



Neuer Betriebssitz der ABS - Gemeinnützige Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung mbH

<i>Einbringer/in</i> 07 Abteilung Wirtschaft und Tourismus	<i>Datum</i> 28.04.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen (FA)	Beratung	09.05.2022	Ö
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, Digitalisierung und öffentliche Ordnung (WA)	Beratung	11.05.2022	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	30.05.2022	Ö
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	27.06.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, im Zusammenhang mit dem Caspar-David-Friedrich-Jubiläum 2024 die ABS gGmbH über einen ab 2023 jährlich zu zahlenden Zuschuss in die Lage zu versetzen, die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft am Standort Klosterruine bis zum 30.06.2023 an einen anderen Standort zu verlagern. Als Zwischenlösung kommt das von der WITENO GmbH vorliegende Mietangebot im Technologiezentrum Vorpommern in Betracht. Der erhöhte Zuschuss an die ABS gGmbH soll der Annahme dieses Mietangebotes sowie der Finanzierung des Umzugs dienen. Weiterhin soll die Gesellschaft finanziell ausgestattet werden, um über ein Investorenmodell die benötigten Räumlichkeiten für die angedachte finale Mietlösung auf dem Gelände des Sozialkaufhauses finden zu können.

Sachdarstellung

Die ABS gGmbH (Gemeinnützige Gesellschaft für Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung mbH) wurde 1992 als kommunales Unternehmen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald gegründet und begeht in diesem Jahr ihr 30jähriges Bestehen. Mitgesellschafter ist die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald.

Zu den Schwerpunkttätigkeiten der ABS gehören die Organisation und Durchführung arbeitsmarktpolitischer und sozialer Maßnahmen. Die ABS gGmbH betreut im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit in verschiedenen Maßnahmen und Projekten ca. 1.800 TeilnehmerInnen bzw. KundInnen pro Jahr. Ausführlich können Sie die Geschäftstätigkeit der ABS dem Wirtschaftsplan für 2022 (https://www.greifswald.de/de/galleries/Amt-20_Kaemmerei/Haushaltsplan-2021-2022-Band-II-2022.pdf) entnehmen.

Für die Nutzung des Betriebsgrundstücks in unmittelbarem Umfeld der Klosterruine Eldena als Verwaltungs- und Wirtschaftsstandort für die ABS-GmbH, welches sich im städtischen Eigentum befindet, wurden bisher ausschließlich befristete Pachtverträge abgeschlossen. Der aktuelle Pachtvertrag endet regulär am 31.12.2023.

Die Klosterruine Eldena und ihr unmittelbares Umfeld werden im Caspar-David-Friedrich-Jubiläumsjahr 2024 eine hohe nationale und internationale Aufmerksamkeit erfahren.

Bereits in früheren Vorlagen zur Vertragsverlängerung wurde ausgeführt, dass insbesondere aus denkmalpflegerischer und stadtplanerischer Sicht angestrebt wird, den durch die Bürgerschaft bestätigten Rahmenplan für die Klosterruine (Beschluss Nr. 722-34/97 vom 24.06.1997) und den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 „An der Klosterruine“ umzusetzen. Dazu müssen die durch die ABS gGmbH genutzten Gebäude auf Grund der historischen Gegebenheiten, welche dort die Anpflanzung eines Apfelhaines vorsehen, abgerissen werden. Gemäß den Festsetzungen des B-Planes soll der Ruine der Rahmen gegeben werden, der ihrer Bedeutung angemessen ist. Durch die Schaffung von räumlichen Bezugspunkten, unter Einbeziehung vorhandener historischer Gebäude und Flächen, wird auf die historische Entwicklung der Klosteranlage Eldena vom 13. Jahrhundert bis in die Gegenwart hingewiesen und die Ruine in den baulich räumlichen Kontext des Ortes Eldena gestellt. Städtebauliche Fehlentwicklungen des 20. Jahrhunderts werden dabei teilweise korrigiert. Das betrifft z.B. die östlich, dicht an der Ruine gelegenen Gebäude, die durch die ABS gGmbH genutzt werden. Geschaffen wird ein Freiraum mit Bezug auf den alten Wirtschaftshof des Klosters im Osten der Anlage. Dies wurde im Übrigen als unabdingbare Voraussetzung für die Neuordnung und Neugestaltung des Standortes Klosterruine als Denkmal und Veranstaltungsort festgestellt.

Gleichfalls erwähnt werden muss, dass sich die Gebäude, insbesondere die Werkstätten, in einem mit dem städtischen Bauhof vergleichbaren desolaten baulichen Zustand befinden. Grundlegende Instandsetzungsmaßnahmen wurden seitens der UHGW als Vermieter abgelehnt, da diese vom Bestandsschutz womöglich nicht gedeckt wurden bzw. den baulichen Bestand sichern sollten. Dies hätte wiederum möglicherweise Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Durchführung von Maßnahmen der Gesellschaft, da hierfür auch räumliche Mindeststandards gelten, die nicht mehr vollumfänglich erfüllt werden können.

