

B3 Architekten  
Frau Justine Schenk  
Im Thal 2  
82377 Penzberg

— 3. November 2021

Sehr geehrte Frau Schenk,

anbei senden wir Ihnen wie besprochen die Beschreibung unseres betrieblichen Entwicklungskonzepts für den Textteil des in Erstellung befindlichen Bebauungsplanes der Stadt Penzberg mit der Bezeichnung "Sondergebiet Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord".

Für Fragen dazu stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

### **Betriebliches Entwicklungskonzept:**

Roche wurde vor 125 Jahren in Basel gegründet und ist ein erfolgreiches, global tätiges Gesundheitsunternehmen, das in Deutschland insgesamt fünf Standorte - in Mannheim, Penzberg, Grenzach, Ludwigsburg und Potsdam - betreibt. Deutschlandweit beschäftigt Roche etwa 17.000 Mitarbeiter:innen an seinen Standorten.

Mit der Ansiedlung von Boehringer Mannheim auf dem ehemaligen Bergwerksgelände Anfang der 1970er Jahre gelang nach der Schließung des Bergwerks der erfolgreiche Strukturwandel vom Bergbau zum innovativen Hightech-Standort. Der Standort, der heute ca. 434.000 qm umfasst und 1998 von Roche übernommen wurde, ist seitdem zu einem der größten Biotechnologie-Zentren Europas gewachsen und ein bedeutendes Kompetenzzentrum für Life Sciences im Großraum München.



Mit rund 7.000 Mitarbeitenden aus 71 Nationen ist Roche der größte Arbeitgeber im bayerischen Oberland und einer der wichtigsten Wirtschaftsfaktoren der Region. Das Unternehmen investiert kontinuierlich in den Standort und erweitert stetig Labore, Produktionsanlagen, Ausbildungskapazitäten und die Infrastruktur. So ist in den letzten fünf Jahrzehnten der erfolgreiche Strukturwandel von Tradition zur Moderne gelungen

An keinem anderen Roche-Standort arbeiten die Divisionen Pharma und Diagnostics so eng zusammen wie in Penzberg - dadurch kann die gesamte Wertschöpfungskette abgedeckt werden. Hier erforschen, entwickeln und produzieren Mitarbeitende innovative biopharmazeutische Wirkstoffe für Arzneimittel (Schwerpunkt Onkologie und Blutarmut) sowie diagnostische Tests (u.a. Herz-Kreislauf-Erkrankungen und Infektionskrankheiten wie Corona) und Einsatzstoffe sowie Analyse-Systeme, die weltweit Millionen Patient:innen zu einem besseren Leben verhelfen. Auch die Digitalisierung des Gesundheitswesens und die personalisierte Medizin werden in Penzberg maßgeblich vorangetrieben.

Die Ausbildung bei Roche in Penzberg feiert in 2021 ihr 40-jähriges Jubiläum. Jedes Jahr im September begrüßt der Standort etwa 100 neue Auszubildende und Studierende, darunter auch Geflüchtete. Im Mittelpunkt des größten biotechnologischen Ausbildungszentrums in Bayern stehen die naturwissenschaftlichen Ausbildungsberufe. Der Standort bildet hauptsächlich für den Eigenbedarf aus. In der Regel werden alle Ausbildungsabsolvent:innen übernommen. Ein wechselnder Anteil der Absolvent:innen geht zur Weiterqualifizierung zum Studieren.

Roche hat gegenüber der Stadt Penzberg dargestellt, dass für eine weitere, in die Zukunft gerichtete, erfolgreiche Entwicklung des Standorts Penzberg die bestehenden Flächen nicht ausreichend sind und Erweiterungsbedarf besteht. Dieser kann mit einer baulichen Verdichtung des bestehenden Werkgeländes nicht gedeckt werden. Ein wichtiger Beitrag für die Standortsicherung innerhalb des Roche-Konzerns ist jedoch, bereits frühzeitig in der Bewerbungsphase für neue, mit Baumaßnahmen verbundene Projekte, die die Erforschung, Entwicklung und Produktion von neuen Therapien und diagnostischen Tests zum Ziel haben, Flächen zur Verfügung zu stellen.

