



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

<i>Einbringer/in</i> 07 Abteilung Wirtschaft und Tourismus	<i>Datum</i> 21.06.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i> Bürgerschaft (BS)	<i>Sitzungsdatum</i> 27.06.2022	<i>Beratung</i> Ö
--	------------------------------------	----------------------

### **Beschlussvorschlag**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die ABS gGmbH über einen ab 2023 jährlich zu zahlenden Zuschuss finanziell in die Lage zu versetzen, den Betriebssitz der Gesellschaft am Standort Klosterruine bis zum 30.06.2023 zu verlagern und das von der WITENO GmbH vorliegende Mietangebot im Technologiezentrum Vorpommern anzunehmen. Dieses beinhaltet eine zu errichtende Multifunktionshalle. Der zu zahlende Zuschuss an die ABS gGmbH enthält die Miete einschließlich der Mietnebenkosten und die Unterstützung des Umzugs bei laufendem Geschäftsbetrieb. Weiterhin werden finanzielle Mittel zur Errichtung eines Carports für die Betriebsfahrzeuge der ABS gGmbH benötigt. Der Oberbürgermeister wird zudem beauftragt, der WITENO GmbH einen einmaligen zweckgebundenen Investitionskostenzuschuss für die Errichtung der Halle in Höhe von 500.000 EUR zu zahlen. Diesen benötigt die Gesellschaft, um eine Sonderzahlung an die kreditgebende Bank leisten zu können, die Bedingung für die Kreditaufnahme ist.

### **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](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 gGmbH, 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 sind bzw. den baulichen Bestand sichern.

**Dies hätte wiederum möglicherweise Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die Durchführung von arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen der Gesellschaft, da hierfür seitens der ausschreibenden Stellen räumliche Mindeststandards vorgeschrieben werden, die nicht mehr vollumfänglich erfüllt werden können. Ohne neue Räumlichkeiten könnte so ein Geschäftsbetrieb der ABS gGmbH über das Jahr 2023 hinaus nicht mehr sichergestellt werden.**

**Die verwaltungsinterne Arbeitsgruppe unter Leitung des Oberbürgermeisters hält weiterhin an dem Ziel fest, 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 im Jubiläumsjahr 2024 eine plane, begehbare begrünte Fläche bereit steht. Die Anlage des Apfelhains wird erst nach dem Jubiläumsjahr erfolgen können. Die Kosten für den Abriss werden seitens des Immobilienverwaltungsamtes für das Haushaltsjahr 2023 separat geplant.**

Die Abteilung Wirtschaft und Tourismus unterstützt seit mehreren Jahren 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 mit Büros und Hallenkapazitäten 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 für eine finale Lösung steht das von der UHGW im Jahr 2020 erworbene und an die ABS gGmbH teilweise verpachtete Grundstück Am Helmshäger Berg 3 im Gewerbegebiet Hemlshäger Berg (BV-V/07/0194) für eine Realisierung zur Verfügung. An diesem Standort befindet sich auch das Sozialkaufhaus. Die ABS gGmbH ist auf Grundlage ihres gemeinnützigen Gesellschaftszwecks und der wirtschaftlichen Grundlagen allerdings nicht in der Lage, selbst in einen Neubau zu investieren bzw. mehr als die bisherigen Kosten am Standort Klosterruine zu tragen. Deshalb kommt für die Gesellschaft nur eine Anmietung einer zu errichtenden Immobilie infrage. Bis jetzt konnten noch nicht alle notwendigen rechtlichen Schritte der Realisierung des Bauvorhabens und dessen Finanzierung geklärt werden. Am wahrscheinlichsten ist ein Investorenmodell. Hierzu wurde über die ABS gGmbH eine rechtliche Klarstellung beauftragt, um dann entsprechende Ausschreibungen vorbereiten zu können. Für einen kompakten Neubau parallel zur Gützkower Landstraße, der die Anforderungen der Gesellschaft erfüllt, liegt eine Kostenschätzung aus dem Jahr 2020 über ca. 5 Mio. EUR vor. Dieser Wert erscheint aus heutiger Sicht wenig belastbar. Es wird angestrebt, die zu errichtenden Räumlichkeiten auf der zur Verfügung stehenden Fläche noch zu optimieren. Das Grundstück ist bisher weitgehend unerschlossen. Eine Fertigstellung ist daher erst 2026/27 realistisch.

