

**BS-Beschluss öffentlich**
B312-12/16**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 06/576.1

Erfassungsdatum: 05.02.2016

Beschlussdatum:
14.03.2016**Einbringer:****Dez. I, Amt 20****Beratungsgegenstand:****Realisierung des Bauvorhabens „Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie“**

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	26.01.2016					
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	22.02.2016	6.3		10	0	5
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	23.02.2016	9.1		13	0	2
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Kultur	23.02.2016	7.1		12	0	2
Ausschuss für Bildung, Universität und Wissenschaft	24.02.2016	9.3		10	2	1
Hauptausschuss	29.02.2016	5.8	auf TO der BS gesetzt	mehrheitlich	1	0
Bürgerschaft	14.03.2016	8.13		mehrheitlich	1	1

Birgit Socher
Präsidentin

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja ☒	Nein: ☐	2013-2020
Finanzaushalt	Ja ☒	Nein: ☐	2013-2020

Beschlussvorschlag

1. Die Bürgerschaft strebt im Grundsatz die Realisierung des Bauvorhabens „Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie“ an und beauftragt den Oberbürgermeister, die erforderlichen Schritte für eine zügige Umsetzung des Projektes auf Grundlage der vorliegenden Zusicherung nach § 38 Verwaltungsverfahrensgesetz M-V des Landesförderinstituts Mecklenburg-Vorpommern und der beschlossenen Haushaltsplanungen zu veranlassen.

2. Die Bürgerschaft ist regelmäßig über den Projektfortgang zu unterrichten.
3. Das Ergebnis des Antragsverfahrens zur Bewilligung der Fördermittel ist der Bürgerschaft unverzüglich zuzuleiten. Dabei hat die Verwaltung zu den Auswirkungen auf die Haushaltsplanungen und das Projekt Stellung zu nehmen.

Sachdarstellung/ Begründung

Informationen zur Zusicherung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald hat im Dezember 2015 vom Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern die verbindliche Zusicherung nach § 38 Verwaltungsverfahrensgesetz M-V für die Förderung des Bauvorhabens „Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie“ bis zu einer Höhe von 18 Mio. EUR erhalten.

Diese Zusage wird unwirksam, wenn folgende Nachweise nicht bis zum 28.02.2017 erbracht werden können:

- vollständiger Eigentumsnachweis
- aktuelle Ansiedlungskonzeption mit Angaben von Firma, Branche/Tätigkeitsfeld, Flächenbedarf, Arbeitsplätzen und Kennzeichnung der verbindlichen Interessenten, Nutzer sollen grundsätzlich kleine Unternehmen und kleine innovative Unternehmen und nachrangig mittlere Unternehmen sein
- Investitionsplan gemäß DIN 276 und Finanzierungsplan
- Nutzflächenberechnung nach DIN 277
- Raumprogramm mit getrennter Ermittlung der förderfähigen und der frei finanzierten zur Vermietung vorgesehenen Flächen
- Grundrisse mit Darstellung der vorgesehenen Nutzung der einzelnen Räume
- Baufachliche Prüfungen nach LHO § 44 ZBau einschl. einem Exemplar der geprüften Unterlagen
- Baugenehmigung
- Stellungnahme der Umweltschutzbehörde über die Vereinbarkeit des Vorhabens mit Umweltschutzbelangen für die Parkplätze, sofern diese nicht Bestandteil der Baugenehmigung sind
- zugehörige Vergabevermerke sowie das ausgefüllte Formular „Auftragsliste als Anlage 1a“ (eingestellt unter www.lfi-mv.de)
- positives Ergebnis der SiaF*-Tiefenprüfung

* (Sicherungssystem für ausgewählte Förderfälle)

Diese Unterlagen werden derzeit erarbeitet bzw. liegen bereits beim LFI vor. Es liegen derzeit keine Anzeichen dafür vor, dass einer der Punkte nicht erfüllt werden kann.