Besonderer Augenmerk ist hierbei auf die globale Diagnostik-Produktion zu legen, deren zukünftige Herausforderungen in der sogenannten "ADI-Strategie" (Active Diagnostics Ingredients) beschrieben sind. Zehn der weltweit elf ADI-Cluster der Diagnostics-Division sollen von Penzberg aus mit biochemischen Einsatzstoffen, die für die Herstellung von diagnostischen Tests notwendig sind, versorgt werden. Dies stärkt die Bedeutung und die Rolle des Standorts im Konzernverbund.

Diese strategische Entscheidung des Konzerns bringt gleichzeitig notwendige Investitionen in Produktionsgebäude und -anlagen vor Ort im Werk Penzberg mit sich. Detaillierte Prognosen und Analysen zeigen nämlich, dass die aktuell vorhandenen Produktionskapazitäten im Zeitraum 2024-2026 dem Bedarf und der Nachfrage an diagnostischen Tests voraussichtlich nicht mehr gerecht werden und so kritische Engpässe in der Versorgung von Patient:innen entstehen können. Neue Produktionsanlagen lösen jedoch auch einen Bedarf an Investitionen in die infrastrukturelle Versorgung der Produktionsprozesse und Gebäude aus und sollen somit in einem direkten zeitlichen und funktionellen Zusammenhang stehen. Dazu zählen beispielsweise die Erweiterung des Logistik- und Verteilzentrums sowie der Bau verschiedener Energieversorgungsanlagen zur Dampf- und Eiswassererzeugung, der Neubau eines Lösemittelagars und einer Abluftreinigungsanlage sowie die komplette Erschließung der Straßen, der erdverlegten Leitungen und Rohrbrücken. Die dafür notwendige Ressource an Flächen hat das Werk Penzberg heute nicht mehr. Nach intensiver Prüfung aller Optionen, kann nur eine Erweiterung im Norden des Werkes in der genannten Größe von ca. 13 Hektar diese Entwicklung für Roche in Penzberg und den Wirtschaftsstandort Penzberg ermöglichen. Die Flächengröße und der Zuschnitt ergeben sich aus dem Rasterkonzept welches eine wichtige Grundlage für die Werkentwicklung darstellt sowie dem absehbaren Bedarf an Baufläche für verschiedenen Projekte im Umfeld der Diagnostik-Produktion und der zugehörigen infrastrukturellen Entwicklung.

Am Beispiel der biotechnologischen Herstellung von Enzymen und Reagenzien für die Diagnostik soll kurz aufgezeigt werden, welche Auslöser und Abhängigkeiten hierbei zu berücksichtigen sind. Derzeit befindet sich diese Produktion in drei unterschiedlichen Gebäuden, die in den späten 70iger und Anfang der 80iger Jahre entstanden sind. Die Anlagentechnik wurde zwar nach und nach erweitert bzw. modernisiert, jedoch sind viele der angewandten Prozesse und der verfahrenstechnischen Anlagen noch aus dieser Zeit. Es liegt auf der Hand, dass mit diesen veralteten Anlagen die vorgeschriebenen Qualitätsanforderungen, die gesetzlichen Vorgaben und einzuhaltenden Standards für sicherheitstechnische Einrichtungen bzw. für den Umweltschutz und vor allem auch die Anforderungen an einen reduzierten Energieverbrauch und den damit eng verknüpften und ambitionierten Nachhaltigkeitszielen nur noch sehr eingeschränkt oder mit großem technischen und finanziellen Aufwand erfüllt werden können. Andererseits ist es bereits heute absehbar, dass das Produktionsvolumen kontinuierlich wachsen wird und mit den vorhandenen Anlagen der mittel- bis langfristige Kapazitätsbedarf nicht gedeckt werden kann. Grund hierfür ist die seit Jahren stetig steigende Nachfrage nach diagnostischen Tests. Es wird also zweifelsohne in absehbarer Zeit zu Engpässen kommen.

