Exposé

Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet "Lange Morgen II", Gemarkung Sickenhausen

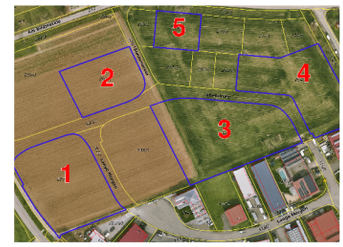
Objekt-Nr.: GR14412

Grundstücksgröße: 1,7 ha
Kaufpreis: 3.179.650,00 €

inkl. Erschließungskosten,
inkl. Entwässerungskosten,
zzgl. Hausanschlusskosten,
zzgl. Vermessungskosten,
inkl. Flächenausgleichskosten (Ökologischer Ausgleich)

Flurstücksnummer: diverse

Adresse:
Lange Morgen, Abendröte, Sonnenäcker, Am Bildstöckle
Sickenhausen
72768 Reutlingen-Sickenhausen



Ansprechpartner

Firma Hr. Fabian Schäufele / Hr. Stefan Peterhansl
Stadt Reutlingen

Telefon: 07121 303 - 2543 / -4204
E-Mail:
gewerbeflaechen@reutlingen.de

Ansprechpartner für baurechtliche Fragen

Firma Bürgerbüro Bauen
Bereich: Bau- und Planungsberatung

Telefon: 07121/303-5600
Telefax: 07121/303-5505
E-Mail:
buergerbuerobauen@reutlingen.de

Anbieter

Allgemeines

Das bestehende Gewerbegebiet "Lange Morgen" im Westen der Bezirksgemeinde Sickenhausen wurde mit dem Bebauungsplan "Lange Morgen II" rechtskräftig erweitert.

Im Rahmen der Erweiterung des Gewerbegebiets werden nun die bestehenden Straßen "Lange Morgen" und "Abendröte" verlängert und das erweiterte Gebiet an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließungsarbeiten werden voraussichtlich in Q2 2026 begonnen und in Q3-Q4 2027 abgeschlossen.

Die sich im Eigentum der Stadt Reutlingen befindlichen Gewerbegrundstücke sind die Flurstücke 279/3, 284/2, 296/1, 297/3 und 299/3, jeweils Gemarkung Sickenhausen, mit insgesamt 16.735 m². Diese sollen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

- Flst. 279/3 - 1.038 m² (Nummer 5 auf dem Grundstücksbild)
- Flst. 284/2 - 3.744 m² (Nummer 4 auf dem Grundstücksbild)
- Flst. 296/1 - 2.353 m² (Nummer 2 auf dem Grundstücksbild)
- Flst. 297/3 - 4.324 m² (Nummer 1 auf dem Grundstücksbild)
- Flst. 299/3 - 5.276 m² (Nummer 3 auf dem Grundstücksbild)

Alle Grundstücke bis auf das Grundstück Flst. 279/3 sind, eine entsprechende Bewerberlage vorausgesetzt, auch teilbar.

Der Vermarktungspreis beträgt 190 €/m². Der finale Grundstückspreis berechnet sich anhand des Quadratmeterpreises mit der letztlich erworbenen Grundstücksfläche.

VermarktungsverfahrenSollten Sie Interesse an einem dieser gewerblichen Grundstücke bzw. einer Teilfläche eines Grundstücks im Gebiet "Lange Morgen II" haben und Ihr Unternehmen zu den Verkaufskriterien passen, dann bewerben Sie sich bitte ab Dienstag, den **24.02.2026** bis spätestens **Montag**, den **06.04.2026**, direkt hier. Wir werden anschließend ab **der KW 17 2026** mit allen zu den Suchkriterien passenden Unternehmen persönliche Einzelgespräche führen, um die Vergabe der Gewerbeflächen vorzubereiten. Bezüglich eines Terminvorschlags kommen wir auf Sie zu. Die letztliche Entscheidung über die Vergabe der Gewerbefläche trifft das zuständige gemeinderätliche Gremium auf Grundlage des fachlichen Vorschlags der Verwaltung.

Sollten Sie Fragen zum Vergabeverfahren haben, dann können Sie sich gerne per E-Mail unter gewerbeflaechen@reutlingen.de an uns wenden. Wir nehmen dann anschließend Kontakt zu Ihnen auf.

Die folgenden Punkte sind bei einer Bewerbung zwingend zu beachten:

- Bitte beachten Sie, dass es aufgrund der sich in der Nähe befindlichen Wohnbebauung zu Einschränkungen durch Lärmemissionen kommen kann. Aufgrund dessen sind bereits detailliertere Angaben diesbezüglich im Bewerbungsprozess anzugeben. Verschiedene Unterlagen dazu finden Sie hier auf Baupilot unter dem Punkt "Dokumente".
  - Die zu erwartende Lärmbelastung Ihres Gewerbebetriebes wird Teil des Auswahlverfahrens werden.
  - Die im Inserat hinterlegte "Checkliste - schalltechnisch relevante Angaben" ist zwingend auszufüllen und im Fragebogen unter Punkt 5 hochzuladen und anzuhängen.
- Unter anderem werden bis spätestens zum Bewerbungsschluss folgende Informationen / Unterlagen zwingend und verpflichtend benötigt:
  - Art des Betriebes / Betriebsbeschreibung

- Benötigte / gewünschte Grundstücksfläche; geplante Zu- und Abfahrten vom Grundstück
- Geplante Betriebszeiten
- Angaben zu Betriebsgebäuden
    - Lärmquellen im Gebäude
    - Lärmquellen im Außenbereich
- Skizze des Bauvorhabens

- Da es sich bei dem Vergabeverfahren um mehrere einzelne Grundstücke handelt, geben Sie im Bewerbungsprozess (Fragebogen) bitte die Flächenpriorisierung, anhand des dargestellten Plans (1-5), für Ihr geplantes Bauvorhaben an.
    - Für Grundstücke, bei der Sie keine Flächenpriorisierung hinterlegen, werden Sie im Auswahlprozess nicht berücksichtigt. Sie können eine Priorisierung für alle angebotenen Flächen auswählen und hinterlegen. Wichtig ist hierbei die Angabe der minimal und maximal benötigten Grundstücksgröße.

