

Informationen zum Gewerbegebiet Limbach



Auf dem verfügbaren Grundstück im Gewerbegebiet Limbach soll ein Verteilzentrum für das Unternehmen Amazon gebaut werden. Das Zentrum umfasst eine 12,75 Meter hohe Sortierhalle von ca. 5.700 Quadratmetern mit Verwaltungs- und Sanitärtrakt sowie ein 10,87 Meter hohes Parkhaus auf zwei Etagen.

Der Logistikimmobilienentwickler P3 Logistic Parks wird für die Fläche ein nachhaltiges Pflanzenkonzept umsetzen. So werden etwa 80 heimische Bäume gepflanzt und durch die Begrünung der Fassaden Lebensräume für Insekten geschaffen. Dadurch wird das Verteilzentrum vor allem aus Norden (Limbach) kaum sichtbar sein und die Umgebung auch akustisch nicht beeinträchtigen.

Wir beantworten Ihre Fragen

Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan soll geändert werden. Was heißt das konkret?

Für die Ansiedlung des Verteilzentrums ist eine teilweise Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limbach“ aus dem Jahr 2000 erforderlich. Diese beabsichtigt eine Optimierung der baurechtlichen Situation durch Steigerung der Flächeneffizienz bei gleichzeitiger Senkung der Kosten. So entfällt etwa eine ursprünglich geplante Ringstraße, die nicht mehr benötigt wird. Zu den wesentlichen Änderungen zählen außerdem die Verlegung des Regenrückhaltebeckens außerhalb des Gebietes, die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 12 auf 15 Meter und der Zahl der Geschosse von zwei auf drei Vollgeschosse. Es ergeben sich für die Gemeinde sowohl Mehreinnahmen als auch Kostenersparnisse.

Gibt es mit Blick auf die Ansiedlung des geplanten Verteilzentrums keine Alternativen?

Der Gemeinderat von Pommersfelden hat die Ansiedlung dieses Gewerbebetriebs umfassend geprüft und sich einstimmig dafür entschieden, im Gegensatz zu zahlreichen anderen Optionen, die zuvor abgelehnt wurden.

Verkehr

Entstehen für die Stadt Pommersfelden Kosten für verkehrstechnische Nachbesserungen?

Die Verkehrsuntersuchung vom 17.01.2020 gibt grünes Licht: Es kommt nicht zu einer wahrnehmbaren Zunahme an Verkehr. Zusätzliche Verkehrsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Das Verteilgebiet für die Pakete wird zum größten Teil über die B505 und die A3 bedient.

Welche Maßnahmen sind zur akustischen Abschirmung des Objekts von der Wohnbau-Umgebung vorgesehen?

Die schalltechnische Voruntersuchung vom 28.01.2020 kommt zu dem

Ergebnis, dass selbst an Spitzentagen in der Weihnachtszeit sämtliche Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm zur Wohnbebauung Richtung Limbach vollständig eingehalten werden.

Die Beladefläche für LKW wird sich im Süden in Richtung der sonstigen Gewerbebetriebe befinden. Die Beladung der Lieferfahrzeuge findet in Richtung Norden unter einem Vordach statt, welches in Richtung Limbach eine begrünte Seitenwand aufweist. Die 80 geplanten Bäume werden zusätzlich akustischen Schutz bieten.

Werden die anliefernden LKW verpflichtet, ausschließlich über die B505 bzw. die BAB3 an- und abzufahren, also nicht durch das Gemeindegebiet?

Die LKW-Fahrer sind verpflichtet, sich strikt an die von Amazon vorgegebenen Routen zu halten. Bei Nichteinhaltung haben die Fahrer mit Sanktionen zu rechnen. Denkbar wären zudem Durchfahrverbotschilder, damit LKW nicht durch die Gemeinde fahren.

Wo können die anliefernden LKW bei Wartezeiten vor dem Entladevorgang parken?