Aufgrund der beschriebenen Angebotslücke auf dem Greifswalder Immobilienmarkt 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 (TZV) ein Mietangebot ab Mitte 2023 unterbreitet werden kann. WITENO hat sich dafür in die Geschäftsabläufe und Bedürfnisse der ABS „eingearbeitet“ 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.

**Um den Raumbedarf der ABS gGmbH abbilden zu können, ist neben der Nutzung von Bestandsflächen im TZV die Errichtung einer Multifunktionshalle, vor allem für den Werkstattbereich, notwendig. Das Angebot ist ausschließlich als Zwischenlösung und nicht als finale Lösung zu verstehen, da ein dauerhafter Verbleib der ABS nicht zum Charakter des TZV als Gewerbe- und Gründerzentrum passen würde.** Generell werden schnell verfügbare anmietbare Hallenkapazitäten bei der Wirtschaftsförderung am häufigsten nachgefragt, so dass die Schaffung zusätzlicher Hallenkapazitäten auch aus wirtschaftsfördernder Sicht nachhaltig erscheint und eine entsprechende Angebotslücke auf dem Greifswalder Immobilienmarkt verkleinert. **Voraussetzung für die Hallenerrichtung ist die Zahlung eines einmaligen Investitionskostenzuschusses an WITENO in Höhe von 500 TEUR, den die kreditgebende Bank als Sonderzahlung verlangt. Im Gegenzug wird WITENO verpflichtet, die Halle nach dem Auszug der ABS gGmbH zu günstigen Konditionen vorrangig an förderfähige Unternehmen nach den Grundsätzen der GRW-Förderrichtlinie zu vermieten.**

In der Vorbereitung der Angebotserstellung wurden für die 864 m<sup>2</sup> große Multifunktionshalle ein Vorentwurf für den Grundriss, Schnitt, Ansichten und Außenanlagenplan, Lage- und Höhenplan mit Einordnung des Leitungsplans sowie eine Kostenschätzung nach DIN 276, ein vermessener Lageplan mit aktueller Medienführung, ein Baugrundgutachten zur Abschätzung des

Baugrundrisikos und eine Übersicht über weitere im Zusammenhang mit der Herrichtung der Mieträume entstehenden Kosten erstellt. Die baurechtliche Vorprüfung des Standorts der Halle ist positiv.

**Das Mietvertragsangebot für die ABS gGmbH liegt mittlerweile vor und ist als nichtöffentliche Anlage diesem Beschlussvorschlag beigelegt. Die Annahme des Mietangebots im Juli 2022 ist Voraussetzung, um eine Bezugsfähigkeit im Frühjahr 2023 herstellen zu können. Die sowohl während der Zwischenlösung als auch final benötigte Carport-Anlage (180 TEUR Budget, brutto) soll bereits im Zuge der Zwischenlösung am finalen Standort am Helmshäger Berg errichtet werden, um hier spätere Umzugskosten, bzw. Ab- und Aufbaukosten zu vermeiden, zumal die Unterbringung der teilweise großen Fahrzeuge im Umfeld des TZVs suboptimal erscheint und auch dort weitere Investitionskosten nach sich ziehen würde. Die Carport-Anlage wäre im Gegensatz zur Multifunktionshalle am Standort TZV schlecht nachnutzbar. Ob die Carportanlage direkt von der ABS gGmbH oder durch die UHGW oder durch WITENO beauftragt wird, muss final in den nächsten Monaten geklärt werden. Ebenso zu berücksichtigen ist die Finanzierung der organisatorischen Unterstützung der ABS gGmbH beim Umzug während des laufenden Geschäftsbetriebs. Hierfür wird ein Zuschuss in Höhe von 30 TEUR eingeplant.**