Gründe für eine Grundsatzentscheidung zum jetzigen Zeitpunkt

Mit Beschluss vom 27.10.2014 (B76-03/14) war vorgesehen, dass die Bürgerschaft die Grundsatzentscheidung zur Realisierung des Vorhabens trifft, wenn seitens des Landesförderinstituts über den Förderantrag entschieden wurde und die Höhe der Förderung und der von der Stadt zu erbringende Eigenanteil feststeht.

Die verbindliche Zusage des Landes zur Förderung des Projektes und die maximale Höhe des Zuschusses liegen nun mit der Zusicherung vor. Gleichzeitig wurde die Genehmigung für einen vorzeitigen Maßnahmebeginn erteilt. Damit räumt das Land der Stadt die Möglichkeit ein, zügig in die Projektrealisierung einzusteigen.

Ein zügiger Projektablauf ist wichtig für eine schnellstmögliche Inbetriebnahme und die Reduzierung oder Vermeidung zeitbedingter Kostensteigerungen. Jedes Jahr Verzögerung verursacht aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen die Wahrscheinlichkeit, dass zusätzliche Haushaltsmittel für die Realisierung nötig werden.

Die Bürgerschaft muss nun zwischen der größtmöglichen Sicherheit zur Förderung des Projektes durch Ausschluss jeglichen Risikos, das in der Nichtbeibringung der Nachweise liegt oder den Vorteilen, die eine zügige Durchführung der Baumaßnahme mit sich bringt, abwägen.

Mit dem vorliegenden Grundsatzbeschluss wird die weitere Umsetzung des Projektes in Angriff genommen, ohne dass auf den endgültigen Bescheid gewartet wird. Dies geschieht im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel. Die notwendigen Genehmigungen der Rechtsaufsichtsbehörde für die Kredite und Verpflichtungsermächtigungen liegen vor.

Unabhängig von der grundsätzlichen Entscheidung ist die Bürgerschaft in allen wichtigen Entscheidungen (siehe Regelungen Hauptsatzung) zu beteiligen. Insbesondere gilt dies für auftretende Preissteigerungen, Vergabeentscheidungen oder bedeutsame Störungen im Projektverlauf. Bei Vorliegen des endgültigen Förderbescheides wird der Bürgerschaft eine entsprechende Stellungnahme zu den Auswirkungen vorgelegt. Über den Fortgang des Projektes ist zusätzlich regelmäßig zu berichten.

Durch die besondere Konzeption des Zentrums mit frei finanzierten und geförderten Bereichen waren zahlreiche Abstimmungsgespräche mit den verantwortlichen Mitarbeitern des Wirtschaftsministeriums M-V und des Landesförderinstituts erforderlich. Dies hat zu einer erheblichen Verzögerung im Projektablauf geführt. Bei Antragstellung im Dezember 2014 war von einem Baubeginn 2016 und einer Inbetriebnahme 2018 ausgegangen worden. Nach derzeitigem korrigierten Zeitplan ist mit einer Fertigstellung bei optimalem weiteren Projektverlauf nicht vor dem zweiten Halbjahr 2019 zu rechnen.

Im Haushaltsplan veranschlagte Beträge

Anzumerken ist, dass die Zusicherung des Landesförderinstituts bis zu einer Summe von 18 Mio. EUR auf Basis der vorliegenden Kostenberechnung (30,7 Mio. EUR) und förderfähigen Kosten in Höhe von 20 Mio. EUR basiert.

