

# Gewerbe- und Entwicklungsfläche mit Skylineblick | ca. 60.000 m<sup>2</sup> | Bad Soden am Taunus

Großzügige Entwicklungsfläche im Rhein-Main-Gebiet – ideal für Projektentwickler oder Unternehmensstandort

65812 Bad Soden am Taunus

Kaufpreisvorstellung: ab ca. 300 €/m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 60.000 m<sup>2</sup>

Teilflächen: ggf. ab ca. 15.000 m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbegebiet (eGE)

## Objektbeschreibung

**Eine außergewöhnliche Entwicklungsfläche im Rhein-Main-Gebiet**

Im **Skylinepark Sinai III in Bad Soden am Taunus** steht eine zusammenhängende Gewerbefläche von rund **60.000 m<sup>2</sup>** zur Verfügung.

Wir suchen vorzugsweise einen **Projektentwickler, Investor oder ein Unternehmen**, das die Gesamtfläche erwirbt und dort einen größeren Unternehmens- bzw. Gewerbestandort entwickelt.

Die Fläche bietet aufgrund ihrer Größe die Möglichkeit, ein **individuelles und zusammenhängendes Standortkonzept** zu realisieren – beispielsweise für einen Unternehmenscampus, einen größeren Büro- und Dienstleistungsstandort oder andere standortgerechte gewerbliche Nutzungen.

Ein besonderes Merkmal des Grundstücks ist seine attraktive Lage mit **Blick auf die Frankfurter Skyline und den Taunus**. Der Standort verbindet damit die Nähe zur Wirtschaftsmetropole Frankfurt mit der hohen Standort- und Lebensqualität Bad Sodens.

Vorgesehen sind dort unter anderem eine GRZ von bis zu 0,6, eine GFZ von bis zu 1,8 sowie bis zu vier Geschosse.

## Entwicklung nach individuellem Konzept

Die Gesamtfläche soll nach Möglichkeit an einen einzelnen Investor bzw. Projektentwickler oder ein Unternehmen verkauft werden.

Alternativ ist eine **Aufteilung in zwei bis drei größere Einheiten** denkbar. Grundstücksgröße, Zuschnitt und Erschließung können in diesem Fall auf das jeweilige Nutzungskonzept abgestimmt werden.

Für einen überzeugenden und standortgerechten Investitions- bzw. Entwicklungsvorschlag besteht die Möglichkeit, **eine Anpassung bzw. Änderung des bestehenden Bebauungsplans zu prüfen.**

Damit eröffnet sich für einen geeigneten Projektpartner die Möglichkeit, gemeinsam mit der Stadt Bad Soden am Taunus eine auf das konkrete Vorhaben zugeschnittene planungsrechtliche Perspektive zu entwickeln.

**Sie haben eine konkrete Projektidee? Wir möchten mit Ihnen über die Möglichkeiten sprechen.**

## Standort: Bad Soden am Taunus

Bad Soden am Taunus liegt im wirtschaftsstarken **Rhein-Main-Gebiet** und verbindet eine hervorragende Erreichbarkeit mit einem attraktiven Unternehmens- und Wohnstandort.

Die Lage im westlichen Umfeld Frankfurts bietet kurze Wege zu wichtigen Wirtschafts- und Verkehrszentren:

- **ca. 4 Minuten zur A66**
- **ca. 15 Minuten zum Frankfurter Kreuz A3/A5**
- **ca. 13 Minuten zum Flughafen Frankfurt**
- **ca. 20 Minuten zur Frankfurter Innenstadt**
- gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
- Anbindung an das regionale Rad- und Fußwegenetz
- geplante direkte Schienenverbindung zum Flughafen Frankfurt ab 2028

## Ein Standort für Unternehmen mit Zukunftsperspektive

Der Standort Sinai III ist für Unternehmen interessant, da er **Flächenbedarf, Erreichbarkeit und eine repräsentative Standortqualität** miteinander verbindet.

Die großzügige Grundstücksgröße ermöglicht beispielsweise:

- einen **Unternehmenscampus**
- eine **Unternehmenszentrale**
- einen größeren **Büro- und Dienstleistungsstandort**
- technologie- und wissensintensive gewerbliche Nutzungen
- Forschungs- und Entwicklungsstandorte
- unternehmensbezogene Dienstleistungen
- eine individuelle Projektentwicklung nach abgestimmtem Konzept

Ideal wäre eine campusartige Bebauung mit einer Zielgröße von maximal rund 1.000 Arbeitsplätzen.

## Grundstück und Erschließung

Die verfügbare Fläche umfasst rund **60.000 m<sup>2</sup>** innerhalb eines insgesamt rund 6,37 ha großen Entwicklungsbereichs. Die Nettobaufläche beträgt rund 6,0 ha zzgl. einer Grünfläche mit rund 3700 m<sup>2</sup>, welche parkartig angelegt werden kann.

