

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/1319/2023
	Status:	öffentlich
	Datum:	31.05.2023
Dezernat:	I	
Fachdienst:	15 - Stabsstelle Stadt- und Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und Statistik	
Sachbearbeitung:	Schönemann, Jana; Klug, Manuela	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Erörterung	nichtöffentlich
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss	Vorberatung	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	öffentlich

Entwicklungsmöglichkeiten des Pharmastandortes „Behringwerke“, insbesondere „Görzhäuser Hof“

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg erkennt die kommunale, regionale und überregionale Bedeutung des Pharmastandortes „Behringwerke“ in Marburg an und setzt sich auch in Zukunft für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des gesamten Pharmastandortes „Behringwerke“ ein.
2. Die Universitätsstadt Marburg begrüßt, dass sich mit der Reservierungsvereinbarung zwischen der Stadtentwicklungsgesellschaft SEG und dem Unternehmen BioNTech große Chancen für die Entwicklung des Pharmastandorts Marburg ergeben, auch wenn damit die kurzfristigen Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt sind.
3. Der Magistrat wird beauftragt, alle Nachverdichtungspotentiale und zusätzlichen Entwicklungspotentiale in den bestehenden Gebieten (Görzhausen I bis II) zu prüfen und ggf. einer Nutzung zuzuführen. Darüber hinaus sollen - in Kooperation mit den Standortbetreiberunternehmen – bei Neuansiedlungen von Unternehmen auch Kooperationen mit Nachbarkommunen in interkommunalen Gewerbegebieten gesucht werden.

4. Der Magistrat wird beauftragt, die Möglichkeiten einer Flächenerweiterung des Pharmastandortes „Behringwerke“, im Bereich „Görzhäuser Hof“ - über „Görzhäuser Hof III“ hinaus - zu prüfen, dies mit dem Regierungspräsidium Gießen abzustimmen und in die Regionalplanung einzubringen.

Sachverhalt

Der Pharmastandort stellt in seiner mehr als 100-jährigen Tradition regional, wie auch überregional einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Neben der Bedeutung als Arbeitgeber für die Bewohner*innen und das Umland Marburgs, sichert der Pharmastandort durch die Gewerbesteuererinnahmen den Haushalt der Stadt. Die Überschüsse dieser Steuereinnahmen fließen vor allem in den Klimaschutz, das Wohnen, sozialen Ausgleich, sowie den Bildungsbereich. Um auch zukünftig als Stadt wirtschaftlich handlungsfähig und für ansiedlungswillige Pharmaunternehmen attraktiv zu bleiben, bedarf es einer zukunftsgerichteten Politik, die potentielle Entwicklungen am Pharmastandort ermöglicht.

Die nun im März 2023 vertraglich vereinbarte Optionierung der Gewerbefläche Görzhäuser Hof III zur Ansiedelung durch BioNTech SE bezeugt die positive Außenwirkung des Standortes. Es schränkt jedoch weitere Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Standortfirmen sowie Neuansiedlungen ein. Um hier weiterhin zukunftsfähig zu sein, ist es notwendig, am Pharmastandort Entwicklungspotentiale zu heben. Darauf weisen auch die Standortunternehmen nachdrücklich hin. So haben sich die Ansiedlungsanfragen seit 2021 drastisch erhöht. Die erforderliche Resilienz der Pharmazeutikaproduktion angesichts globaler krisenhafter Entwicklungen verstärkt diesen Trend.

Vor dem Hintergrund des Klimanotstandbeschlusses, sowie des Grundsatzbeschlusses zur Klimaneutralität 2030 müssen die Möglichkeiten potentieller Erweiterungen kaskadierend überprüft werden. Kleinere, bereits erschlossene Flächen können vorrangig den bestehenden Standortfirmen als Erweiterungsmöglichkeiten dienen. Potentiale zur weiteren Verdichtung in Görzhäuser Hof I und II mittels Anhebung von baulichen Dichtewerten müssen über Bebauungsplanänderungen erfolgen.

Auch in Görzhäuser Hof II in städtischem oder SEG Eigentum befindliche, bisher gewerblich untergenutzte Flächen müssen zur Nachverdichtung herangezogen werden. Diese können auch für Neuansiedlungen von Pharmafirmen interessant werden.

Als international renommierter Pharmastandort ist die Universitätsstadt Marburg nicht nur Wirtschaftsmotor der ganzen Region, sondern hat dadurch auch eine besondere Verpflichtung für die regionale Entwicklung. Bereits heute leben rund zwei Drittel aller auf dem Gebiet der Universität Marburg versicherungspflichtig Beschäftigten nicht in Marburg.

