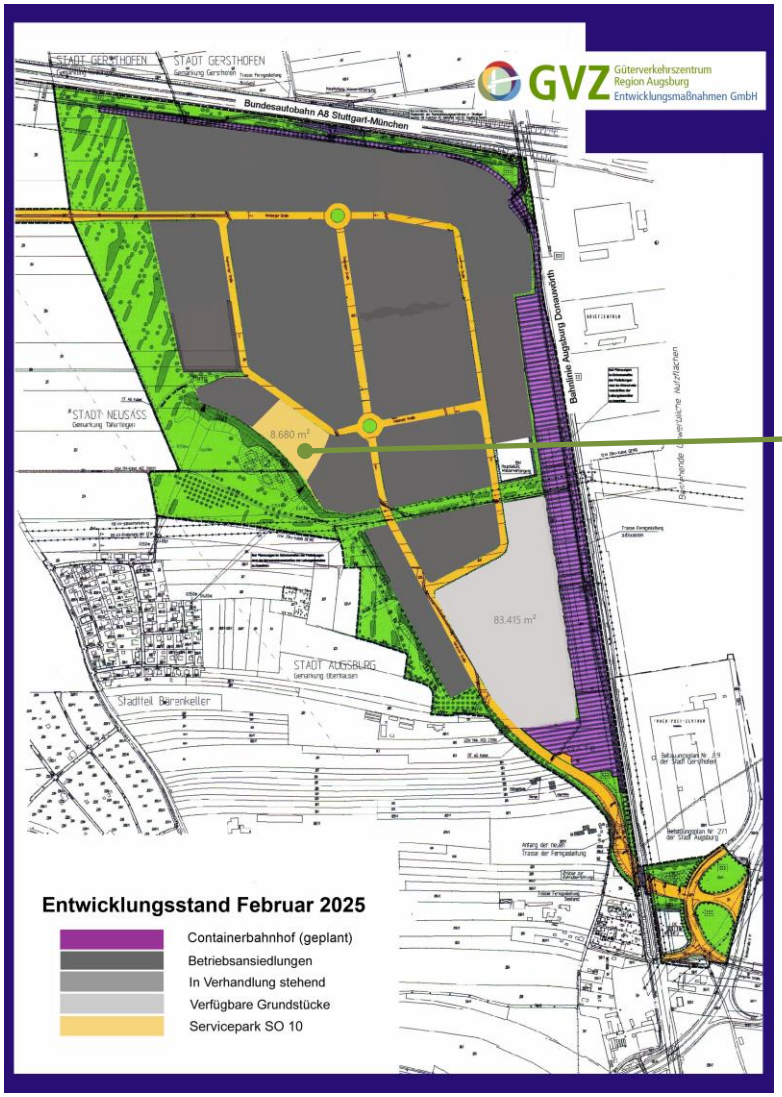
Business Aviation

- 90 km zum Flughafen München, 9 km zum Verkehrslandeplatz Augsburg





Flächenübersicht



8.680 m² Restfläche für
Büros und Gastronomie

Statistik

Vermarktung in % Gesamtflächen:	87 %
Vermarktung in % SO-Flächen	85 %
Vermarktung in % SO-Flächen (ohne Vorbehaltsflächen)	98 %

Alle Grundstücke sind voll erschlossen und sofort bebaubar

Aktueller Entwicklungsstand

GVZ Güterverkehrszentrum Servicepark SO10 grün. versorgt. zentral.



Faktenübersicht

Grunddaten	
Ausweisung nach Bau NVO	Sonstiges Sondergebiet (SO)
Größe der unbebauten Fläche	Rd. 8.680 m² Restfläche für Büro und Gastronomie
Größe der Fläche mit Baurecht	Rd. 8.680 m² Restfläche für Büro und Gastronomie
Teilbar	Nein
Eigentümer	GVZ-Entwicklungsmaßnahmen GmbH, Augsburg
Baurechtliche Verfügbarkeit	Sofort verfügbar
Preis	Auf Anfrage
Bebauungsplan (Auszug)	
Bebauungsplan Name	Nr. 1 „Güterverkehrszentrum Raum Augsburg“ (Teilgebiet 10)
Bebauungsplan Status	Rechtskräftig
Bauweise	4/5 Vollgeschosse / geschlossene Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,8
Flächenbez. Schallleistungspegel	55 dB (A) tagsüber/ 41 dB (A) nachts