Auf Grundlage der Kostenermittlung und der Raumkonzeption sind derzeit nur 17,9 Mio. EUR der 30,7 Mio. EUR Gesamtkosten als förderfähige Kosten dargestellt. Dies entspricht bei einer 90 %igen Förderung einem Zuschuss des Landes in Höhe von rund 16,1 Mio. EUR und einem verbleibenden Eigenanteil für das Gesamtvorhaben von 14,6 Mio. EUR. Mit der zugesagten Förderhöchstsumme von 18 Mio. EUR seitens des Landesförderinstituts und der im Finanzplanungszeitraum bis 2018 vorsorglich veranschlagten Ausgaben in Höhe von insgesamt 33 Mio. EUR verbleibt in diesem Fall ein Eigenanteil von 15 Mio. EUR. Damit werden mögliche Kostensteigerungsrisiken u. a. durch Baupreiserhöhungen bereits berücksichtigt. Ob dies genügt, hängt auch von der weiteren zeitlichen Entwicklung ab. Einnahmeseitig sind derzeit im Haushalt der Stadt bis 2018 lediglich 14,1 Mio. EUR statt der avisierten 16,1 Mio. EUR eingeplant. Dies liegt daran, dass die aktuelle mittelfristige Finanzplanung nur bis zum Jahr 2018 reicht und die letzten Fördermitteleinzahlungen erst 2019 ff. erwartet werden. Insgesamt gesehen, ist das Projekt damit als haushalterisch ausfinanziert anzusehen.

Folgende Kostenverteilung ist das Ergebnis der Verhandlungen mit dem LFI und Wirtschaftsministerium:

Kostenverteilungsschlüssel geförderte und frei finanzierte Bereiche

Kosten	U, E0, E1, E2, E3				Summe
		gefördert	frei finanziert	geförd. / frei fin.	
Untergeschoss ¹⁾	frei finanziert	- €	5.041.884,17 €		5.041.884,17 €
Ebene E0	frei finanziert	- €	5.262.505,86 €		5.262.505,86 €
Ebene E1	gefördert	7.027.529,79 €	- €		7.027.529,79 €
Ebene E2	gefördert	7.026.489,48 €	- €		7.026.489,48 €
Ebene E3	gefördert/frei finanziert	3.833.105,78 €	2.460.726,27 €		6.293.832,05 €
30.652.241,36 €		17.887.125,05 €	12.765.116,31 €	58,36% / 41,64%	30.652.241,36 €
Flächen					
	²⁾ Bioökonomie	1.592 m² 47%	979 m²	61,92% / 38,08%	2.571 m² 49,88%
	Plasmatechnologie	1.800 m² 53%	783 m²	69,69% / 30,31%	2.583 m² 50,12%
		3.392 m² 100%	1.762 m²	65,81% / 34,19%	5.154 m² 100,00%

¹⁾ inkl. Kosten: Ablöse aus Stellplatzsatzung

²⁾ exkl. Flächen: Gemeinflächen, Cafeteria, Konferenzräume, Tiefgarage

Die Beauftragung der Genehmigungsplanung mit einem Kostenvolumen von rund 240.000 EUR hat die Bürgerschaft in ihrer Sitzung am 28.01.2016 beschlossen. Damit sind für das Vorhaben einschließlich der vorliegenden Entwurfsplanung finanzielle Eigenmittel der Stadt in Höhe von rund 1.361.600 EUR bereits verausgabt worden bzw. gebunden.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen in der Startphase des Projektes und damit verbundene Haushaltsbelastungen

Die Stadt errichtet das Zentrum und verpachtet es an den künftigen Betreiber. Die Pacht soll so hoch ausfallen, dass die Zahlungslasten der Stadt für Zins und Tilgung gedeckt werden. Ob der Betreiber in der Lage ist, die Pacht in der erforderlichen Höhe aufzubringen, hängt von der Auslastung und dem erzielbaren Mietpreis ab. Hierin liegt die besondere Aufgabe des Betreibers, durch gute Betreuung und Werbung möglichst schnell für gute Auslastung zu sorgen. Im ungünstigsten Falle würde die Stadt mit jährlich ca. 570 TEUR (entspricht der vollständigen Zins- und Tilgungslast der Stadt pro Jahr) belastet, wenn niemand in das Zentrum einzieht. Da dies kaum zu erwarten ist, wird die Belastung für die Stadt je nach Auslastung und durchsetzbarer Mietpreishöhe entsprechend kleiner ausfallen. Ausgehend von den Erfahrungen mit der Betriebsaufnahme im Biotechnikum und TZV gehen wir davon aus, dass in fünf Jahren die Auslastung so weit gesteigert werden kann, dass keine Haushaltsbelastung mehr auftritt. Gleichzeitig treten die Effekte durch die zusätzlichen Arbeitsplätze und die zusätzliche Wertschöpfung in Greifswald ein. Hinsichtlich der umfassenden Auswirkungen wird auf die aktualisierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zum Projekt verwiesen, die zur Einbringung der Vorlage näher vorgestellt wird.

