



Umbau und Modernisierung des Technologiezentrums Vorpommern

<i>Einbringer/in</i> 07 Abteilung Wirtschaft und Tourismus	<i>Datum</i> 28.04.2021
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	Beratung	10.05.2021	Ö
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Digitalisierung	Beratung	12.05.2021	Ö
Hauptausschuss	Beratung	31.05.2021	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	14.06.2021	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft beschließt die außerplanmäßige Weiterleitung der vom Land zu erhaltenden Fördermittel für den Umbau und die Modernisierung des Technologiezentrums Vorpommern an die WITENO GmbH und befürwortet die mit dieser Maßnahme verbundene Sicherung der Zukunftsfähigkeit in Umsetzung des Konzeptes „TZV 2025“.

Sachdarstellung

1. Technologiezentrum Vorpommern der WITENO GmbH - Modernisierungskonzept

Das Technologiezentrum Vorpommern (TZV) ist ein Gründer- und Technologiezentrum und im Markt erfolgreich etabliert. Eigentümer des Gebäudes ist die überwiegend städtische WITENO GmbH. Für den Grund und Boden besteht ein Erbbaurechtsvertrag mit der UHGW. Mit einer Auslastung von über 90% in den letzten Jahren konnte eine positive Entwicklung des TZV erreicht werden. Gleichwohl ist über die Jahre ein Modernisierungstau entstanden, so dass eine gewisse Erwartungshaltung rein aus der Bezeichnung Technologiezentrum heraus nur noch bedingt erfüllt werden kann, ohne zu modernisieren.

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Gebäudes und seiner von der WITENO erbrachten Dienstleistungen, die über ein klassisches Gewerbezentrum hinaus gehen und von den Mietern hoch geschätzt sind, soll der Standort mit den Maßnahmen des als Anlage beigefügten Konzeptes „TZV 2025“ modernisiert und auf die Herausforderungen der Zukunft (Digitalisierung, Klimawandel, New Work, Sharing Economy und Pandemie) ausgerichtet werden.

Investitionen sind vor allem in folgenden Bereichen geplant:

- Modernisierung des Konferenzbereichs im Hinblick auf die Digitalisierung (z.B. digitale Angebote und Räume)

- Ausbau und Optimierung der Konferenzbereiche im Hinblick auf die räumliche Aufteilung (Schaffung von variablen Flächen, New Work/Cowork)
- Umsetzung neuer hygienischer Anforderungen Konferenzbereiche (betrifft Lüftung, räumliche Aufteilung und Ausstattung)
- Optimierung genereller Energiekonzepte
- Modernisierung des Empfangsbereiches und Schaffung verbesserter Nutzungsmöglichkeiten (digitalen Service-Zentrale (TZV 4.0), Schallschutz)
- Erweiterung der Nutzflächen und Optimierungen Labor- und Produktionsgebäude
(siehe hierzu Erweiterung Impfzentrum in Punkt 2)
- Optimierte Nutzung der gesamten Außenflächen
- Modernisierung Logistik-Angebote, Schaffung E-Ladesäulen, neue Mobilitätskonzepte

Als erfolgreicher Betreiber von Gründerzentren, des Technologiezentrums Vorpommern und des BioTechnikum Greifswald sowie zukünftig auch des Zentrums für Life Science und Plasma-technologie und des digitalen Innovationszentrums, besteht die Zielstellung der WITENO GmbH in der Förderung von innovativen Unternehmensgründungen, von Forschungs- und Entwicklungsvorhaben und im Technologie- und Wissenstransfer in enger Kooperation mit Hochschulen und wissenschaftlichen Einrichtungen.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald ist an der WITENO GmbH mit 68,7% beteiligt, weitere Gesellschafter sind die Universität Greifswald und die Sparkasse Vorpommern. Gemäß Gesellschaftervertrag der WITENO ist eine Gewinnerzielung nicht primär Zweck der Gesellschaft. Etwaige Gewinne sind nicht auszuschütten, sondern in die Tätigkeit der Gesellschaft zu reinvestieren.

