

## Vorlage Nr. 130/17

Betreff: **Sachstand der Vermarktung des "Gewerbeparks Rheine R" und Anwendung des Realisierungs- und Vermarktungskonzeptes**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Bauausschuss</b>	<b>27.04.2017</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter</b>					
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>					<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	<b>einst.</b>	<b>mehrh.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>			

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Bahnflächen	Bahnflächen
-------------	-------------

### Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input checked="" type="checkbox"/> einmalig + jährlich
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>		
Erträge	344.500 €	Einzahlungen	13,5 Mio. €	
Aufwendungen	300.000 €	Auszahlungen	15,8 Mio. €	
Folgekosten	255.800 €			
<b>Finanzierung gesichert</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	durch		
<input checked="" type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Sonderprojekt „Bahnflächen“			
<input type="checkbox"/>	Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)			

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja                       Nein

### **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachstandsbericht zu der Vermarktung des Gewerbeparks „Rheine R“ zur Kenntnis.

### **Begründung:**

#### Vermarktungshistorie zum „Gewerbepark Rheine R“

Der ehemalige Rangierbahnhof „Rheine R“ ist gemeinsam mit dem sogenannten „IV. Quadranten“ des Bahnhofsumfeldes Bestandteil des städtischen Sonderprojektes der „Bahnflächenentwicklung“. Nach dem Erwerb dieser Areale in den Jahren 2006 bis 2008 hat die Stadt Rheine auf diesen Standorten zwischenzeitlich die Gewerbegebiete „Gewerbepark Rheine R“ und „Innovationsquartier Bahnhof West“ entwickelt.

Die Flächen des Innovationsquartiers wurden in den Jahren 2009 bis 2011 aufbereitet und, mit Ausnahme des Straßenendausbaus, vollständig erschlossen. Erste Vermarktungsgespräche wurden hierzu im Jahr 2010 geführt. Mittlerweile sind die 3 Hektar Nettogewerbeflächen des Innovationsquartiers annähernd vollständig erfolgreich vermarktet, wie dies der **Anlage 1** zu entnehmen ist.

Obwohl die sehr umfangreiche Herrichtung und die öffentliche Erschließung des „Gewerbeparks Rheine R“ im Jahr 2012 abgeschlossen wurde, gab es auch hierzu bereits seit dem Jahr 2010 erste Interessenten an Gewerbegrundstücken und ab dem Jahr 2012 konkrete Vermarktungsgespräche mit insgesamt rund 70 grundsätzlich an dem „Gewerbepark Rheine R“ interessierten Unternehmen. Von diesen hatte wiederum ein Anteil von etwa 20 Unternehmen zwischenzeitlich ein Grundstück reserviert. Mit Stand von Anfang April 2017 haben 3 Unternehmen ein Grundstück innerhalb des Gewerbeparks erworben und bebaut. Im Vergleich zu anderen Gewerbe- und Industriegebieten in Rheine ist dies eine geringe „Erfolgsquote“.

Die Gründe dafür, Grundstücksreservierungen für „Rheine R“ gar nicht erst einzugehen bzw. Grundstücksreservierungen wieder zu lösen und somit letztlich dafür, dass realisierte Ansiedlungen in einer größeren Anzahl bislang ausblieben, sind vielschichtig. Die wichtigsten, von interessierten Investoren dafür vorgebrachten Argumente sind im Folgenden aufgeführt. Daneben ist dargestellt, welche Anstrengungen die Stadt Rheine und die EWG bislang und in Zukunft unternehmen, diese Aspekte zu beeinflussen bzw. zu verändern und welche Entwicklung es seit dem Jahresbeginn 2017 gibt:

- Die fehlende qualifizierte Anbindung an die Bundesstraße B 481 und die Kreisstraße K 77 durch die sogenannte „Querspange“ K 66n: vor dem Hintergrund der fehlenden Querspange ergibt sich in den bisherigen Vermarktungsgesprächen eine klar ablehnende Haltung von warenverteilenden und warenverarbeitenden Unternehmen. Auch für Unternehmen mit hohen Kunden- und Besucherverkehr

ren ist die fehlende Querspange ein wesentliches Ansiedlungshemmnis im „Gewerbepark Rheine R“.

Die Stadt Rheine verfolgt aus diesen Gründen weiterhin nachhaltig das Ziel einer möglichst raschen Umsetzung der Querspange. Derzeit wird durch ein externes Büro die Genehmigungsplanung für das Trogbauwerk und die zwei Brücken für die parallel verlaufende Gleisanlage und die RadBahn Münsterland erstellt. Als Grundlage für diese Planung wurden im Frühjahr 2017 erweiterte Kenntnisse über den Baugrund durch einen Gutachter erhoben.