Für einen entsprechenden Neubau in der erforderlichen Größe mit einer unerlässlichen Nähe zu Nachbarbetrieben und logistischer Versorgung, der diese Probleme und Herausforderungen lösen könnte, steht eine geeignete Baufläche auf dem bestehenden Werkgelände nicht zur Verfügung. Angestrebt wäre aber ein entsprechender Neubau in direkter Nachbarschaft zu den Diagnostik-Produktionsgebäuden DOC I und II auf den geplanten Erweiterungsflächen im Norden des Werkgeländes. Dieses Gebäude mit moderner Anlagentechnik würde den künftigen Anforderungen an Produktionskapazität, Produktqualität, Anlagensicherheit und nicht zuletzt Nachhaltigkeit langfristig zuverlässig Stand halten. Nach Fertigstellung der baulichen Arbeiten und der Inbetriebnahme der verfahrenstechnischen Anlagen wäre mit etwa zwei Jahren zu rechnen, die für die Qualifizierung der Technik und dem Transfer der Produkte aus den

bestehenden Gebäuden benötigt wird. Erst dann könnte mit einem Rückbau oder Umbau der alten Gebäude und Anlagen begonnen werden. Im Falle eines Rückbaus würden dann auf diesen Rastern wieder Bauflächen für eine mögliche weitere Entwicklung im Innern des Werkes frei.

Der hier am Beispiel der biotechnologischen Herstellung von Enzymen und Reagenzien für diagnostische Tests aufgezeigte Prozess von Ersatzbau bis zur Schaffung neuer Bauflächen im Inneren des vorhandenen Werkgeländes gilt sinngemäß auch für weitere Produktionsbereiche in der Diagnostik-Division am Standort Penzberg. Direkt damit verbunden sind auch jeweils die infrastrukturellen und logistischen Einrichtungen die in möglichst geringer Entfernung und unter Nutzung bestmöglicher Synergien bereitgestellt werden müssen.

Die geplante Erweiterung soll auch mit der Implementierung des nachhaltigen Mobilitätskonzepts des Standortes Penzberg einhergehen, hier werden schrittweise weitere wirksame Maßnahmen umgesetzt um den individuellen PKW-Verkehr der Mitarbeitenden auf dem Weg zur Arbeit verstärkt auf den Öffentlichen Personennahverkehr, das Fahrrad, firmeneigene Shuttlebusse und Fahrgemeinschaften zu verlagern. Die verstärkte Nutzung von Home-Office Möglichkeiten wird sicher auch zu einer grundsätzlichen Reduzierung des Verkehrsaufkommens führen.

Bereits jetzt bieten wir folgende Möglichkeiten im Rahmen unseres Mobilitätskonzeptes für die Mitarbeitenden an:

- Jobticket (1-Jahres-Ticket) für den Stadtbus Penzberg, verbunden mit eigenverantwortlicher Verpflichtung der Mitarbeitenden, dass die Firmenparkplätze maximal 10% der Werktage in Anspruch genommen werden.
- Shuttlebusse von München zum Werksgelände und zurück
- Jobrad (Leasing Angebote für Fahrräder und Pedelecs)
- In Kooperation mit der Stadt Penzberg Einführung der neuen Buslinie 3 sowie Direktbusse von den Wohngebieten zum Werksgelände und zurück
- Ausbau der Linie 9617 (Habach-Iffeldorf-Sindelsdorf)
- Umweltabo vom Landkreis WM
- Beteiligung an den öffentlichen Buslinien 9613 und 9614 (Kochel und Tutzing)
- Anschluss der MVV-Linie 374 ab Dezember

All diese Aktionen erfolgen in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Stadt, um gemeinsam ein

möglichst attraktives ÖPNV-Angebot zu schaffen.

Zur Reduzierung des Co2-Ausstosses werden zusätzlich kostenlose Ladestationen für Elektromobilität für Mitarbeitende in den Parkhäusern und auf dem Werksgelände angeboten, ein weiterer Ausbau dieser Infrastruktur ist in Arbeit.

Mit besten Grüßen

Roche Diagnostics GmbH

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "U. Opitz".

ppa. Dr. Ulrich Opitz  
Werkleiter

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "G. Sindlhauser".

i.V. Georg Sindlhauser  
Leiter Real Estate Strategy & Services