2. Fördermittel und Erweiterung Impfzentrum

Im Laborgebäude des Technologiezentrums Vorpommern in der Brandteichstraße befindet sich das hiesige Impfzentrum. Die WITENO GmbH vermietet die Räumlichkeiten an den Landkreis Vorpommern-Greifswald. Gemeinsam mit dem Land und dem Landkreis musste im März 2021 wegen der Erhöhung des Impfstoffangebots dringend über eine Erweiterung des Impfzentrums von 2 auf 5 Straßen entschieden werden und aufgrund der aktuellen Corona-Lage kurzfristig vollzogen werden. Dies setzte weitere Investitionen in die Infrastruktur des Geländes, aber auch in die Haustechnik voraus. Mit Schreiben vom 05.03.2021 beantragte daher die Stadt beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit die Gesamtmaßnahme „Umbau und Modernisierung des Technologiezentrums Vorpommern“ (siehe Punkt 1) mit einem Umfang von 3.000.000 EUR (für 2021 600.000 EUR, für 2022 2.400.000 EUR). Der Eigenanteil beträgt 10% (300.000 EUR). Bereits mit Schreiben vom 10.03.2021 erhielt die Stadt nach erfolgter baufachlicher Vorprüfung die Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn, womit die Erweiterung des Impfzentrums als Teil der Gesamtmaßnahme sofort umgesetzt werden konnte.

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald sieht das Impfzentrum als eine Zwischennutzung für den akuten Corona-Bedarf, es besteht aber nach Aussage der WITENO grundsätzlich auch ein nachhaltiges Interesse an derartigen Flächen und Angeboten. Die Kosten für die akuten Maßnahmen beliefen sich auf ca. 300.000 Euro als Teil der Gesamtinvestition, die bereits durch die WITENO verauslagt wurden.

Geplant ist, dass seitens der Stadt die für die Maßnahme zur Verfügung gestellten Fördermittel an die WITENO GmbH 1:1 weitergeleitet werden, die auch den Eigenanteil in Höhe von 10% trägt. Der städtische Haushalt wird nicht belastet. Die Vorfinanzierung der Baumaßnahmen und die Refinanzierung des

Eigenanteils obliegen der WITENO. Alle Gesellschafter der WITENO GmbH haben dem Vorhaben in einem Umlaufbeschluss zugestimmt. Alle Fördermittelbestimmungen werden bei Weiterleitung der Fördermittel der WITENO auferlegt. Sämtliche mit der Realisierung des Vorhabens zu erbringenden Leistungen werden von der WITENO GmbH beauftragt und bezahlt.

Aufgrund der beschriebenen Dringlichkeit war eine direkte Abbildung der Finanzen im kommunalen Haushalt nicht möglich. Der Haushalt war zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Ja	2022 ff.
Finanzhaushalt	Ja	2021/22

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1	1	57100.23310000	Anzahlung auf Sonderposten	2.700.000,00
2	1	57100.01990000	Investitionszuschuss	2.700.000,00

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1	2021	0	0	+ 540.000,00
1	2022	0	0	+ 2.160.000,00
2	2021	0	0	- 540.000,00
2	2022	0	0	- 2.160.000,00

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1	2021	57100.23310000	540.000,00
1	2022	57100.23310000	2.160.000,00

Folgekosten (Ja oder Nein)?	Ja
-----------------------------	----

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1	2022 ff.	57100.53200000	0	Abschreibung	33.750,00
2	2022 ff.	57100.41510000	0	Erträge aus der Auflösung Sonderposten	33.750,00

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
X		

Begründung: energetische Verbesserungen durch umfangreiche Modernisierung der Haustechnik