Anfang Mai wird die Stadt Rheine sich in einem persönlichen Gespräch mit der DB AG über den Abschluss einer Planungsvereinbarung verständigen und über die Art des Genehmigungsverfahrens abstimmen, welches nach Eisenbahnrecht erforderlich sein wird. Ein Genehmigungsantrag soll in 2017 beim Eisenbahnbundesamt (EBA) eingereicht werden. Daneben wird eine Kreuzungsvereinbarung mit der DB AG abgeschlossen. Zudem ist mit dem Kreis Steinfurt eine weitere Planungsvereinbarung über die Leistungsphasen 4 und 5 der HOAI zu schließen.

Die Stadt Rheine beabsichtigt, durch ein möglichst zügiges Einholen der Genehmigungen des EBA und der DB AG die Voraussetzungen für einen Antrag des Kreises Steinfurt auf finanzielle Zuwendungen zu erfüllen, damit die Querspange frühzeitig in die Mitteleinplanung des Kreises und des Fördergebers aufgenommen wird.

- Die aufgrund der fehlenden Querspange nicht ausreichend qualifizierte verkehrliche Erreichbarkeit des „Gewerbeparks Rheine R“ lässt sich zudem nicht durch die sonstige, bereits vorhandene Verkehrsinfrastruktur kompensieren. Diese ist durch zahlreiche Brückenunterführungen geprägt, welche die heutigen Mindestanforderungen von warenverteilenden und warenverarbeitenden Unternehmen an die Durchfahrtshöhen nicht erfüllen.

In den Vermarktungsgesprächen wird bislang darauf hingewiesen, dass für den Zeitraum bis zum Bau der Querspange eine Zu- und Abfahrt aus und in Richtung des Münsterlanddammes für Schwerlastverkehr mit maximaler Höhe über die Ortsdurchfahrt Hauenhorst gewährleistet ist.

- Insbesondere für Grundstücksinteressenten, die neben ihrem eigentlichen Betriebsgebäude an der Ergänzung durch eine Betriebsleiterwohnung interessiert sind, wirkt sich die Geruchsbelästigung des an den Gewerbepark angrenzenden Schweinemastbetriebes ansiedlungshemmend aus.

Die Stadt Rheine hat von der Bezirksregierung die Zustimmung erhalten, die Kosten für eine Erhöhung der Abluftkamine auf den Schweinemastställen in die Städtebauförderung einzustellen. Derzeit wird die Planung für diese Baumaßnahme in Abstimmung mit dem Eigentümer des Betriebes erstellt. Die voraussichtlichen Kosten der Kaminerhöhungen wurden vom Planer konkretisiert und zwischenzeitlich in die Kosten- und Finanzierungsverfolgung des Sonderprojektes „Bahnflächenentwicklung“ übernommen, siehe dazu Vorlage 129/17. Für das Jahr 2017 ist eine öffentliche Ausschreibung für diese Baumaßnahme vorgese-

hen, so dass die Geruchsbelästigung der Gewerbeflächen auf ein Minimum reduziert wird.

Die Restriktionen des Bebauungsplanes für die Nutzung der Gewerbeflächen, die unmittelbar an diesen Mastbetrieb anschließen, wurden in der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes entfernt. Diese Änderung steht unter dem Vorbehalt der Umsetzung der Kaminerhöhungen.

- Aufgrund des bei lang anhaltenden Niederschlagsereignissen anstehenden Oberflächenwassers hat sich ein unbegründet negatives Image des Gewerbeparks entwickelt. Dieses wirkt sich ansiedlungshemmend aus. Das anstehende Oberflächenwasser ist jedoch lediglich auf den festen und wasserundurchlässigen Untergrund aus Mergelgestein zurück zu führen, der zum Teil direkt an der Oberfläche ansteht und ein zügiges Versickern des Wassers hemmt.

In den Vermarktungsgesprächen wird bereits darauf hingewiesen, dass das oberflächennah anstehende Gestein auf die Entwässerung eines bebauten und befestigten Grundstücks keinen negativen Einfluss hat. Da eine Versickerung von Oberflächenwasser in diesem Gebiet nicht möglich ist und daher laut Bebauungsplan ausgeschlossen wird, ist sämtliches Oberflächenwasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Die Regenwasserkanäle sind dafür mit Durchmessern zwischen DN 600 im Norden und DN 1600 am Auslauf in das Regenrückhaltebecken ausreichend groß dimensioniert. Selbst die nördlich vom Bebauungsplangebiet gelegenen Flächen bis zum Staelskottenweg, welche sich im Eigentum der Stadt Rheine befinden, wurden als mögliche spätere Nutzfläche bei der Dimensionierung der Entwässerungskanäle berücksichtigt.

