

Stadt Reutlingen 23 Amt für Wirtschaft und Immobilien Gz.: 23-1-Wi		<b>17/138/01</b>		24.11.2017
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
FiWA	05./07.12.2017	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	14.12.2017	Entscheidung	öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Entwicklung des ehemaligen Willi-Betz-Areals - Nutzungskonzeption und weiteres Vorgehen				
<b>Bezugsdrucksache</b> 13/063/01; 15/001/07; 16/001/02				

### Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt zu, die dargelegte Nutzungskonzeption weiterzuverfolgen und die daraus resultierenden notwendigen Schritte zur Gesamtentwicklung eines integrierten Konzepts vorzubereiten.

### Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung

### Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

### Kurzfassung

Die Vorlage stellt die Nutzungsvision für einen modernen Industriepark auf dem ehemaligen Willi-Betz-Areal dar. Ausgehend von den Auswirkungen der digitalen Transformation auf die zukünftige Entwicklung der Industrie wird eine Konzeption abgeleitet und Merkmale für ein Industriegebiet der Zukunft definiert. Davon ausgehend werden die notwendigen nächsten Schritte zur Umsetzung der dargestellten Konzeption vorgestellt.

### Begründung

#### I. Sachstand

Im März 2016 hat die Stadt Reutlingen im Industriegebiet Laisen voll erschlossene Industrieflächen mit einer Gesamtgröße von rund 6,5 Hektar von der Spedition Willi Betz erworben (vgl. Sitzungsvorlagen 15/001/07 und 16/001/02). Zudem erhielt die Stadt Reutlingen auf weitere 7,7 Hektar ein Vorkaufsrecht. Das Industrieareal liegt zentral an der Max-Planck-Straße, verläuft parallel zur Bahnlinie und ist direkt an die Bundesstraße B28

angebunden. Bebaut sind die Industrieflächen derzeit vor allem mit Logistikgebäuden, Lagerhallen und wenigen Wohngebäuden, die jedoch größtenteils leer stehen.

Nach Abwicklung der Zahlungsmodalitäten fand der Eigentumsübergang der erworbenen Flächen an die Stadt Reutlingen am 01.04.2017 statt. Somit ging die Verwaltung der übernommenen Mietverträge und der erworbenen Gebäude und Flächen auf die Stadtverwaltung Reutlingen (Amt für Wirtschaft und Immobilien) über.

Ziel ist es, auf den erworbenen Flächen und den Flächen, für die ein Vorkaufsrecht besteht, einen Industrie- und Gewerbepark als Marke für den Wirtschaftsstandort zu entwickeln und dabei aktuelle, durch die digitale Transformation bedingte Entwicklungen in der Industrie zu berücksichtigen. Um das ehemalige Willi-Betz-Areal zu einem Industrieareal der Zukunft zu entwickeln, wurden zunächst Anforderungen an eine Nutzungskonzeption entworfen. Im Folgenden werden Ziele und Merkmale für ein Industrieareal der Zukunft beschrieben. Des Weiteren wird dargelegt, welche Schritte notwendig sind, um die Konzeption umzusetzen.

## **II. Nutzungskonzeption für ein Industrieareal der Zukunft**

### **a. Aktuelle Entwicklungen in der Industrie bedingt durch die digitale Transformation**

Die industrielle Produktion befindet sich im Umbruch. Eine Reihe technologischer und wirtschaftlicher Treiber haben einen grundsätzlichen Wandel bisher etablierter industrieller Wertschöpfungsmuster ausgelöst: Digitale Technologien ermöglichen eine zunehmende Flexibilisierung, Automatisierung und Vernetzung von Herstellungsprozessen.