InformationsveranstaltungInformationen zum Vergabeprozess der städtischen Gewerbeflächen des Gebiets "Lange Morgen II" und Informationen zu den schallschutztechnischen Auflagen werden in einer gesonderten digitalen Informationsveranstaltung am Donnerstag, den 05.03.2026, um 17 Uhr gegeben.

Der Zugangslink zur Informationsveranstaltung wird ausschließlich hier veröffentlicht. Sie können der Informationsveranstaltung unter dem nachfolgenden Link beitreten: Webex - Informationsveranstaltung "Lange Morgen II"

Planungsrecht / Bebauungsplan

Beachten Sie bitte zusätzlich die Bestimmungen des Bebauungsplans in Bezug auf Ihr konkretes Bauvorhaben. Der geltende Bebauungsplan (Textteil, Planteil mit Legende) sowie weitere Informationen sind im Flächenprofil hinterlegt.

Nähere Informationen zur Lage und zum Grundstück, sowie zum geltenden Bebauungsplan, können über den digitalen Stadtplan eingesehen werden unter: Stadtplan Reutlingen. Hier kann im Suchfeld die jeweilige Flurstücksnummer und die Gemarkung Sickenhausen eingegeben werden.

Fakten

Nutzung	Gewerbegebiet
Angebotstyp	Verkauf
Fläche	1,7 ha
Kaufpreis	3.179.650,00 €
Quadratmeterpreis	190,00 €/qm
Bebauungsplan rechtskräftig seit	17.05.2024
Erschließung	vorauss. bis zum 31.12.2027
Bauzwang	ja , Bauverpflichtung ab Ende der Erschließungsmaßnahmen: 30 % der maximal bebaubaren Fläche innerhalb 3 Jahren; 60 % der maximal bebaubaren Fläche innerhalb 6 Jahren
Haustypen	Bürogebäude, Lager- und Werkhalle
Dachformen	Pultdach, versetztes Pultdach, Satteldach, Flachdach
GRZ	0,8
Vollgeschosse	III
Max. Gebäudehöhe	11 m
Lage	Die Grundstücke liegen in der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Lange Morgen II“ am westlichen Rand der Reutlinger Bezirksgemeinde Sickenhausen. Die Anbindung des Gewerbegebiets an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die "Friedrichstraße" und "Hohenstaufenstraße" zur Bundesstraße 464. Eine nahe

Stadt Reutlingen

powered by BAUPILOT

	Anbindung an die Bundesstraße Richtung Reutlingen/Tübingen und Stuttgart ist dadurch gegeben. Die nächsten Bushaltestellen „Sickenhausen Mitte“ und "Sickenhausen Süd" der Linien 11 und 21 sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.
Baugrund	Ehemals bisher landwirtschaftlich genutztes Gebiet.
Altlasten	Für die Grundstücke im Gebiet "Lange Morgen II" liegen keine öffentlich-rechtlichen Altlasten vor.
Einschränkungen	• Das neu entstehende Gewerbegebiet grenzt im Norden und Osten an bestehende Wohnbebauungen an. Daraus ergeben sich Einschränkungen in der Nutzung der Gewerbegrundstücke in Bezug auf die zu erwartenden Geräuschemissionen. ▯ Je näher ein Betrieb sich an bestehender Wohnbausiedlung ansiedelt, desto geringer dürfen seine Lärmemissionen ausfallen. Die Lärmemission eines Unternehmens stellt bei diesem Vermarktungsverfahren ein wesentliches Kriterium bei der Ansiedlungsbewertung dar und fließt entsprechend in die Entscheidungsfindung bei der Flächenvergabe ein. Anhand der von Ihnen in der Unternehmenspräsentation und im Rahmen des Bewerbungsverfahrens vorgelegten Informationen findet eine Einschätzung bzgl. der Lärmemissionen Ihres Betriebes statt. Vor Erteilung einer Baugenehmigung werden die im Betrieb entstehenden Lärmemissionen final begutachtet - dieses Gutachten entscheidet schlussendlich über die Erteilung einer Baugenehmigung. ▯ Die im Inserat hinterlegte "Checkliste - schalltechnisch relevante Angaben" ist zwingend auszufüllen und im Fragebogen unter Punkt 5 hochzuladen und anzuhängen. • Bei städtischen Gewerbeflächenveräußerungen werden standardmäßig folgende Bedingungen aufgenommen: ▯ Bauverpflichtung innerhalb von drei Jahren ab Beurkundung (bezugsfertig) ▯ Wiederkaufsrecht bzgl. Fristeinhaltung der Bauverpflichtung und unbebauter Weiterveräußerung ▯ Nachzahlungsverpflichtung für den Einbau von Wohnraum • Folgende Verkaufskriterien werden auf Basis der geltenden Bebauungspläne Stand heute angenommen: ▯ Ansiedlung kleinerer und mittlerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe ▯ Betriebe, die an ihrem jetzigen Standort nicht genügend Entwicklungsmöglichkeiten besitzen und aus der Ortslage aussiedeln ▯ Existenz- und Neugründer ▯ Einhaltung der laut Bebauungsplan zulässigen Nutzung und Rahmenbedingungen