Angesichts des regionalen Strukturwandel, ist es erforderlich, auch über die Eigeninteressen der Universitätsstadt Marburg hinaus dazu beizutragen, dass die Region insgesamt eine positive

Entwicklung nimmt. Daher ist es im Interesse der Stadt als attraktiver Standort Entwicklungspotentiale durch interkommunale Lösungen mit Nachbarkommunen aktiv anzuregen.

Als letzte Option gilt die Ausweisung neuer, bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen, welche große Bedeutung für die perspektivische Ansiedelung neuer Unternehmen hat. Sie sind auch erforderlich, damit der Standort Marburg im Rahmen der Standortsuche überhaupt in die engere Auswahl möglicher Ansiedlungen im Bereich moderner Bio-Pharma-Unternehmen kommt.

Für eine klimagerechte Stadtentwicklung wird die bauleitplanerische Ausweisung neuer Erweiterungsflächen für Gewerbe und eine damit einhergehende Versiegelung von Außenbereichsflächen erst in Betracht gezogen, wenn die Entwicklungspotentiale im bestehenden Pharmastandort (Görzhäuser Hof I-III) ausgeschöpft sind („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Aufgrund der Optionierung durch BioNTech SE für ein Jahr nach Satzungsbeschluss des in Bearbeitung befindlichen Bauleitplanverfahrens zu Görzhäuser Hof III ist es erforderlich, weitere Bauleitplanverfahren am Pharmastandort erst nach Ablauf der Jahresfrist zu beginnen.

Voraussetzung für die Bauleitplanung ist die Ausweisung eines „Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe – Planung“ im Regionalplan. Daher müssen frühzeitig Gespräche mit dem Regierungspräsidium Gießen geführt werden und eine Flächenprüfung in enger Zusammenarbeit erfolgen. Es ist mit dem Regierungspräsidium Gießen abzustimmen, in wieweit eine mögliche Erweiterungsfläche „Görzhäuser Hof IV“ in den Regionalplan-Entwurf noch aufgenommen werden kann, oder ob ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet werden sollte. Dies ist auch von der zeitlichen Dauer des aktuell laufenden Verfahrens zur Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen abhängig.

Zukunftsorientierte Aspekte wie erneuerbare Energien, Wasserverbrauch, Grünflächen-/ Versiegelungsanteil, Landschaftsbild sowie eine nachhaltige Verkehrsplanung sind als Parameter in der Überprüfung zu berücksichtigen. Insbesondere sind - sobald Rahmenbedingungen feststehen - die besonders betroffenen Stadtteile frühzeitig einzubinden.

Dr. Thomas Spies

Dr. Michael Kopatz

Oberbürgermeister

Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

Pharmaserv GmbH · Emil-von-Behring-Straße 76 · 35041 Marburg

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Thomas Spies
Rathaus, Markt 1

35037 Marburg

Ihr Gesprächspartner: Dr. Martin Egger
Abteilung: Geschäftsführer

Telefon: 06421 39-4270
Telefax:
E-Mail: Martin.Egger@pharmaserv.de

Datum: 22.05.2023

Sehr geehrter Herr Dr. Spies,

die Pharmaserv GmbH steht für den professionellen und integrierten Betrieb von Industrie- und Gewerbeparks. Seit über 25 Jahren investieren wir als Eigentümer des Standorts Behringwerke in Marburg in nachhaltige Flächenentwicklung und Infrastruktur. Auch eine Vielzahl von erheblichen Standortinvestitionen unserer Kunden fußen auf unseren Standortentwicklungskonzepten, unserer Umsetzungsstärke und -geschwindigkeit, die wir zuletzt beispielsweise mit der neuen Plasmid-Produktion oder der Biontainer-Fabrik von BioNTech bewiesen haben.

Insbesondere unser Eigentümerwechsel hat unsere Strategie massiv forciert, im Rahmen der Infrareal-Gruppe in Pharma-Produktionsstandorte in Deutschland, Österreich und Schweiz zu investieren, sie zu entwickeln und zu betreiben und unseren derzeit größten Standort, die Behringwerke, weiter auszubauen.

Allerdings sehen wir nach der Optionierung der letzten verbleibenden Entwicklungsfläche Görzhausen III an BioNTech unsere Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Wir befürchten, unsere Wachstumspläne auch durch Neuansiedelungen in Marburg nicht wie geplant umsetzen zu können.