**Auch bei der Zahlung der Mietnebenkosten braucht die ABS gGmbH zukünftig finanzielle Unterstützung. Die vorhandenen Räumlichkeiten an der Klosterruine unterscheiden sich signifikant von jeder anderen anzumietenden Immobilie, so dass die Betriebskosten nicht vergleichbar sind. So sind einige Werkstatträume unbeheizt bzw. werden z.B. mit Holzöfen betrieben. Nach derzeitiger Schätzung wird hier von einem jährlichen Zuschussbedarf von ca. 80 TEUR ausgegangen, der nicht aus dem Geschäftsbetrieb der ABS gGmbH heraus finanzierbar ist. Die Kostensteigerung liegt in den zeit- und normgerechten neuen Räumlichkeiten und der allgemein angespannten Situation die Wärme- und Energiekosten betreffend. Sie werden mindestens in der Höhe auch am späteren finalen Standort anfallen.**

Im Zuge der Angebotserstellung ist auch eine Alternativenprüfung erfolgt. Eine Möglichkeit wäre ein „Container-Dorf“ am Standort Helmshäger Berg. WITENO hat dazu mit diversen Fachfirmen gesprochen. Zunächst bleibt festzuhalten, dass bauseits auch für Container oder auch Traglufthallen etc. ebenfalls eine Infrastruktur (Erschließungen Wasser, Abwasser, Strom, Wärme usw.) und Fundamente geschaffen werden müssten. Weiterhin dürften die Container nicht im späteren Baufeld aufgestellt werden, da sich sonst die Zwischenlösung und die finale Lösung „stören“, auch dies stellt grundsätzlich eine Herausforderung dar. Die Marktlage bei Containern ist aktuell (u.a. wegen der Flüchtlingskrise, aber auch wegen steigender Rohstoff- und Transportkosten) sehr angespannt. Mehrere von WITENO angefragte Firmen übermittelten kein Angebot. Über eine Plattform gab es ein Richtangebot, jedoch nur für den Bereich der Büronutzung, da es aus Anbietersicht keine Container-Lösung für die benötigten Werkstattflächen gibt. Bei den Containern würden wir bei einer Bürofläche von ca. 500 m<sup>2</sup> (damit die benötigten Räume grob abgedeckt werden können) sehr grob mit hohen einmaligen Kosten für Infrastruktur und Transport im Bereich von ca. 150 bis 250 TEUR liegen. Die Miete würde sich, bei einer Dauer von drei Jahren, die für die Zwischenlösung zugrunde gelegt wird, auf monatlich 10 bis 15 TEUR belaufen. Um ein verbindliches Budget für eine derartige Zwischenlösung zu erhalten, hätte es eine umfassende Planung gebraucht, auf die an dieser Stelle aus Kosten- und Zeitgründen verzichtet wurde. Die aufgeführten Kosten für

das „Containerdorf“ entsprechen einem großen Teil der Investitionskosten der Halle. **In Summe würden so 750 bis 800 TEUR für drei Jahre anfallen, ohne für die für die ABS unverzichtbaren Werkstattflächen eine Lösung zu haben.**

Aufgrund dieser hohen Kosten, der fraglichen Verfügbarkeit, sowie der Tatsache, dass diese Mietkosten gesamtwirtschaftlich betrachtet „verloren“ sind, erscheint die Lösung im TZV mit dem Anmieten einer neu zu errichtenden Multifunktionshalle, sowie entsprechenden Büroräumen im Bestand, sowohl wirtschaftlicher als auch deutlich nachhaltiger.

Die ABS gGmbH erhält bisher aus dem Produkt 57100 eine jährliche institutionelle Zuwendung in Höhe von 25.000 EUR zur Unterstützung 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 Helmshäger Berg 3) thematisiert.

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	2023 ff.
Finanzhaushalt	Ja	2023 ff.

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1	01	57100/01300000/ neues USK	Investitionszuschuss	680.000
2	01	57100/54110000/ 54110.40000	ABS; Zuschuss der Kommune an verbundene Unternehmen	893.200

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1	2023	0	0	-680.000
2	2023	40.000	40.000	-173.900
2	2024	40.000	40.000	-287.700
2	2025	40.000	40.000	-287.700
2	2026	40.000	40.000	-143.900

	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					

<b>Auswirkungen auf den Klimaschutz</b>
---

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.

<b>Anlage/n</b>
-----------------

- 1 Mietangebot ABS gGmbH - Umsatzsteuerfrei 22-06-2022  
nichtöffentlich
- 2 Angebot\_Fläche nichtöffentlich