Zugleich sind Geschäftsmodelle entstanden, die nicht auf einzelnen Produkten basieren, sondern auf komplexen Lösungen, die eine weitgehende digitale Vernetzung des Produktionsprozesses erfordern. Des Weiteren bedingt der Trend zu zunehmend individualisierten Konsumentenwünschen kleinteilige Produktionsprozesse, die durch die Digitalisierung der Produktion erst ermöglicht wurden. Großserienproduktion in riesigen Produktionsanlagen wird somit zumindest teilweise durch Kleinserienproduktion durch Mikro-Fabriken abgelöst bzw. ergänzt. Produktlebenszyklen werden immer kürzer, so dass eine "Fabrik auf Zeit" mit sehr flexibel einsetzbaren Maschinen, die nach Ende eines Produktlebenszyklusses etwas gänzlich anderes produzieren können, vorstellbar ist. Betriebswirtschaftlich gesehen verlieren Größenvorteile der Massenproduktion an Bedeutung. Individualisierte, vernetzte und in hohem Maß automatisierte industrielle Produktion ist somit auch wieder in Hochlohnländern rentabel, in denen hochqualifizierte Arbeitskräfte vorhanden sind und die hierfür notwendige technische Infrastruktur sicher und ohne Ausfall verfügbar ist. Neben der Digitalisierung spielt auch die Entwicklung zu einer "sauberen" Industrie eine besondere Rolle. Der Trend zur kleinteiligen Produktion in Verbindung mit den kaum vorhandenen Immissionen ermöglicht es, industrielle Produktion wieder in den urbanen Zentren stattfinden zu lassen. Zu Beginn der Reutlinger Industriegeschichte fand die industrielle Produktion direkt in der Stadt statt, danach wurde die Produktion auf die "grüne Wiese" verlagert und jetzt besteht wieder die Chance zu einer Urbanisierung der Produktion. Dies entspricht auch den Anforderungen qualifizierter Arbeitskräfte, die Leben und Arbeiten auch räumlich miteinander verknüpfen und in urbanen Zentren mit gut ausgebauter Infrastruktur leben wollen.

### **b. Abgeleitete Zielpositionierung**

Aus den genannten Trends kann eine Zielpositionierung für eine Entwicklungsvision für das ehemalige Willi-Betz-Areal abgeleitet werden. Es geht darum, für den Wirtschaftsstandort

Reutlingen – ähnlich wie bei den Entscheidungen für die Entwicklung der interkommunalen Gewerbegebiete und die Entscheidung für den Aufbau des Technologieparks Reutlingen-Tübingen – eine Zukunftsvision zu entwickeln, die die Entwicklung Reutlingens in den nächsten Jahrzehnten maßgeblich beeinflussen kann.

#### Lösen von der Parzelle

Klassische Gewerbe- und Industriegebiete haben als Gliederungssystem die Verteilung der Unternehmen auf jeweils eigene Parzellen. Die aktuellen Zukunftstrends legen jedoch nahe, diese strikte Gliederung aufzulockern, um auch durch eine veränderte räumliche Gliederung ein vernetztes Ökosystem zu fördern. Es geht also darum, durch eine offene Raumgestaltung und durch gemeinschaftlich genutzte Infrastruktur diesen Trends Rechnung zu tragen. Letztendlich führt die digitale Transformation dazu, dass sich die Arbeits- und Unternehmenswelt neu erfinden wird. In traditioneller Sichtweise stehen Gewinnmaximierung, Hierarchien, Planung und Diskretion im Vordergrund. Die digitale Transformation stellt Netzwerke, Kollaboration, Experimente und offene Systeme in den Mittelpunkt. Räumlich abgeschottete Produktionsstätten sind hierfür nicht förderlich, sondern es ist ein Städtebau erforderlich, der dies ermöglicht. Wichtige Schlagworte sind in diesem Zusammenhang auch Open Innovation und Sharing Economy.

#### Sicherung der Gesamtkonzeption

Um nicht nur im Erstbesatz eine durchgängige Gesamtkonzeption zu erreichen, müssen alle rechtlichen Möglichkeiten wie z.B. privatrechtliche Verträge in Ergänzung zu Kaufverträgen, Pachtmodelle und Rückkaufoptionen ausgeschöpft werden. An der Stelle ist ggf. auch eine städtische Projektentwicklungs- und Betreibergesellschaft sinnvoll, die die Gesamtkonzeption langfristig sichert.