Anlage/n	
-----------------	--

1	TZV Zukunftsstandort 2025 öffentlich
---	--------------------------------------



WISSENSCHAFTS + TECHNOLOGIEPARK NORD° OST°

WITENO

TZV 2025
**Umbau/Modernisierung des
Technologiezentrums Vorpommern**

Konzept WITENO GmbH | Januar 2021

©HanseYachts AG



Auf Kurs

54°05,3' N 013°24,0' E

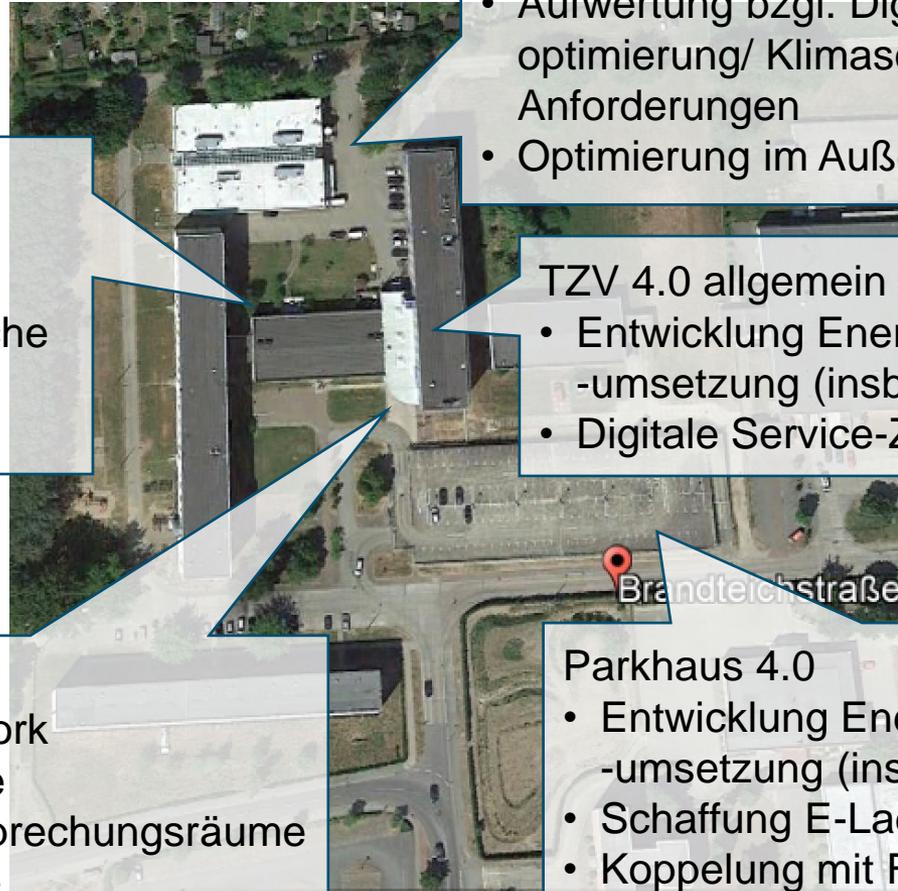
Ausgangslage

- TZV ist 1991 am Standort Brandteichstr. als klassisches Gründer- und Technologiezentrum etabliert worden.
- Der Standort hat sich mit einer Auslastung von 90+ % in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt und erfreut sich hoher Beliebtheit.
- Gründe / Ursachen
 - Guter Mix an Büro-, Labor- und Produktionsflächen
 - Verkehrsgünstige Lage an der Umgehungsstraße
 - Konferenzbereich
 - Parkmöglichkeiten
 - Bistro / Verpflegung
 - Hochwertiges Service-Angebot
- Mit dem Konzept TZV 2025 soll der Standort Brandteichstr. modernisiert und auf die Herausforderungen der Zukunft (Digitalisierung, Klimawandel, New Work, Sharing Economy und Pandemie) ausgerichtet werden.