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebiets an die **Landesstraße L 3014** ist vorgesehen; die Fertigstellung ist nach aktuellem Planungsstand für **2027** vorgesehen. Baureife Grundstücke werden voraussichtlich **ab Herbst 2027** zur Verfügung stehen.

Die wesentlichen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sind vorhanden bzw. Bestandteil der Erschließungsplanung. Beim Stromanschluss kann abhängig vom konkreten Vorhaben gegebenenfalls eine **private Trafostation** erforderlich werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen auf den Baugrundstücken vorzusehen.

## Kaufpreis

**Kaufpreisvorstellung: ab ca. 300 €/m<sup>2</sup>**

Der endgültige Kaufpreis steht derzeit noch nicht abschließend fest.

Er hängt insbesondere ab von:

- der erworbenen Grundstücksfläche,
- dem konkreten Grundstückszuschnitt,
- einer möglichen Aufteilung in mehrere Einheiten,
- dem erforderlichen Erschließungsaufwand und
- dem konkreten Entwicklungskonzept.

**Die Angabe von ca. 300 €/m<sup>2</sup> stellt daher eine Orientierung für die Kaufpreisvorstellung dar.**

## Nicht jede gewerbliche Nutzung ist möglich

Das Grundstück befindet sich in einem **eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE)**. Nicht vorgesehen sind insbesondere:

- Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment
- Tankstellen
- Bordelle und Vergnügungsstätten
- Rechenzentren
- Logistiknutzungen bzw. gewerbliche Parkanlagen

- Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter

Bei einem entsprechenden, tragfähigen Entwicklungskonzept kann eine Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel der Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) in Aussicht gestellt werden. Damit besteht die Möglichkeit, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen gemeinsam mit der Stadt auf ein überzeugendes und standortgerechtes Vorhaben auszurichten.

---

## Ihre Chance im Skylinepark Sinai III

**Sie suchen eine großflächige Entwicklungsfläche im Rhein-Main-Gebiet?**

**Sie planen einen Unternehmenscampus oder einen größeren Gewerbestandort?**

**Sie möchten ein individuelles Immobilienprojekt in attraktiver Lage zwischen Frankfurt und Taunus entwickeln?**

Dann sprechen Sie uns an.

**Wir suchen einen geeigneten Projektpartner für die Entwicklung der Gesamtfläche und sind offen für überzeugende Nutzungskonzepte.**

Bei einem geeigneten Konzept besteht die Möglichkeit, **gemeinsam mit der Stadt Bad Soden am Taunus die erforderlichen planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu prüfen.**

Auch eine Aufteilung der Fläche auf **zwei bis drei größere Einheiten** ist als Alternative denkbar.

---

## Ausstattung / Eckdaten

| Merkmal              | Angaben                                                                               |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Standort             | 65812 Bad Soden am Taunus                                                             |
| Gebiet               | Gewerbegebiet Sinai III / Skylinepark                                                 |
| Gesamtfläche         | ca. 60.000 m <sup>2</sup>                                                             |
| Nettobaufläche       | ca. 60.000 m <sup>2</sup>                                                             |
| Teilflächen          | ab ca. 15.000 m <sup>2</sup>                                                          |
| Nutzungsart          | eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE)                                                   |
| Kaufpreisvorstellung | ab ca. 300 €/m <sup>2</sup>                                                           |
| Verfügbarkeit        | voraussichtlich baureif ab Herbst 2027                                                |
| Bebauung             | gemäß bestehendem Bebauungsplan; Anpassung/Änderung für überzeugendes Konzept prüfbar |

|                     |                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Merkmal</b>      | <b>Angaben</b>                                                |
| <b>Besonderheit</b> | Skyline- und Taunusblick                                      |
| <b>Vermarktung</b>  | vorzugsweise Gesamtfläche an einen Investor/Projektentwickler |

---

## Kontakt

### **Hessische Landgesellschaft mbH (HLG)**

Zweigstelle Mörfelden-Walldorf

#### **Christian Grummet**

Telefon: 06105 / 4099-455

E-Mail: [christian.grummet@hlg.org](mailto:christian.grummet@hlg.org)

### **Stadt Bad Soden am Taunus**

Wirtschaftsförderung

#### **Anne Fleischhauer**

Telefon: 06196 / 208-434

E-Mail: [anne.fleischhauer@stadt-bad-soden.de](mailto:anne.fleischhauer@stadt-bad-soden.de)

---

## **ImmoScout24-Eingabefelder**

**Titel:**

**Ca. 60.000 m<sup>2</sup> Gewerbe-/Entwicklungsfläche mit Skylineblick in Bad Soden**

**Untertitel:**

**Projektentwickler oder Unternehmen gesucht – Gesamtfläche bevorzugt | ab ca. 300 €/m<sup>2</sup>  
| flexible Entwicklungsperspektive**

**Preis:**

**Preis auf Anfrage/Verhandlungsbasis**