#### Fokussierung

Die baurechtlichen Regelungen für Gewerbegebiete lassen in der Regel vielfältige Ansiedlungen zu. Eine Vernetzung der angesiedelten Betriebe ist vor diesem Hintergrund eher zufällig. Fokussierter sind beispielsweise Themenparks wie z.B. Technologieparks. Eine Vielfalt bei der Auswahl der Ansiedlungen sollte in Hinblick auf die Zukunftstrends der Industrie vermieden werden, um nicht zuletzt auch eine klare Marke für das Areal herauszubilden. Die Fokussierung erfolgt jedoch nicht klassisch anhand von definierten Branchen, sondern orientiert sich in erster Linie an der Produktionsweise und der Unternehmenskultur der Industrieunternehmen. Hierdurch wird gewährleistet, dass im Sinne einer offenen Innovationskultur zwischen den Unternehmen Synergieeffekte durch Vernetzung entstehen können. Bei der Ansiedlung von Unternehmen auf den erworbenen Flächen des ehemaligen Willi-Betz-Areals ist geplant, ausschließlich Unternehmen zu berücksichtigen, die zum vorgegebenen Nutzungskonzept passen und den aufgestellten Zielen an das Areal gerecht werden. Dementsprechend werden in erster Linie Unternehmen gesucht, die einen passenden Technologiefokus aufweisen. Arbeitsplätze mit Zukunftsorientierung sollen geschaffen und das bisher unterdurchschnittliche Gewerbesteueraufkommen insgesamt verbessert und verfestigt werden. Zudem wird bei der Auswahl der Fokus auf einen möglichst emissionsfreien Betrieb („saubere Industrie“) gelegt. Über eine Negativliste können Unternehmen aus ungewünschten Branchen und mit unpassenden Produktionsweisen vorab ausgeschlossen werden. Um beliebige Ansiedlungen auszuschließen, werden Unternehmen anhand einer Matrix bewertet, die feingliedrige Ansiedlungskriterien definiert.

#### Industriegebiet

Bei den erworbenen Grundstücken und den weiteren möglichen Flächen auf dem ehemaligen Willi-Betz-Areal handelt es sich um Flächen mit Industriegebiet-Ausweisung (GI). Verfügbare Industriegebiet-Flächen sind im Großraum Stuttgart nur noch sehr begrenzt vorhanden. Daher kann diese Ausweisung als Industriegebiet als gewichtiger Standortvorteil gewertet werden, auf den bei der Vermarktung der Flächen nicht verzichtet werden sollte. Auch wenn moderne Industrie als „saubere“ und „leise“ Industrie gilt, werden die

baurechtlichen Rahmenbedingungen eines Industriegebiets benötigt, um beispielsweise eine 24/7-Produktion und modernste Logistik zu ermöglichen. Aus diesem Grund sollte die bestehende Industriegebiet-Ausweisung beibehalten werden, um bei der Ansiedlung von Unternehmen keine Einschränkungen in Kauf nehmen zu müssen.

### c. Merkmale für ein Industrieareal der Zukunft

#### Charakter des Areals und Implikationen für den Städtebau

Bei dem zu entwickelnden Areal sollte sich um ein offenes Quartier mit Campus-Charakter handeln. Die Prinzipien des "Open Innovation"- Ansatzes müssen letztendlich auf den Städtebau übertragen werden. Das Quartier muss sich demgemäß transparent und offen darstellen. Das neue Industriequartier befindet sich nicht auf der „grünen Wiese“, sondern im Umfeld des Wirtschaftsstandorts und integriert sich in eine urbane Struktur. Wesentlich für das Quartier sind zentrale Infrastrukturen, in denen neben technischen Einrichtungen auch Räume für Veranstaltungen und Begegnungen vorhanden sind.

Die vorhandene interne Erschließung (Max-Planck-Straße) ist von ihrer Ausgestaltung und Größe auf den Betrieb eines Logistik-Unternehmens mit hochfrequentem LKW-Verkehr ausgerichtet. Bei der künftigen Erschließung ist dies nicht mehr erforderlich. Vielmehr müssen moderne Mobilitätskonzepte wie z.B. Elektromobilität, autonomes Fahren und die Anbindung an die Regionalstadtbahn Berücksichtigung finden.

Das neue Quartier muss sich durch moderne und hochwertige Architektur darstellen, da dies auch wesentlich zur Adressbildung beiträgt und damit die Ausrichtung des Areals auch durch seine Außendarstellung ablesbar wird. Eine hohe bauliche Ausnutzung und eine verdichtete Bauweise ist angesichts von Flächenknappheit selbstverständlich.