Die Routen der LKW und die Anlieferung werden mittels einer Software koordiniert. Unterjährig liefern nicht mehr als 2 LKW pro Stunde an. Es gibt dafür 4 Tore, sodass immer 2 Tore für zu früh ankommende LKW frei sind. Bei einer maximalen Auslastung während der Spitzenzeiten im Weihnachtsgeschäft ist ebenfalls noch ein Tor frei, wenn maximal 3 LKW pro Stunde anliefern. Außerdem sind mindestens 2 LKW-Stellplätze auf dem Grundstück geplant – so ist sichergestellt, dass keine LKW vor dem Gelände parken müssen. Den Fahrern stehen zudem sanitäre Anlagen zur Verfügung.

Wird das Verteilzentrum Auswirkungen auf den Berufsverkehr haben?

Nein, laut Verkehrsgutachten wird das keine Auswirkungen haben, denn die Anlieferung der Pakete durch LKW erfolgt ausschließlich nachts und nur auf der Südseite des Geländes in Richtung Höchststadt. Die Auslieferung der Pakete durch die Transporter erfolgt am nächsten Morgen erst ab 9 Uhr gestaffelt in Abfahrtswellen – also nicht nachts und auch nicht zum Berufsverkehr.

Wie viel Verkehr entsteht bei einem Amazon Verteilzentrum dieser Größe?

Der LKW-Verkehr findet überwiegend in der Nacht statt. Amazon rechnet hier an einem durchschnittlichen Tag mit 2 LKW pro Stunde bzw. 3 LKW pro Stunde während der Spitzenzeiten im Weihnachtsgeschäft. Die Auslieferungsfahrzeuge (max. 3,5t) verlassen ab 9 Uhr in Wellen gestaffelt das Zentrum und kehren überwiegend nach 19 Uhr zurück. Amazon rechnet unterjährig mit ca. 189 Lieferfahrzeugen (max. 72 Lieferfahrzeuge pro Stunde). An wenigen Spitzentagen im Weihnachtsgeschäft wird mit ca. 405 Lieferfahrzeugen gerechnet (max. 155 Lieferfahrzeuge pro Stunde), die in einem verlängerten Abfahrtszeitraum das Gelände verlassen.

Mit wie viel Mitarbeiterverkehr ist zu welchen Tageszeiten zu rechnen?

Amazon rechnet am gesamten Tag und über alle Schichten hinweg mit ca. 150 Fahrzeugen von Mitarbeitern und Besuchern. An Spitzentagen im Weihnachtsgeschäft kann diese Zahl auf bis zu 206 Fahrzeuge ansteigen. Die Verkehrsuntersuchung vom 17.01.2020 gibt diesbezüglich grünes Licht. Erfahrungsgemäß kommen lediglich rund 25 Prozent der Mitarbeiter mit einem eigenen Pkw. Der Rest nutzt Fahrgemeinschaften oder den ÖPNV bzw. vom Unternehmen eingesetzte Shuttle-Busse.

Wird Elektromobilität in Limbach eingesetzt?

Elektromobilität ist ein wichtiges Thema für Amazon. Unternehmensziel ist es, 50% der Lieferungen bis 2030 CO₂-neutral durchzuführen. Bis 2040 soll eine hundertprozentige CO₂-Neutralität bei Lieferungen erreicht sein. Amazon testet aktuell an einigen Standorten die Auslieferung mit E-Lieferfahrzeugen, zum Beispiel in Daglfing bei München. Auch im Gewerbegebiet Limbach werden auf dem Parkplatz und im Parkhaus die Voraussetzungen für E-Mobilität geschaffen.

Ist ein umweltschonendes Lichtkonzept für die Beleuchtung des Außenbereichs vorgesehen?

Unser Lichtkonzept stellt die Sicherheit der Mitarbeiter in den Fokus und nimmt zugleich Rücksicht auf die Umgebung – etwa durch die Einstellung der Lichtkegel oder durch schützende Begrünung. Wir halten uns an die umwelttechnischen Vorgaben und werden die Lichtbelastung so gering wie möglich halten.

Gibt es nicht schlechte Erfahrungen mit anderen Amazon-Standorten in Deutschland?