Die Abteilung Wirtschaft und Tourismus unterstützt die ABS gGmbH bei der Suche nach passenden Räumlichkeiten und ist dazu auch im Austausch mit Immobilienmaklern. Es ist nicht gelungen, in Greifswald ein passendes Mietobjekt zu finden, welches ungefähr dem von der Gesellschaft erstellten Anforderungsprofil entspricht. Die Kombination von Hallen-/Werkstatträumen und Büros ist am Markt in der benötigten Größenordnung nicht verfügbar, so dass ein Neubau alternativlos erscheint. Als Grundstück stünde das von der UHGW im Jahr 2020 erworbene und an die ABS gGmbH teilweise verpachtete Grundstück Am Helmshäger Berg 3 mit dem Sozialkaufhaus (BV-V/07/0194) für eine Realisierung zur Verfügung. Allerdings ist es bisher nicht gelungen, alle notwendigen rechtlichen Schritte der Realisierung des Bauvorhabens, wahrscheinlich auf dem Weg des Investorenmodells, final zu klären und die Finanzierung dafür zu sichern. Die ABS gGmbH ist auf Grundlage ihres gemeinnützigen Gesellschaftszweckes und der wirtschaftlichen Grundlagen nicht in der Lage, selbst in einen Neubau zu investieren. Deshalb kommt nur eine Anmietung einer zu errichtenden Immobilie infrage. Hierzu wurde jetzt über die ABS gGmbH eine rechtliche Klarstellung beauftragt, um dann entsprechende Ausschreibungen vorbereiten zu können.

Dieser Neubau wird nicht zeitnah realisiert werden können.

Die verwaltungsinterne Arbeitsgruppe unter Leitung des Oberbürgermeisters wird aber weiterhin an dem Ziel festhalten, das Gelände an der Klosterruine in Vorbereitung des Caspar-David-Friedrich-Jubiläums vorzeitig zum 30.06.2023 und damit ein halbes Jahr vor dem Auslaufen des Pachtvertrages leer zu ziehen und die Gebäude bis zum Jahresende 2023 abzureißen, so dass zum Anfang des Jubiläumsjahres 2024 eine plane, begehbare Fläche bereit steht. Die Anlage des Apfelhains wird erst nach dem Jubiläumsjahr erfolgen können. Dennoch ist aus Sicht des Einbringenden eine Nutzung im Jubiläumsjahr möglich und kann mit öffentlichkeitswirksamen Aktionen z.B. einer (temporären) Begrünung verbunden werden. Die Kosten für den Abriss werden seitens des Immobilienverwaltungsamtes für das Haushaltsjahr 2023 geplant.

Wie schon beschrieben, gibt es weder für die finale Lösung noch die unvermeidbare Zwischenlösung auf dem Greifswalder Immobilienmarkt passende Räumlichkeiten. Vom Grundsatz her geprüft und verworfen wurde die Errichtung eines temporären „Containerdorf“ auf dem Gelände des Sozialkaufhauses, welches aber aufgrund der benötigten Größenordnung von Räumlichkeiten und der weltweiten Verknappung von Containerkapazitäten derzeit weder beschaffbar ist noch wirtschaftlich darstellbar erscheint. Zu den Mietkosten kommen noch Kosten für die Schaffung entsprechender Infrastruktur (z.B. Erschließung, Fundamente) und Logistikkosten, die in letzter Zeit stark angestiegen sind.

Daher wurden auch Lösungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtkonzerns gesucht. Dazu ist die Abteilung Wirtschaft und Tourismus auf die WITENO GmbH zugegangen, um prüfen zu lassen, ob unter Einbeziehung der Infrastruktur und der Räumlichkeiten des Technologiezentrums Vorpommern ein Mietangebot ab Mitte 2023 unterbreitet werden kann. Hierzu hat die WITENO GmbH eine Grundlagenuntersuchung zur Vorbereitung eines Mietangebots unter Einbeziehung externer Partner in Auftrag gegeben. WITENO hat sich dafür in die Geschäftsabläufe und Bedürfnisse der ABS „einarbeitet“ und kann daher auch bei der Umsetzung der finalen Lösung am Helmshäger Berg beratend mitwirken. Die Ausarbeitung des Angebots erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung der ABS gGmbH. Hauptinvestition bei der WITENO wird eine auf dem Betriebsgelände des TZV zu errichtenden Halle sein. Von Anfang an wird diese Halle aber so konzipiert, dass diese nach einer Nutzung durch die ABS gGmbH nachhaltig für andere Mietinteressenten nutzbar sein wird. Schnell verfügbare Hallenkapazitäten werden bei der Wirtschaftsförderung am häufigsten nachgefragt, so dass eine zusätzliche Halle auf dem Gelände aus wirtschaftsfördernder Sicht nachhaltig erscheint und eine Angebotslücke auf dem Greifswalder Immobilienmarkt verkleinert. Die aufgeführten Kosten für das „Containerdorf“ entsprechen einem Großteil der Investitionskosten einer Halle. Baurechtlich wurde der Standort vorgeprüft. Die Nutzung im TZV ist ausschließlich als Zwischenlösung und nicht als finale Lösung zu sehen, da ein dauerhafter Verbleib der ABS nicht zum Charakter des TZV als Gewerbe- und Gründerzentrum passen würde.