Das städtebauliche Konzept sollte das gesamte Betz-Areal betrachten. Die Entwicklung sollte nachfrageorientiert in Modulen erfolgen. Die städtebauliche Neuordnung sollte letztendlich das gesamte Industriegebiet Laisen umfassen, da der neue moderne Industriepark ansonsten einen Fremdkörper in einem gealterten Industriegebiet darstellt. Die Entwicklung des Betz-Areals setzt hier einen Impuls. Für Investoren für das Betz-Areal wäre es zudem ein positives Signal, wenn auch für das Umfeld ein Master-Plan besteht.

#### Infrastruktur

Der geplante moderne Industrie- und Gewerbepark muss insbesondere in den Bereichen Energieversorgung, digitale Infrastruktur und Mobilität über eine zukunftsfähige und nachhaltige Infrastruktur verfügen, die diesem Anspruch gerecht wird. Dabei stehen die Themen Energieeffizienz, Elektromobilität, gemeinsame Nutzung von Ressourcen und Verknüpfung und Vernetzung der Unternehmen im Vordergrund. Hinzu kommen die Realisierung optimaler Infrastruktur und Bedingungen für die Integration von Lehre, Forschung und Anwendung.

- **Energie:** Ziel ist ein integriertes Energiekonzept, das ökologisch ausgerichtet und energieeffizient sein soll.
- **Mobilität:** Ein Schwerpunkt liegt in der Installation eines vollständigen Mobilitätsangebotes für den Industrie- und Gewerbepark (Mobilitäts-Hub). Dazu zählen alle Varianten von individuellen Mobilitätssystemen (E-Mobil, E-Bike, Bike-Sharing, Car-Sharing, etc.), genauso wie die Anbindung an das Radwegenetz und die Integration des ÖPNV, mit allen dazu notwendigen Komponenten und Services.
- **Digitale Infrastruktur:** Ziel ist eine digitale Infrastruktur, die eine Digitalisierung über alle Funktionsbereiche des Industrie- und Gewerbeparks hinweg ermöglicht. Grundvoraussetzung hierfür ist eine Anbindung an das Glasfasernetz und ein flächendeckendes WLAN.

### Keimzelle für Digitalisierung und Industrie 4.0

Ein wichtiger Baustein, um die vorgenannten Ziele zu erreichen, ist ein zentrales Infrastruktur- und Innovationsgebäude im Herzen des Industrie- und Gewerbeparks. In diesem Gebäude sollen neben infrastrukturellen Funktionen, wie Konferenz- und Veranstaltungsräumen, Kantine, Kindertagesstätte und Mobilitäts-Hub, auch Einrichtungen untergebracht werden, die Kooperation und Kollaboration von Wirtschaft, Wissenschaft und Bildung fördern. Die Zusammenarbeit und Vernetzung an einem gemeinsamen Ort stellt den Nährboden für neue Innovationen und Geschäftsmodelle dar. Hierzu bedarf es folgender Einrichtungen:

- **FabLab/MakerSpace:** Ein FabLab (engl. fabrication laboratory – Fabrikationslabor) oder auch MakerSpace, ist eine offene, demokratische Werkstatt mit dem Ziel, den Zugang zu Produktionsmitteln und modernen industriellen Produktionsverfahren für Einzelstücke zu ermöglichen. Typische Geräte sind 3D-Drucker, Laser-Cutter, CNC-Maschinen, Pressen zum Tiefziehen oder Fräsen, um eine große Anzahl an unterschiedlichen Materialien und Werkstücken bearbeiten zu können. FabLabs erlauben die unkomplizierte Anfertigung von Prototypen, hoch individualisierten Einzelstücken oder nicht mehr verfügbaren Ersatzteilen.
- **Accelerator:** Ein Accelerator ist eine Institution, die Startups innerhalb eines festgelegten Zeitraums durch intensives Coaching unterstützt und so den Entwicklungsprozess stark beschleunigen und vorantreiben kann.
- **Digitalisierungszentrum/Digital Hub:** In einem Digital Hub werden verschiedene Akteure der Digitalisierung räumlich zusammengebracht, um den Erfahrungsaustausch, den Wissenstransfer und die Kollaboration zu stärken sowie Kunden- und Kooperationsbeziehungen aufzubauen. Auf diese Weise sollen regionale "Ökosysteme" für digitale Innovationen entstehen, die die gemeinsame Entwicklung neuer Geschäftsmodelle, plattformbasierter Angebote und sonstiger digitaler Projekte unterstützen. Darüber hinaus sollen die KMU beim Einstieg in die Digitalisierung unterstützt werden, indem der Hub als erste Anlaufstelle für die Digitalisierung dient.
- **CoWorking Space:** Ein CoWorking Space ist eine Entwicklung im Bereich neue Arbeitsformen. Freiberufler, Kreative, kleinere Startups oder digitale Nomaden arbeiten dabei zugleich in meist größeren, offenen Räumen und können auf diese Weise voneinander profitieren. Sie können unabhängig voneinander agieren und in unterschiedlichen Firmen und Projekten aktiv sein oder auch gemeinsam Projekte verwirklichen und Hilfe sowie neue Mitstreiter finden. Coworking Spaces stellen Arbeitsplätze und Infrastruktur (Netzwerk, Drucker, Scanner, Fax, Telefon, Beamer, Besprechungsräume) zeitlich befristet zur Verfügung und ermöglichen die Bildung einer Gemeinschaft („Community“), welche mittels gemeinsamer Veranstaltungen, Workshops und weiterer Aktivitäten gestärkt werden kann.
- **Lern-Fabrik:** Um Auszubildende und Beschäftigte von Unternehmen ideal auf die Anforderungen der Industrie 4.0 vorzubereiten, bieten Lernfabriken eine geeignete Möglichkeit, um das abstrakte Konzept von Industrie 4.0 für Nachwuchskräfte und Beschäftigte fassbar zu machen. Die Qualifizierung kann in einer praxisnahen Lernumgebung mit intelligenten Maschinen und digital vernetzten Prozessen umgesetzt werden. In der Lernfabrik soll gleichzeitig auch ein Ort für die Demonstration von typischen Prozessen in der Produktion der Zukunft geschaffen werden, bei denen Entscheider aus kleinen und mittleren Unternehmen Anregungen für eigene Wege zur Industrie 4.0 erhalten können.

Flexible Raumkonzepte, digitale Gebäudetechnologie und integrierte Energieerzeugung sollen die Grundlage für nachhaltige, innovative Unternehmensräume und anpassungsfähige Arbeits- und Schaffensräume, wie z.B. PopUp-/Micro-Fabriken, bieten. Ziel ist es, für ein solches zentrales Infrastruktur- und Innovationsgebäude Fördermittel, Investoren, Kooperationspartner und „Ankernutzer“ zu gewinnen. Wichtige Partner sind hierbei die

Hochschule Reutlingen mit dem Zentrum für Industrie 4.0 sowie Forschungseinrichtungen wie das Fraunhofer IAO.

### **III. Schritte und Maßnahmen zur Umsetzung der Konzeption**

Für die Weiterverfolgung und Umsetzung der Konzeption sind folgende notwendige Schritte erforderlich:

- Weiterer Erwerb von Flächen
- Teilweiser Abbruch der Gebäude und teilweise Freiräumung des Areals
- Qualitative Bewertung der aktuellen Nachfrage
- Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplans
- Einstieg in die Vermarktung zur Gewinnung eines Ankernutzers
- Etablierung einer Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft

Diese einzelnen Schritte erfordern in der Regel jeweils Beschlüsse durch den Gemeinderat, die dann zu gegebener Zeit durch die Verwaltung vorbereitet werden. Im Folgenden werden die notwendigen Schritte beschrieben.

#### **a. Weiterer Erwerb von Flächen**

Auf Grundstücken des Willi-Betz-Areals, die bei den bisherigen Eigentümern verblieben sind, wurde mit einer Flächengröße von 7,7 ha ein dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle eingetragen. Dieses Vorkaufsrecht soll mittel- bis langfristig die angestrebte Entwicklung des gesamten Willi-Betz-Areals sichern. Die bisher von der Stadtverwaltung erworbenen Flächen sind von ihrem Zuschnitt nicht geeignet, einen modernen Industriepark mit der dargestellten Konzeption zu entwickeln. Durch die dargestellte Nutzungskonzeption wird somit verdeutlicht, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts im Verkaufsfall von besonderer Bedeutung ist, um die Umsetzung der Konzeption sicher zu stellen.