Die Bedingungen zum Start werden im Vergleich zum BioTechnikum besser eingeschätzt, da rund die Hälfte der vermietbaren Fläche grundsätzlich frei vermietbar ist und selbst der Gründerbereich für kleine und mittlere Unternehmen (KMUs) nachrangig auch an andere Unternehmen zu Marktpreisen vermietet werden darf.

Parkplatzproblematik

Durch die Realisierung des Projektes fallen 102 Parkplätze auf dem Grundstück des jetzigen BioTechnikums/INP weg. Zusätzlich müssten für die Errichtung des Neubaus 76 Parkplätze errichtet werden, um eine Baugenehmigung zu erhalten. Dies ist am Standort nur möglich, wenn eine Tiefgarage in den Baukörper integriert werden würde. Dieser Ansatz wurde in den bisherigen Planungen verworfen, da die Kosten mit deutlich über 3 Mio. EUR als zu hoch eingeschätzt wurden und eine Förderung der Parkplätze nicht möglich ist. Vielmehr wurde in den Planungen eine kostengünstige Tiefebene integriert, die die topografischen Gegebenheiten ausnutzt. Insgesamt werden dort und im direkten Umfeld 64 Stellplätze errichtet.

Die 114 nicht am Standort entstehenden Parkplätze sollen entsprechend der geltenden Stellplatzsatzung abgelöst werden. Die sich errechnenden 342.000 EUR sind in der

Kostenberechnung des Projektes enthalten, die Grundlage für die Bearbeitung des Förderantrags ist.

Es ist festzustellen, dass in einem Umfeld von ca. einem Kilometer ausreichend viele öffentliche Parkflächen, z. B. auf dem Martin-Andersen-Nexö-Platz bzw. auch in der Makarenkostraße/Ecke Karl-Liebke-Ring, vorhanden sind. Mit den Mitteln aus der Ablöse könnten sowohl der öffentliche Parkplatz in der Makarenkostraße als auch der in der Walther-Rathenau-Straße (vor der Zahnklinik) optimiert werden, sodass zusätzliche Parkplätze entstehen könnten. Für den Bereich vor der Zahnklinik gibt es bereits eine Vorplanung, nach der allein dort 36 zusätzliche Stellflächen geschaffen werden könnten.

Überdies laufen derzeit Verhandlungen mit Eigentümern privater Flächen im näheren Umfeld, um entweder die Flächen zu erwerben oder hilfsweise über Baulastsicherung rechtssicher als Parkflächen für das Zentrum verfügbar zu machen.

Insgesamt ist die Parksituation damit nicht optimal, aber für eine zentrale Lage in der Stadt akzeptabel und mit Parkplatzentfernungen in der Innenstadt zu vergleichen. Die Realisierung der zusätzlichen Parkflächen wird parallel zum eigentlichen Bauvorhaben weiter verfolgt.

Finanzierung

	Teilhaushalt	Produkt-Sachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1	03	57100/09610000 57100-M11002	Hochbaumaßnahme „Zentrum für Life Science und Plasmatechnologie“	33.000.000

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden/verausgabt in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1	bis 2016	16.581.000	1.361.600	0
2	2017	14.854.000		
3	2018	1.565.000		

Folgekosten

Ja ☒

Nein: ☐

Anlagen:

Konzeptfortschreibung mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung 2016