Zahlreiche Vertreter der Kommunen berichten von positiven Auswirkungen durch die Ansiedlung von Amazon. So werden etwa spürbare und dauerhafte Entlastungen auf dem regionalen Arbeitsmarkt genauso hervorgehoben wie ein signifikanter Beitrag zur lokalen Wirtschaft. Denn neue Arbeitsplätze erzeugen Nachfrage für Waren und Dienstleistungen und steigern somit das Wachstum örtlicher Unternehmen. Außerdem bringt sich Amazon im lokalen Umfeld ein und unterstützt Gemeinden durch vielfältiges Engagement, etwa mit Geld- und Sachspenden für örtliche Wohltätigkeits- oder Gemeindeorganisationen.

Wie sorgt Amazon dafür, dass nicht auch hier in Pommersfelden die gleichen Zustände wie in Eggolsheim herrschen?

Amazon hat die Startschwierigkeiten in Eggolsheim gelöst und daraus gelernt. Es handelt sich dabei jedoch um eine andere, größere Gebäudeart: ein Sortierzentrum, das in ein Bestandsgebäude eingezogen ist. In einem Sortierzentrum werden die Pakete grob nach Regionen sortiert. Daher fahren ausschließlich LKW in größerer Zahl ein Sortierzentrum an. Ein Verteilzentrum wie in Pommersfelden vorgesehen, weist deutlich geringeren LKW-Verkehr auf, da die Pakete schon vorsortiert ankommen und in der Logistikhalle auf die Routen der Zustellfahrer verteilt werden.

Würde Amazon als internationales Unternehmen Gewerbesteuer entrichten?

Bei allen Standorten geht es Amazon um ein langfristiges, für beide Seiten gewinnbringendes Engagement in und mit der jeweiligen Gemeinde. Alle Amazon Gesellschaften, welche die jeweiligen Logistikstandorte in Deutschland betreiben, zahlen ab dem ersten Betriebsjahr die fällige Gewerbesteuer, und dies unabhängig von eventuellen Unwägbarkeiten, die in der Aufbauphase entstehen können. Amazon zahlt alle Steuern, die nach deutschem und EU-Recht anfallen.

Arbeitsplätze

Wie viele Arbeitsplätze sollen entstehen?

Wir rechnen unterjährig mit 100 Arbeitsplätzen im Gebäude sowie mit ca. 300 bei den Lieferpartnern angestellten Fahrern. Die Arbeitsplätze am Standort Pommersfelden sind langfristig angelegt.

Entstehen nicht nur Arbeitsplätze im Billiglohn-Sektor, also mit Mindestlohn oder nur knapp darüber – Stichwort „prekäre Beschäftigung“?

Nein, es entstehen Arbeitsplätze unterschiedlichster Qualifikationsansprüche und damit auch unterschiedlicher Entlohnung – vom Logistikmitarbeiter bis hin zum Standortleiter. Geplant sind ca. 20-25 Stellen im Management (u.a. Standortleiter, Schichtleiter), IT- und Personal-Bereich und ca. 80 Positionen für Logistikmitarbeiter. Darüber hinaus entstehen zahlreiche weitere indirekte Arbeitsplätze (z.B. Fahrer und Disponenten) bei den Speditionen und Kurierdienstpartnern.

Wie viel verdient ein Mitarbeiter bei Amazon?

Die Löhne für Logistikmitarbeiter liegen am oberen Ende dessen, was in vergleichbaren Jobs bezahlt wird. In Bayern beginnen die Mitarbeiter mit einem Lohn von umgerechnet mindestens 11,91 Euro brutto pro Stunde. Nach 24 Monaten sind es im Durchschnitt 2.500 Euro brutto im Monat, inklusive zusätzlicher Leistungen wie leistungsbezogener Boni. Zusätzlich profitieren Mitarbeiter von einem Aktienprogramm und weiteren Zusatzleistungen wie Sondervergütung für Überstunden und eine Lebens- und Erwerbsunfähigkeitsversicherung. Amazon bietet auch Saisonkräften, die in Spitzenzeiten unterstützen, denselben Stundenlohn.

Erfolgen die Stellenbesetzungen in direkter Festanstellung oder überwiegend über Zeitarbeit?

Die Management-Teams vor Ort sind von Anfang an direkt angestellt. Für die Arbeitsplätze in der Sortierung arbeiten wir am Anfang mit einem Zeit- arbeitsunternehmen zusammen. Sobald die Prozesse laufen und das Volumen absehbar ist, übernehmen wir sukzessive die Mitarbeiter aus der Zeitarbeit.