Zur Arrondierung des Areals kann es zudem auch sinnvoll sein, neben den Verhandlungen über Grundstücke des Willi-Betz-Areals auf andere angrenzende Grundstückseigentümer zuzugehen.

#### **b. Teilweiser Abbruch der Gebäude und teilweise Freiräumung des Areals**

Die Stadtverwaltung hat die Fa. Fiedler Immobilienentwicklung GmbH mit der Untersuchung des Gebäudezustands der bereits erworbenen Flächen beauftragt. Die Ergebnisse wurden im Gutachten „Entwicklung des ehemaligen Willi-Betz-Areals zu einem Industrie- und Gewerbepark – Erfassung des Gebäudebestands und Bewertung“ am 16.08.2017 vorgelegt. Ziel des Gutachtens war die Erfassung, Untersuchung und Bewertung aller erworbenen Gebäude auf dem ehemaligen Willi-Betz-Areal. Im Rahmen der Zustandsbewertung sollte zudem eine Aussage getroffen werden, ob die Gebäude aus wirtschaftlicher Hinsicht erhalten oder abgebrochen werden sollen. Neben der Ermittlung der kurz-, mittel-, oder langfristig anfallenden Reparatur- bzw. Sanierungsmaßnahmen sollten sicherheitsrelevante Maßnahmen sowie ggf. Abbruchkosten ermittelt werden. Das Ergebnis des Gutachtens zeigt, dass die Gebäude schwerwiegende Einschränkungen bezüglich Gebäudesubstanz, Gebäudetechnik, Erscheinungsbild, Ausstattung und Funktionalität aufweisen. Aus diesem Grund scheidet laut Gutachter unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bei den meisten Gebäuden Umbau und Sanierung direkt aus. Um das Entwicklungsziel – also die Entwicklung eines modernen Industrie- und Gewerbeparks – realisieren zu können, ist ein Abbruch des überwiegenden Teils der untersuchten Gebäude erforderlich. Die Gebäude, die aus Gutachtersicht weiterhin genutzt werden können, erfüllen in keiner Weise die zeitgemäßen Anforderungen an einen modernen Industrie- und Gewerbepark.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Abbruchmaßnahmen auf diesen Flächen vorzubereiten. Nach erfolgter Ausschreibung wird die Verwaltung die Vergabe zur Beschlussfassung vorlegen.

#### c. Qualitative Bewertung der aktuellen Nachfrage

Beim Amt für Wirtschaft und Immobilien liegen verschiedenste Anfragen nach Gewerbeflächen vor.. Wenige der anfragenden Betriebe benötigen jedoch die Bedingungen eines Industriebetriebs. Ein Großteil der Interessenten benötigt Grundstücksgrößen von 500 – 2.000 qm. Zudem besteht oft der Wunsch nach einer Inhaberwohnung. Ein Industriegebiet ist hierfür ungeeignet. Für diesen Bedarf sind die bestehenden restlichen Flächen im Gewerbegebiet Bierwiesen in Gönningen und die künftigen Gewerbegebiete wie Auchtweidle/Im Tal in Degerschlacht, Lange Morgen II in Sickenhausen und Besterwasen in Oferdingen geeignet. Grundsätzlich gilt es aufgrund der Flächenknappheit bei Ansiedlungsvorhaben ein deutliches Augenmerk auf die Qualität zu legen. Besonders wichtig sind hier die Bestandspflege und die Zahl der Arbeitsplätze. Die Verwaltung wird deshalb alle aktuellen Anfragen auf ihren Bedarf hin analysieren und darstellen, wie in den vorhandenen und geplanten Flächen der aktuellen Nachfrage begegnet werden kann. Der Gemeinderat wird hierüber informiert.