- Die bislang nur geringe Anzahl baulich umgesetzter Projektierungen wirkte sich bis zum Jahresende 2016 ebenfalls negativ auf das Image des Gewerbeparks und somit ansiedlungshemmend aus.

Der öffentlich bekannt gemachte Kauf eines Grundstücks an prominenter Stelle von „Rheine R“ durch den Wohnungsverein hat das Image des Gewerbeparks jedoch offensichtlich erheblich verbessert. Dies drückt sich einerseits durch die stark gestiegene Anzahl von Investorenanfragen für Grundstücke in „Rheine R“ aus. Dies betrifft sowohl die großflächigen Grundstücke im Norden mit Grundstückstiefen von 120 m als auch die Grundstücke im mittleren Bereich mit Tiefen von 60 m, siehe **Anlage 2**. Das Interesse besteht auf Seiten lokaler Unternehmen, die eine Verlagerung bzw. Vergrößerung ihres Betriebes verfolgen als auch Unternehmen von auswärts, die einen komplett neuen Standort suchen. Daneben ist die Haltung von Investoren gegenüber dem Standort „Rheine R“ in den Vermarktungsgesprächen weniger ablehnend als noch bis zum Jahreswechsel.

- Die Stadtverwaltung, die Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH (EWG) und das Büro Architektur/Stadtplanung/Stadtentwicklung (ASS) aus Düsseldorf haben im Jahr 2009 gemeinsam ein Realisierungs- und Vermarktungskonzept für den „Gewerbepark Rheine R“ und das „Innovationsquartier Bahnhof Rheine“ erarbeitet.

In den Produkten des Realisierungs- und Vermarktungskonzepts werden die wesentlichen Inhalte dargestellt, die für den Rat bei der Umsetzung der beiden Gewerbegebiete besonders wichtig waren und die Grundlage des Ansiedlungsgeschäfts sind.

Folgende Produkte wurden, jeweils für „Rheine R“ und das „Innovationsquartier“, entwickelt, dem „Stadtentwicklungsausschuss Planung und Umwelt“ am 11. März 2009 zur Kenntnis vorgelegt und während dieser Sitzung von der EWG und dem Büro ASS umfassend erläutert (siehe **Anlagen 3 bis 6**):

- Matrix (tabellarische Übersicht zum internen Gebrauch)
- „Handbuch“ zur Realisierung und Gestaltung
- Broschüre (DIN A4) mit Informationen zum Gewerbegebiet (externer Gebrauch)
- Flyer (DIN lang) mit Informationen zum Gewerbegebiet (externer Gebrauch)

Der Flyer als „Werbeblatt“ zur größeren Streuung von ersten Informationen über die Gewerbegebiete und die Broschüre im Umfang von acht bis zehn Seiten mit wichtigen Informationen für Unternehmen und Investoren sind jeweils für den externen Gebrauch vorgesehen.

Die Matrix ist für die interne Arbeit bei der EWG und der Stadtverwaltung bestimmt. Sie stellt die Sammlung der Detailinhalte dar und dient nur zur internen Abstimmung. Die Matrix stellt insbesondere die Zuordnung der Inhalte zu den jeweiligen Produkten (Handbuch, Broschüre, Flyer), dem Kaufvertrag und der Bauleitplanung her.

Das Handbuch umfasst umsetzungsrelevante Einzelinhalte in Wort und Grafik. Die Grafiken sind so aufbereitet, dass Einzelinhalte aus den Heften weiter gegeben werden können. Das Handbuch war zunächst vorrangig zum internen Gebrauch gedacht und kann anhand von Änderungen z.B. in der Bauleitplanung fortgeschrieben werden. Zu Beginn der Vermarktung der beiden vorgenannten Gewerbegebiete beschlossen die Stadtverwaltung und die EWG gemeinsam, das Handbuch zu vervielfältigen und auch interessierten Investoren und deren Architekten frühzeitig als Arbeitshilfe an die Hand zu geben.

Die Broschüre und das Handbuch sind auf der Internetpräsenz der EWG unter <http://ewg-rheine.de/unternehmer-investoren/flaechen-immobilien/rheine-r/> frei zugänglich und öffentlich einsehbar.

Die oben genannten Unterlagen des Vermarktungskonzeptes legen einen Mindeststandard bei der Realisierung von Ansiedlungsvorhaben im „Innovationsquartier“ und im „Gewerbepark Rheine R“ fest. Diese Standards beziehen sich auf die vorgesehene Nutzung der Gewerbeflächen und die Außendarstellung der Betriebe, die sich in der Gestaltung der Betriebsgebäude und deren Außenanlagen ausdrückt. Für „Rheine R“ wurde zwischen der EWG und der Stadt Rheine eine Zonierung mit unterschiedlichen Ansprüchen festgelegt, nach der an besonders pro-

minenten Standorten eine höhere Qualität an Nutzung und Gestaltung vorausgesetzt wird als bei einer weniger repräsentativen Lage, siehe **Anlage 7**.