P3 Logistic Parks

Welche Laufzeit hat der geplante Mietvertrag zwischen P3 und Amazon?

Der Vertrag hat eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren.

Welche Nutzung hat das Gebäude nach Auslaufen des Mietvertrages?

Vor dem Hintergrund des kontinuierlichen Wachstums von E-Commerce bzw. Online-Handel sieht P3 das Unternehmen Amazon an diesem Standort als langfristigen Partner auch über die Hauptmietlaufzeit von zehn Jahren hinaus. Mit einem Leerstand des Objektes ist weder mittel- noch langfristig zu rechnen. Als langfristiger Eigentümer von Logistikimmobilien hält P3 außerdem sämtliche Immobilien im eigenen Bestand und fördert deren langfristige, nachhaltige und drittverwendungsfähige Bewirtschaftung. Im Falle einer erforderlichen Nachvermietung in zehn Jahren oder später wird P3 die Immobilie gemäß den aktuellen Anforderungen optimieren und an ein geeignetes Unternehmen vermieten.

Zahlt P3 Logistic Parks seine Steuern in Pommersfelden?

P3 würde – dem deutschen Recht entsprechend – die Grunderwerbs- und späteren Grundsteuern in Pommersfelden bezahlen. Somit werden grundsätzlich die Steuern aus dem Immobilienbesitz vor Ort entrichtet.

Wie nachhaltig und umweltbewusst geht P3 mit seinen Logistikstandorten um?

Alle Neubauten von P3 Logistic Parks werden nach dem Zertifizierungsverfahren BREEAM mit „sehr gut“ zertifiziert. BREEAM ist das älteste und am weitesten verbreitete Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen und berücksichtigt Auswirkungen auf globaler, regionaler, lokaler und innenräumlicher Ebene von der Planung über die Ausführung bis hin zur Nutzung. Dabei konzentriert sich P3 stark auf die Reduzierung des Material-, Energie- und Abfallverbrauchs durch bessere Beschaffungs- und Bauentscheidungen und durch sorgfältiges Asset-Management. Außerdem beinhaltet jedes P3-Bauprojekt die Pflanzung von Bäumen, sowohl innerhalb der Parks als auch in deren Umgebung.

Auf einen Blick

Gebäude	Ca. 5.600 Quadratmeter, 12,75 Meter hoch
Betriebszweck	Sortierung und Verladung von Paketen für den Versand an die Endkunden (letzte Meile)
Betriebszeiten	3-Schichtbetrieb in 24 Stunden und an 6 Wochentagen. Feiertags- und Sonntagsarbeit ist nicht vorgesehen
Mietvertrag	Mindestens 10 Jahre
Arbeitsplätze	<p>Unterjährig bis zu 100 Mitarbeiter im Verteilzentrum. Außerdem unterjährig ca. 300 Mitarbeiter bei den Lieferpartnern.</p> <p>Mehrheitlich keine formale Ausbildung/Lehre erforderlich. Zusätzlich 20-25 Managementpositionen (u.a. Standortleitung, Logistikfachkräfte, Personal, IT)</p>
Verkehr	<p>Lkw-Verkehr: Überwiegend in der Nacht, unterjährig ca. 20 Lkw pro Nacht, gleichmäßig über die Nacht verteilt (2 Lkw pro Stunde).</p> <p>Auslieferfahrzeuge (max 3,5t): unterjährig ca. 189 Fahrzeugen pro Tag (max. 72 Lieferfahrzeuge pro Stunde).</p>
Parkplätze	428 Parkplätze für die Lieferfahrzeuge (Parkplatz im Norden und Parkhaus). Zusätzlich 156 Mitarbeiterparkplätze
Steuern	Amazon entrichtet ab dem ersten Betriebsjahr die fällige Gewerbesteuer und P3 die späteren Grundsteuern in Pommersfelden.

Kontaktdaten: Bei weiteren Fragen erreichen Sie uns gerne unter verteilzentrum-pommersfelden@amazon.de