#### d. Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplan

Um die dargelegte Konzeption in eine räumliche Dimension zu bringen, ist die Übertragung in eine städtebauliche Konzeption im Sinne eines Rahmenplanes erforderlich. Dies ist letztendlich auch ein Akquiseinstrument, um Interessenten für das Areal zu motivieren. Neben Städtebau müssen Mobilitätskonzept, Energiekonzept und Infrastrukturkonzept aufeinander abgestimmt werden. Das städtebauliche Konzept soll 2018 entwickelt werden. Angesichts der potentiellen Bedeutung dieses Zukunftskonzepts für den Industriestandort Baden-Württemberg werden hierfür auch Gespräche mit Landeseinrichtungen geführt, in denen dann auch Fördermöglichkeiten geprüft – von der Städtebauförderung bis zu Programmen der Digitalisierungsstrategie von EU, Bund und Land.

#### e. Einstieg in die Vermarktung zur Gewinnung eines Ankernutzers

Parallel zu den Schritten hinsichtlich der Entwicklung des erweiterten städtebaulichen Konzepts wird die Verwaltung bereits in die Vermarktung des Areals einsteigen, da potentielle Nutzer bereits in der Entwicklungsphase wichtige Anregungen zu den Qualitäten des neuen Quartiers geben können. Auch an dieser Stelle greifen somit die Prinzipien der "Open Innovation". Im Mittelpunkt der Vermarktung steht die Akquise eines Anker-Nutzers, der die Konzeption beispielhaft vorlebt und die zentrale Infrastruktur mitgestaltet. Sehr sinnvoll erscheint die Kooperation mit der Hochschule Reutlingen zur Nutzung von entsprechenden Industriekontakten im Bereich der industrienahen Forschung. Die Hochschule Reutlingen ist ein Kompetenzzentrum für Industrie 4.0.

Ein weiterer Ansatzpunkt ist die Identifikation von modernen Industrieunternehmen im weiteren Umfeld von Reutlingen. Es gilt zu ermitteln, welche Industrieunternehmen bereits Industrie 4.0 "leben" oder sich mit entsprechenden Entwicklungsgedanken beschäftigen. Angesichts der großen Industrieflächenknappheit in der Region Stuttgart ist es naheliegend, die Kooperation mit der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart zu suchen. Da die Konzeption auch über die Region Stuttgart hinaus wirken wird, ist ein weiterer wichtiger Partner Baden-Württemberg International, der für das Auslandsmarketing zuständig ist. Erste Gespräche hierzu haben bereits stattgefunden.

#### f. Etablierung einer Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft

Zur Sicherung der Gesamtkonzeption sowie der Verbesserung der Reaktionsmöglichkeiten auf dem Immobilienmarkt kann es sinnvoll sein, mit der Entwicklung des Areals eine städtische Tochtergesellschaft zu betrauen. Hier gilt es zu prüfen, ob hierfür eine neue Gesellschaft zu gründen ist oder ob eine bereits bestehende Gesellschaft hierfür genutzt werden kann.

#### g. Zeitplan

Die Entwicklung eines Industrieareals der Zukunft wird einige Jahre in Anspruch nehmen. Dieses neue Industrieareal soll markenbildend für den Wirtschaftsstandort Reutlingen werden. Einen ähnlichen Stellenwert hat bereits der Technologiepark Reutlingen-Tübingen, der im Jahr 2003 gestartet ist. Die konkreten Schritte, die jetzt anstehen, lassen sich zeitlich wie folgt einschätzen:

- Weiterer Erwerb durch Ausübung des Vorkaufsrechts  
Das Vorkaufsrecht kann nur im Verkaufsfall angewendet werden. Im Verkaufsfall muss binnen zwei Monate entschieden werden.
- Teilweiser Abbruch  
Die Beschlussfassung zum Abbruch kann im 2. Quartal 2018 erfolgen.
- Städtebaulicher Rahmenplan  
Bis Ende 2018 soll der städtebauliche Rahmenplan zur Beschlussfassung vorliegen.
- Gewinnung eines Ankernutzers  
Ebenfalls bis Ende 2018 soll ein Ankernutzer gewonnen werden.
- Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft  
Die Prüfung, inwieweit eine städtische Tochtergesellschaft für die Entwicklung und Betrieb des Areals sinnvoll ist, soll bis Mitte 2018 abgeschlossen sein.

Die erforderlichen Beschlüsse und Entscheidungen werden dem Gemeinderat jeweils vorgelegt.

gez. Peter Wilke

Anlage