Um die aktuelle Vielzahl an Anfragen zur Ansiedelung bedienen zu können, müssen wir uns nun in andere strategisch relevante Regionen orientieren, was für uns und auch für die Universitätsstadt Marburg verpasste Chancen bedeutet.

Die Menge an Ansiedelungsanfragen hat sich seit 2021 stetig erhöht. Die angedachte Stärkung der Resilienz vor asiatischer Pharmaproduktion, die seit Pandemie und Ukrainekrieg vermehrt ins Bewusstsein rückt, beschleunigt diesen Trend. Zudem werden die Anfragen an sich in ihrem Flächenbedarf immer größer und sind allein deshalb perspektivisch nicht mehr bedienbar.

Erst im Mai 2023 scheiterte ein Ansiedelungsverfahren an nicht vorhandenen Entwicklungsflächen: Ein US Pharmakonzern suchte einen geeigneten Standort für eine 1,2 Mrd. € Investition mit ca. 1.000 Arbeitsplätzen. Obwohl wir in die finale Entscheidungsrunde der letzten 3 Standorte vorgedrungen waren, mussten wir zum Schluss absagen, da die Flächenanforderung trotz aufwendiger Konzeptarbeit nicht auf den heute vorhandenen Grundstücken realisierbar war. Die Rückmeldung seitens des ansiedlungswilligen Unternehmens war, dass man dem Standort als abgeschlossen in seiner Entwicklung und damit als perspektivlos ansah.

Um die erfolgreiche Entwicklung des Standortes Behringwerke auch in Zukunft zu gewährleisten, benötigen wir in den kommenden Jahren dringend weitere Entwicklungsmöglichkeiten unmittelbar am Standort.

Wir glauben jedoch weiterhin an die Potenziale des Standortes Marburg und wissen Ihren Willen zu schätzen, mit uns und allen Standortfirmen des Pharmastandortes entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen.

Folgende Lösungsansätze sehen wir, um den angesprochenen Herausforderungen zu begegnen, die jedoch nicht in unserer Hand sind. Daher legen wir sie Ihnen hiermit nahe:

- Mit städtebaulichen Mitteln lassen sich vorhandene Areale besser nutzen. Insbesondere für Bestandskunden könnten kleinere, ideal gelegene Flächen auf dem ehemaligen Gutshof im Werksteil Görzhausen, zeitnah nutzbar gemacht werden. Gleichfalls ist die teilweise Ausweisung von Gewerbegebiet von südlichen Teilen von Görzhausen I und II zu überdenken (Flächenverdichtung, massivere Nutzung).
- Verkauf der verbleibenden Restflächen der Entwicklungsfläche Görzhausen II an die Pharmaserv GmbH, um für den internationalen Standortwettbewerb und auch für das Wachstum der heutigen Standortkunden gewappnet zu sein. Ein Angebot dazu wird der SEG in Kürze zugehen.
- Ausweisung weiterer Flächen wie z. B. Görzhausen IV / V, um eine perspektivische Entwicklung für die Zwecke des Pharmastandortes aufzeigen zu können. Wir sind hier sowohl interessiert, Flächen zu erwerben, als auch gemeinsam mit der Stadt in die Vermarktung und Erschließung zu gehen

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass nur in unmittelbarem Zusammenhang mit unserer Infrastruktur eine Klimaneutralität im Form von Net-Zero bis 2030 am Standort Görzhausen umsetzbar sein wird. Wir arbeiten seit Jahren an diesen Lösungen und gehen davon aus, dass die aktuelle Klimanotstandssituation in der Universitätsstadt Marburg es ermöglicht, unsere Interessen insbesondere für die neu zu entwickelnden Flächen zu bündeln.

Abschließend bitten wir Sie, unsere Situation in Zusammenarbeit mit allen erforderlichen Gremien zu erörtern, zu berücksichtigen und darauf hinzuwirken, die erforderlichen Rahmenbedingungen für das Wachstum des Standortes Behringwerke sicherzustellen. Wir sind uns sicher, dass dies nicht nur für uns, sondern auch für die Standortkunden und die Menschen der Universitätsstadt Marburg von Vorteil sein wird.

Wir stehen für weitere Gespräche zur Lösung dieser Herausforderungen bereit.

Mit freundlichen Grüßen,

Pharmaserv GmbH



Dr. Martin Egger
Geschäftsführer