

## Vorlage Nr. 115/09

Betreff: **Realisierungs- und Vermarktungskonzepte für das Innovationsquartier Bahnhof Rheine und den Gewerbepark Rheine "R"**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	11.03.2009	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Kröger, EWG Herrn Hamerla, Büro ASS				
TOP	<b>Abstimmungsergebnis</b>				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

### Betroffene Produkte

Bahnflächen      Bahnflächen

### Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

Leitprojekt 17: Brachflächenentwicklung

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein

Gesamtkosten der Maßnahme  €	<b>Finanzierung</b>		Jährliche Folgekosten  <input type="checkbox"/> keine €	<b>Ergänzende Darstellung</b> (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer      der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)  €	Eigenanteil  €		

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt \_\_\_\_\_ in Höhe von \_\_\_\_\_ € zur Verfügung.  
 in Höhe von \_\_\_\_\_ **nicht** zur Verfügung.

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja       Nein

### **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Sachstände, die nächsten Schritte und die Produkte des Realisierungskonzepts (Matrix, Handbücher, Broschüren und Flyer) zur Kenntnis.

### **Begründung:**

## **INNOVATIONSQUARTIER BAHNHOF RHEINE und GEWERBEPARK RHEINE R**

### **Sachstand Realisierungs- und Vermarktungskonzept**

Stadtverwaltung, EWG und das Büro ASS haben gemeinsam ein Realisierungs- und Vermarktungskonzept für das Gewerbegebiet Rheine R und das Innovationsquartier Bahnhof Rheine erarbeitet. Zurzeit wird für diese Inhalte ein passendes Layout erstellt, das mit dem neuen Corporate Design der EWG korrespondiert.

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

Folgende Produkte werden hierbei – jeweils für Rheine R und das Innovationsquartier – entwickelt:

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

Die inhaltliche Ausgestaltung der Produkte erfolgt vorbehaltlich der politischen Beschlüsse in den Bebauungsplanverfahren – dementsprechend kann die Erstellung des Realisierungs- und Vermarktungskonzept erst danach abgeschlossen werden.

Matrix und Handbuch liegen in einer vorläufigen Entwurfsfassung als Anlage bei. Vermarktungsflyer und -broschüren in einem aktuellen Entwurf werden den Ausschussmitgliedern zur Sitzung vorgelegt.

### *Matrix*

Die Matrix ist für die Arbeit in EWG und 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.

### *„Handbuch“ zur Realisierung und Gestaltung*

Das Handbuch umfasst umsetzungsrelevante Einzelinhalte in Wort und Grafik. Es ist vorrangig zum internen Gebrauch in EWG und Stadtverwaltung gedacht. Die Grafiken sind so aufbereitet, dass Einzelinhalte aus den Heften weiter gegeben werden können. Das Handbuch wird nicht gedruckt. Es kann kopiert oder als Datei genutzt werden. Die Handbücher können somit ständig den geänderten Anforderungen (z.B. Änderungen im Bauleitplanverfahren) angepasst werden und ohne zusätzlichen Kostenaufwand eines Neudrucks als Datei an die beteiligten Akteure weiter gereicht werden.

### *Broschüre DIN A4*

Die Broschüre dient zur Akquisition und Vermarktung. Acht bis zehn Seiten (inklusive Umschlag, beidseitig bedruckt) bietet Platz für wichtige Informationen für Unternehmen und Investoren. Die Broschüre wird als gezielte Information in der direkten Kontaktaufnahme mit Interessenten verwendet.

### *Flyer*

Der Flyer im gängigen DIN Lang-Format ist ein „Werbeblatt“, das zur größeren Streuung von ersten Informationen über die Gewerbegebiete verwendet wird.

Flyer und Broschüre werden im neuen Corporate Design der EWG gestaltet, damit gemeinsam mit anderen Informationen (zum Beispiel Standortportrait Rheine u. ä.) ein einheitliches, stimmiges Gesamtbild erzeugt wird.

Die im Anhang der Vorlage beigefügten Materialien (Matrix und Handbuch) weisen noch nicht das neue Design auf, werden aber nur interne Verwendung finden.

## **Sachstand Flächenentwicklung**

Die Maßnahmen zur Umsetzung der Bahnflächen im „Innovationsquartier Bahnhof Rheine“ und in Rheine „R“ schreiten zügig voran. Die notwendigen Flächen konnten nahezu alle erworben werden. Die letzte Teilfläche im Innovationsquartier wird noch in diesem Frühjahr von der BEG erworben. Der Rückbau der bahnbetrieblichen Anlagen wurde zwischenzeitlich vom Eisenbahnbundesamt genehmigt, so dass im Frühsommer mit dem Rückbau der Bahnanlagen begonnen werden kann. Der Sanierungsplan (gemeinsame Planung für das Management der belasteten Böden im Innovationsquartier und Rheine „R“), wurde zur Genehmigung beim Kreis Steinfurt eingereicht. Die Genehmigung wird für April erwartet. Ab dem Frühsommer kann dann mit der Bodensanierung und der Kampfmittelräumung im Bereich Rheine „R“ begonnen werden. Parallel zur Rückbauplanung der Bahnanlagen im Innovationsquartier wird die Baugenehmigung für die Verlängerung des Bahnhofstunnels beim Eisenbahnbundesamt eingeholt. Der Baubeginn für den Tunneldurchstich ist für Anfang Oktober 2009 vorgesehen.