Faktenübersicht

Nutzung	
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Nutzung gem. textlicher Festsetzung im Bebauungsplan	Beratungs- und Informationsdienste, insbesondere • Ingenieurleistungen, Beratungsleistungen, • Banken und Finanzdienste, • Postdienste und • Betriebe für alle Formen elektronischer Medien, Informations- und Handlingsysteme. Zoll, Bewachung, Agenturen und sonstige Dienstleistungen, wie • allgemeine Betriebsdienste, • Standortdienste und Regionaldienste für die Unternehmen im GVZ und im gesamten Wirtschaftsraum Augsburg. Versorgung und Betreuung von Fahrern und Belegschaften, wie • Hotel, Gaststätten, • Kioske für Einzelhandel des täglichen Bedarfs bis 100 m² Geschossfläche

Faktenübersicht

Infrastruktur	
Trinkwasserversorgung	☑
Abwasseranschluss	☑
Stromversorgung	☑
Erdgasversorgung	☑
Internetanschluss	☑
Verkehrserschließung	☑
Nutzungseinschränkungen	
Altlasten	Nicht zu erwarten (landwirtschaftliche Nutzung)
Schutzgebiete in der Umgebung	keine
Weitere Einschränkungen	keine
Kampfmittel	Keine (abgesucht und freigegeben)

Faktenübersicht

Lage und Anbindung	
Lage	Stadtrand
Geodaten Lage	48.413462, 10.857986
Autobahn	BAB 8 Neusäß (0,5 Km); 4-streifige Bundesstraße 2 und 17 Gersthofen-Süd (3,5 Km)
Hauptbahnhof	Augsburg (7 Km)
ÖPNV	Ja
Internationaler Flughafen	München (90 Km)
Verkehrslandeplatz	Augsburg (9 Km), ideal für Business Aviation
Entfernung zu ausgewählten Städten (Zentrum)	München (67 Km), Nürnberg (137 Km), Stuttgart (149 Km)

Hinweis: Die in diesem Exposé genannten Informationen dienen lediglich der Vorbereitung von Gesprächen über einen möglichen Grundstückserwerb. Die Angaben erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Alle Vorteile auf einen Blick



Kontakt



Standortmarketing & Immobilienmanagement

Ralf Schmidtmann,
Geschäftsführer
GVZ-Entwicklungsmaßnahmen GmbH



Städtebauliche Planung, Erschließung und Bauberatung

Nicole Christ,
Geschäftsleiterin
Planungsverband GVZ Raum Augsburg



Verwaltung der öffentlichen Flächen

Andreas Schwendner,
Geschäftsleiter
Zweckverband GVZ Raum Augsburg

Kontakt:
Rathausplatz 1
86150 Augsburg
0821 324-1551
gvz@augsburg.de

Quellenangaben Übersicht

- Titelbild: Dimitry Koksharov - Fotolia
- Seite 2: GVZ / Fotograf Christian Strohmayr
- Seite 3: GVZ / Fotograf Christian Strohmayr
- Seite 4: GVZ / Fotograf Christian Strohmayr
- Seite 7: GVZ / Fotograf Christian Strohmayr
- Seite 8: Dimitry Koksharov – Fotolia; Kzenon – Fotolia
- Seite 9: GVZ / Fotograf Christian Strohmayr; A³
- Seite 10: Regio Augsburg Wirtschaft GmbH / Fotograf Christian Strohmayr
- Seite 13: GVZ / Fotograf Christian Strohmayr
- Seite 14: GVZ / Fotograf Christian Strohmayr
- Seite 15: GVZ / Fotograf Christian Strohmayr; Stadt Augsburg / S. Kerpf
- Seite 16: GVZ Region Augsburg
- Seite 17: GVZ Region Augsburg / Fotograf Marcus Merk
- Seite 23: GVZ / Fotograf Christian Strohmayr