Dadurch wird sichergestellt, dass die städtebaulichen Ziele umgesetzt werden und dies für die angesiedelten Unternehmen zu einer positiven Adressbildung führt, von der sie nachhaltig profitieren werden. Damit dieser Qualitätsanspruch im beiderseitigen Interesse der Stadt und der angesiedelten Unternehmen umgesetzt wird, ist es erforderlich, dass im Vorfeld eines Grundstückserwerbs aussagekräftige Unterlagen von den interessierten Unternehmen mit der Stadt Rheine abzustimmen sind. Bei der Prüfung der Unterlagen wird jedoch seitens der Verwaltung kein Einfluss auf die Planung in der Art genommen, die sich negativ auf die Geschäftsabläufe auswirken könnte.

Die Anforderungen, die seitens der Stadt Rheine an die Planung und Gestaltung eines Bauvorhabens gestellt werden, werden insbesondere von kleineren Betrieben als Hürde empfunden. Hierdurch entstehen bereits zu einem frühen Zeitpunkt eines angestrebten Grundstückserwerbs Planungskosten ohne abschließende Sicherheit eines tatsächlichen Grundstückserwerbs.

Die Unternehmen sind diese Vorgehensweise aus Gewerbe- und Industriegebieten anderer Kommunen und auch aus anderen Gewerbe- und Industriegebieten in Rheine zumeist nicht gewohnt. Die langfristigen Vorteile, die sich durch dieses Vorgehen auch und gerade für bereits angesiedelte Unternehmen ergeben, lassen sich einigen Interessenten in den Vermarktungsgesprächen zum Teil nur schwer vermitteln.

Es ist allerdings heraus zu stellen, dass im Ergebnis noch keine konkrete Projektierung vor dem Hintergrund dieser Vorgehensweise oder aufgrund der Gestaltungsanforderungen gescheitert ist. Für die bereits angesiedelten Unternehmen ist davon auszugehen, dass die abgestimmte und gute äußere Präsentation der Betriebe durch die ansprechenden Erscheinungsbilder sich nachhaltig positiv auf deren Geschäftsbetrieb auswirken.

Zwischen Stadt und EWG besteht Einigkeit, dass die Ziele des Realisierungs- und Vermarktungskonzeptes weiterhin grundsätzlich Bestand haben und den Investoren möglichst in einem frühen Stadium mitgeteilt werden sollen. Geändert werden soll jedoch die Struktur der Beratung über die jeweiligen Entwürfe im Hinblick auf die Gestaltungsziele: Statt einer Vorstellung im übergreifenden Steuerungsgremium (Mitglieder der beteiligten städtischen Fachbereiche, Projektsteuerung und EWG) soll die Abstimmung nur noch auf kurzem Weg im direkten Austausch zwischen EWG und Investor erfolgen. Die EWG wird die erforderlichen Stellen der Stadtverwaltung dann im Abstimmungsprozess beteiligen.

Die Inhalte des Realisierungs- und Vermarktungskonzeptes dienen der Motivation des Unternehmens. Zielkonflikte zwischen den Gestaltungsanforderungen und betrieblichen Erfordernissen werden vor dem Hintergrund der angestrebten Vermarktung konstruktiv zwischen der Stadt und der EWG gelöst. Um die Interessen der ansiedlungswilligen Investoren zu berücksichtigen, sollen die Gestaltungsanforderungen angemessen flexibel gehandhabt werden.

- Ergänzend hierzu bilden wirtschaftliche Rückschläge, betriebliche Unabwägbarkeiten wie auch Finanzierungsabsagen von Banken klassische Gründe für ein Ausbleiben einer in der Planung befindlichen Projektierung.
- Neben diesen berücksichtigen die Unternehmen zum Teil auch nach Abschluss einer Grundstücksreservierung ebenfalls das günstigere Preisgefüge des Gewerbeflächenangebots der umliegenden Nachbarkommunen.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan zum Stand der Vermarktung des „Innovationsquartiers Bahnhof West“

Anlage 2: Lageplan zum Stand der Vermarktung des „Gewerbeparks Rheine R“

Anlage 3: Matrix (tabellarische Übersicht zum internen Gebrauch)

Anlage 4: „Handbuch“ zur Realisierung und Gestaltung

Anlage 5: Broschüre (DIN A4) mit Informationen zum Gewerbegebiet (externer Gebrauch)

Anlage 6: Flyer (DIN lang) mit Informationen zum Gewerbegebiet (externer Gebrauch)

Anlage 7: Lageplan zu der Zonierung des „Gewerbeparks Rheine R“