Zurzeit befinden sich die Bebauungspläne für das Innovationsquartier sowie Rheine „R“ in der Phase der Entwurfsplanung. Der jeweilige Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan des Innovationsquartiers soll im April und für den Bebauungsplan zu Rheine „R“ spätestens im Juni erfolgen. Die Offenlage für das Innovationsquartier ist für Mai/Juni 2009 geplant, für Rheine „R“ wird die Offenlage voraussichtlich im August/September 2009 erfolgen. Es ist geplant, den Sat-

zungsbeschluss für den Bebauungsplan Innovationsquartiers im September und für Rheine „R“ nach Möglichkeit zum Jahresende 2009, spätestens Anfang 2010 zu fassen. Sofern keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingehen, kann mit einem Planungsstand nach § 33 BauGB gerechnet werden, so dass dann Baurecht für die einzelnen Teilbereiche bestehen würde und die Erschließungsmaßnahmen begonnen bzw. Einzelmaßnahmen kurz darauf beantragt werden können.

Die Maßnahmen zur Akquisition für die gewerblichen Bauflächen sind bereits angelaufen. Die jeweiligen Realisierungskonzepte wurden frühzeitig beauftragt und parallel zur städtebaulichen Planung erarbeitet.

### **Sachstand Namensgebung**

Die Gebiete sollten in Zukunft einheitlich mit „Rheine R“ und „Innovationsquartier Bahnhof Rheine“ bezeichnet werden. Klare, eingängige Begrifflichkeiten sind für eine gute Kommunikation in der Vermarktung unabdingbar. Auf die Begrifflichkeit „IV. Quadrant“ wird in Zukunft insbesondere in der Kommunikation nach außen verzichtet.

### **Vermarktungsstrategien und weiterer Ablauf**

Die stadteigene EWG übernimmt die Vermarktung der neuen Gewerbegebiete „Rheine R“ und „Innovationsquartier Bahnhof Rheine“. Hierbei wird in bewährter Form mit den Fachbereichen der Stadt, insbesondere mit der Stadtplanung (bei Gestaltungsfragen u. ä.), zusammengearbeitet.

Zur Umsetzung beider Gewerbegebiete wurden die Rahmenbedingungen in den städtebaulichen Konzepten definiert und werden in den Bebauungsplänen konkretisiert. Es ist geplant, im Innovationsquartier ein hochwertiges Gewerbegebiet entstehen zu lassen. Der Nutzungsmix kann dabei über den eines klassischen Gewerbegebiets hinausgehen. Zentrenrelevante Sortimente sollen jedoch weiterhin in das Rheiner Stadtzentrum gelenkt werden; das Zentrenkonzept der Stadt Rheine ist zu beachten. Keinesfalls sollten zentrenrelevante oder unerwünschte Nutzungen angesiedelt werden, nur um kurzfristige Vermarktungserfolge zu erzielen. Die kostenintensive Aufbereitung und Erschließung der Flächen, die umfangreichen kommunalen und staatlichen Mittel finden ihre Legimitation nur, wenn der strategischen Bedeutung des Innovationsquartiers für den Wirtschaftsstandort Rheine Rechnung getragen wird.

Durch den direkten Anschluss an den Bahnhof und die Nähe zur Innenstadt bietet das Innovationsquartier hervorragende Standortbedingungen, so dass insgesamt mit einer zügigen und erfolgreichen Vermarktung gerechnet werden kann. Erste Anfragen interessierter Investoren bei der EWG bezüglich der Flächen im Innovationsquartier bekräftigen diese Annahme.

Daneben ist das Gebiet „Rheine R“ von großer Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Rheine, da es den derzeitigen Engpass von verfügbaren großflächigen GE-Flächen beseitigen wird. Mit Rheine R besteht dann auch wieder langfristig

die Möglichkeit, Rheiner und auswärtigen/neuen Unternehmen (gerade auch im nächsten wirtschaftlichen Aufschwung) ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten auf Rheiner Stadtgebiet anbieten zu können.

#### *Investorenansprache*

Nur für das Entree sollte ein Auswahlverfahren durchgeführt werden. Die Bebauung des Entrees soll mit möglichst vielfältigen und interessanten Angeboten einen attraktiven Auftakt zur östlich liegenden Innenstadt leisten. Für den besten Standort im Quartier soll auch ein optimales Konzept gefunden werden. Dies gelingt am besten durch eine gezielte Konkurrenz bei der Auswahl der Investoren und Architektur. Die weiteren Teilbereiche sollen aktiv beworben werden. Ein spezielles Auswahlverfahren ist dort nicht vorgesehen.

#### *Zeitplanung*

- Erörterung Realisierungskonzept im Aufsichtsrat der EWG: 13. November 2008
- Beschluss im Stadtentwicklungsausschuss: 11. März 2009
- Festlegung des Vermarktungsprogramms getrennt für Triebwagenhalle (Entree), Innovationsquartier und Rheine R: April bis Ende Juli 2009
- Erörterung des Akquisitionsprogramms im Jour Fixe: August 2009
- Start der Akquisition Innovationsquartier Bahnhof Rheine und Rheine R: Sommer 2009

#### **Anlagen:**

1. „Handbuch“ Realisierung und Gestaltung – Innovationsstandort Bahnhof Rheine
2. „Handbuch“ Realisierung und Gestaltung – Gewerbepark Rheine „R“
3. Matrix Innovationsstandort Bahnhof Rheine (tabellarische Übersicht)
4. Matrix Gewerbepark Rheine „R“ (tabellarische Übersicht)