Bereiche

- **Foyer & Konferenzbereich 4.0**
 - Einrichtung cowork-/New Work-Flächen
 - Erweiterung der Nutzflächen und Optimierung von Raumzuschnitten/Laufwegen
 - Schaffung von digitalen Angeboten (Studio, Ausstattung, Vernetzung)
 - Aufwertung bzgl. Digitalisierung, Energieoptimierung/Klimaschutz, Hygienische Anforderungen für insbes. Sanitär und Lüftung
- **Parkhaus 4.0**
 - Überdachung zur ganzjährigen Nutzung der Parkflächen
 - Koppelung an Energiekonzept (Solaranlage, e-Tankstelle)
 - Fahrrad-Stellflächen/Parkhaus
- **Labor- und Produktionsgebäude 4.0**
 - Erweiterung der Nutzflächen und Optimierung von Raumzuschnitten/Laufwegen
 - Aufwertung bzgl. Digitalisierung, Energieoptimierung/ Klimaschutz, Hygienische Anforderungen für insbes. Sanitär und Lüftung
 - Optimierung im Außenbereich

Schwerpunkte



Konferenzbereich 4.0

- Cowork / New Work
- Digitale Angebote
- Umsetzung Hygienische Anforderungen
- Energiekonzept

Labor-/Produktionsgebäude 4.0

- Erweiterung der Nutzflächen und Optimierung von Raumzuschnitten/ Laufwegen
- Aufwertung bzgl. Digitalisierung, Energieoptimierung/ Klimaschutz, Hygienische Anforderungen
- Optimierung im Außenbereich

TZV 4.0 allgemein

- Entwicklung Energiekonzept & -umsetzung (insbes. Solar)
- Digitale Service-Zentrale für alle Nutzer

Foyer 4.0

- Cowork / New Work
- Digitale Angebote
- Erweiterung Besprechungsräume für externe Gäste
- Digital-Studio

Parkhaus 4.0

- Entwicklung Energiekonzept & -umsetzung (insbes. Solar)
- Schaffung E-Ladezentrum
- Koppelung mit Fahrrad-Parkhaus / Mobilitätskonzept 2025

Kernvorhaben

Digitale Angebote

Park & Work
Klimaschutz-
orientiertes
Mobilitäts-Sharing

Digitales Studio
(Conferencing)

TZV 4.0
Digitale Service-
Zentrale für Kunden,
Gäste und Besucher

Digitales
Energiemanagement
und autarke Energie-
versorgung 4.0

Flexibler,
Pandemie-tauglicher
Konferenzbereich mit
100% digitalen Angeboten

Permanente regionale und
betriebliche Impfpraxis
sowie Trainings-/
Ausbildungs-Impfzentrum

Trends & Chancen

Sharing
Economy

Digitalisierung &
hybride
Kommunikation

Das TZV 2025 als
regionaler Innovationshub
mit einem analogen und digitalen
Full-Service-Angebot, der für
Gründer, bestehende Unternehmen
und Unternehmen von außerhalb die
erste Anlaufstelle in NORD°OST° ist.