Für diese Halle werden ein Vorentwurf für den Grundriss, Schnitt, Ansichten und Außenanlagenplan, Lage- und Höhenplan mit Einordnung des Leitungsplans sowie eine Kostenschätzung nach DIN 276, ein vermessener Lageplans mit aktueller Medienführung, ein Baugrundgutachten zur Abschätzung des Baugrundrisikos und eine Übersicht über weitere im Zusammenhang mit der Herrichtung der Mieträume entstehenden Kosten erstellt. **Das daraus resultierende Mietvertragsangebot für die ABS gGmbH soll bis Juni 2022 vorliegen und muss unmittelbar nach dessen Vorlage auch bestätigt werden, um eine Bezugsfähigkeit im Frühjahr 2023 bei laufender**

Geschäftstätigkeit erreichen zu können. Die Angebotsunterbreitung erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung der Gesellschafterversammlung der WITENO GmbH. In das Projekt einbezogen werden muss auch der Neubau von Carports für bestimmte Fahrzeuge auf dem Gelände am Sozialkaufhaus, deren Unterbringung im Umfeld des TZV nicht möglich ist oder nicht sinnvoll erscheint. Ebenso zu berücksichtigen ist die Finanzierung und organisatorische Unterstützung beim Umzug während des laufenden Geschäftsbetriebs.

Die ABS gGmbH erhält bisher aus dem Produkt 57100 eine jährliche institutionelle Zuwendung in Höhe von 25.000 EUR zur Unterstützung der Erreichung der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Ziele (v.a. zur Erreichung arbeitsmarktbezogener Effekte) sowie jährlich 15.000 EUR für die Beteiligung am Betrieb des Welcome Centers Region Greifswald. Die ABS erzielt als gGmbH keine Gewinne und kann auch über die Förderung und Finanzierung ihrer Maßnahmen überwiegend keine Raumkosten geltend machen. Bisher zahlt die Gesellschaft für das Gelände an der Klosterruine jährlich ca. 3.800 EUR und trägt die laufenden Betriebskosten, so dass alle aufgeführten Maßnahmen ab dem Haushalt 2023 grundsätzlich neu zu finanzieren sind. Letztmalig wurde die anstehende Verlagerung im Zuge der Beschlussvorlage BV-V/07/0194 (Ankauf des Grundstücks Am Helmsäger Berg 3) thematisiert.

Ohne die Finanzierung könnte ein Geschäftsbetrieb der Gesellschaft über das Jahr 2023 hinaus nicht mehr sichergestellt werden.

Die ABS unterstützt seit 30 Jahren an mittlerweile über 130 unterschiedlichen Einsatzorten Kommunen, Vereine und soziokulturelle Zentren innerhalb und außerhalb der Stadt Greifswald, indem zusätzliche, gemeinnützige und im öffentlichen Interesse liegende Tätigkeiten übernommen werden. Die Maßnahmen werden in unterschiedlicher Zusammensetzung und Laufzeit zielgruppenorientiert im handwerklichen, sozialen, kaufmännisch-kulturellen sowie im grünen Bereich umgesetzt.

Beispiele (Quelle: ABS gGmbH): Handwerklicher Bereich: ergänzende, kleine handwerkliche Hilfsarbeiten an Freizeitanlagen, Mithilfe bei der Vor- und Nachbereitung von Veranstaltungen, Unterstützung bei Pflege- und Erhaltungsarbeiten im Außenbereich

Sozialer Bereich: ergänzende Unterstützung bei der Aktivierung von hilfsbedürftigen Menschen, Mithilfe und Unterstützung bei der Betreuung von Kindern und Jugendlichen im Freizeitbereich, Hilfestellung bei der Integration von Neuzugewanderten, motivierende Unterstützung beim Aufbau von Sozialkontakten

Kaufmännisch-kultureller Bereich: zusätzliche Mitwirkung in der Öffentlichkeitsarbeit, Mithilfe bei der Erstellung von Chroniken und Archivierungen, Unterstützung bei der Besucherlenkung- und -begleitung in soziokulturellen Zentren, Kirchen und musealen Einrichtungen

Grüner Bereich: Unterstützung des Stammpersonals bei der manuellen Pflege kommunaler Wege und Flächen, kleine Werterhaltungs- und Pflegemaßnahmen auf kommunalen Forstflächen.

Unternehmensstruktur ABS gGmbH

(gemeinnütziger Teil + wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb)



Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Ja, Mietangebot wird im Juni 2022 vorliegen	2023 ff.
Finanzhaushalt	Ja, Mietangebot wird im Juni 2022 vorliegen	2023 ff.

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1	01	57100/54120000/ 54120.40006	Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1	2023 ff.	0	0	0

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1	2023 ff.	Aufnahme in die kommende HH-Planung	

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

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Auswirkungen auf den Klimaschutz		
---	--	--

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
X		

Begründung:

Alte Gebäude auf dem Betriebsgelände der ABS sind verschlissen und energetisch schlechter als die Räumlichkeiten im Technologiezentrum Vorpommern.

Anlage/n

Keine