Klimaschutz &
Nachhaltigkeit

New Work

Pandemie-
Vorsorge

Investitionsumfang

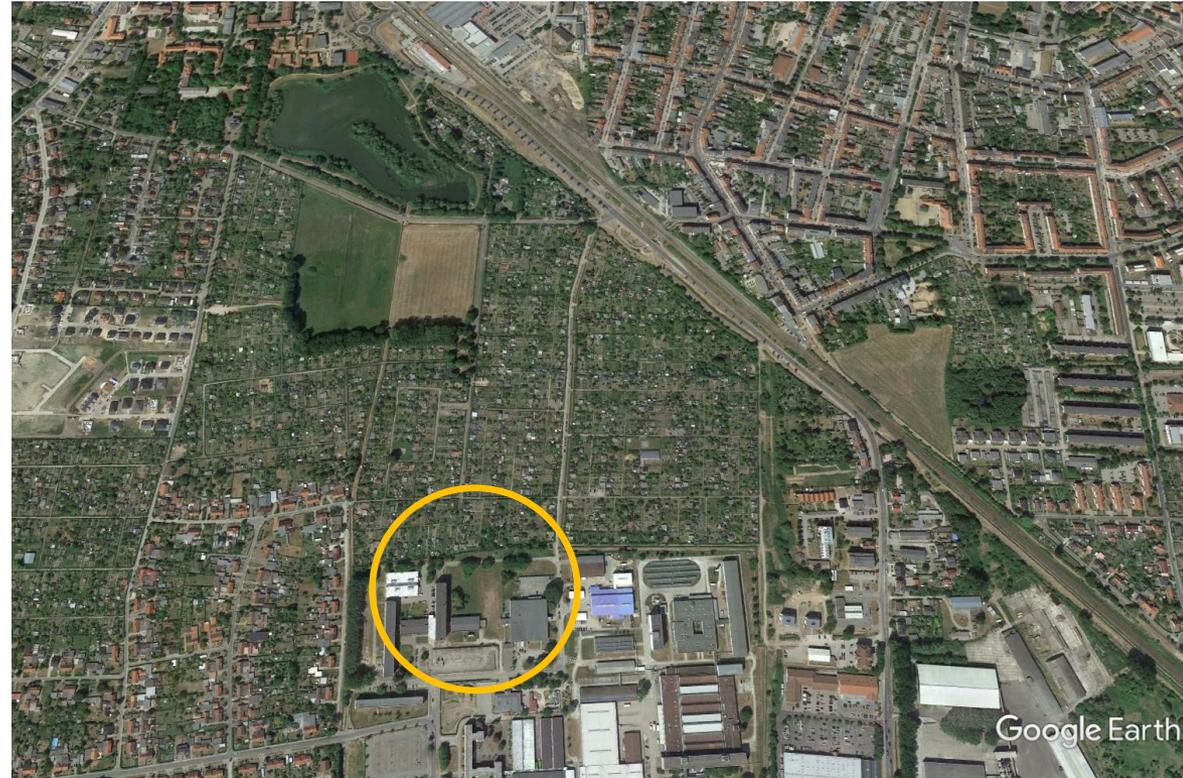
- Geschätzt Ca. 2.5 – 3 Mio. €
- Umfang abhängig von der Zielsetzung,
derzeit ohne Überdachung Parkhaus mit Solardach bzw. Ladestation.

To dos

- Vorstellung des Vorhabens
- Prüfung Förderfähigkeit / Förderprogramme
- Ausrichtung und Priorisierung der vorgesehenen Maßnahmen
- Detaillierung Planungen sowie Erstellung Finanzierungskonzept

Ausblick 2030?

Die Corona-Pandemie hat in allen Bereichen einen Engpass an Hygiene-Richtlinien konformen Besprechungsräumen aufgezeigt.



VORSCHLAG: Neubau eines „hybriden“
Bildungs- und Konferenzzentrums

- Angebote für Mieter und Kunden
- Angebote für Nachfragen aus der Region
- Vorsorgeflächen für Pandemie-Bedarfe

Vorteile

- Räumliche Trennung vom restlichen Gebäude
- Trennung von Zuwegungen (Eingang, Ausgang, Logistik)
- Modulare Gestaltung mit flexiblen Raumschnitten
- Angemessene Lüftungstechnik
- Modernstes Energiemanagement
- Fokus auf hybride Kommunikationsangebote
 - Möglichkeit zum Treff vor Ort (Besprechung, Meeting, Workshop, Konferenz)
 - Möglichkeit zu digitalen Formaten (Webinar, Conferencing, Studios, ...)
 - Kombination von analogen und digitalen Angeboten
 - Kompetentes Betreiberteam vor Ort
- Reserveflächen im Pandemiefall
 - Für Besprechungen?
 - Für Schulen, KITAS?
 - Für Pop-up-Angebote der Verwaltung?



WISSENSCHAFTS + TECHNOLOGIEPARK NORD° OST°

WITENO

Vielen Dank

Für Ihre Aufmerksamkeit!



Anlegen

54°05,3' N 013°24,0' E