

Realisierung des Digitalen Innovationszentrums Greifswald- Aktualisierung der Beschlüsse BV-V/07/0416-01 und BV- V/08/0069-02

<i>Einbringer/in</i>	<i>Datum</i>
07 Abteilung Wirtschaft und Tourismus	25.11.2025

<i>geplante Beratungsfolge</i>		<i>geplantes Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	08.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft befürwortet, dass die WITENO GmbH das Vorhaben „Realisierung eines Digitalen Innovationszentrums“ in Greifswald unter veränderten Rahmenbedingungen im Vergleich zu den Beschlüssen der Bürgerschaft BV-V/07/0416-01 vom 14.06.2021 sowie BV-V/08/0069-02 vom 25.11.2024 weiterführt. Die Bürgerschaft beauftragt den Oberbürgermeister,

- ☐ in der Gesellschafterversammlung der WITENO die dafür notwendigen Stimmen abzugeben,
- ☐ das Fördermittelverfahren beim Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit voranzutreiben und die Mittel an WITENO weiterzuleiten und
- ☐ der WITENO GmbH die erforderlichen städtischen Finanzierungsmittel in Form eines Gesellschafterdarlehens i. H. v. von 3 Mio. EUR sowie in Form von DAWI-Zuschüssen i. H. v. 568.000 EUR zur Verfügung zu stellen.

Sachdarstellung

1. Ausgangslage und Bedarf

Die fortschreitende Digitalisierung in Wirtschaft, Verwaltung und Gesellschaft erfordert leistungsfähige Strukturen zur Förderung von Innovation, Unternehmensgründungen und Kooperationen. Der Aufbau eines Digitalen Innovationszentrums (DIZ) in Greifswald soll diesen Prozess unterstützen, indem es als Plattform für Austausch, Wissenstransfer und Vernetzung zwischen Wissenschaft, Wirtschaft, Verwaltung und Zivilgesellschaft dient. Bereits 2021 wurde das Vorhaben von der Stadt Greifswald, der Universität, dem Land M-V und der WITENO GmbH initiiert. Ziel war und ist es nach wie vor, in Greifswald einen Leuchtturm für digitale Innovation, Start-ups und moderne Arbeitskultur zu schaffen und die Stadt als digitalen und kreativen Standort weiter zu profilieren. Das bestehende DIZ am Übergangstandort Salinenstraße 26 hat sich bereits gut etabliert und ist mit seinen Angeboten bereits Partner vieler Unternehmen in Greifswald und in der Region.

2. Geänderte Rahmenbedingungen

Seit der letzten Beschlussfassung haben sich die Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Vorhabens grundlegend verändert. Diese Veränderungen betreffen die Förderbedingungen, das Baugenehmigungsverfahren und den Standort.

a) Fördertechnische Änderungen und Einschränkungen aus dem Baugenehmigungsverfahren

Im Projektverlauf erfolgte eine grundlegende Umstellung der Förderkulisse durch den Fördermittelgeber. Nationale GRW-Mittel wurden in europäische EFRE-Fördermittel überführt. Damit verbunden war eine deutlich strengere zeitliche Bindung: Eine vollständige Fertigstellung und Abrechnung des Projekts sind bis 2029 erforderlich. Die Umsetzung von Vorgaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Gebäude „Alte Mensa“ am Schießwall (z.B. Artenschutz und Denkmalpflege) hätten zu Verzögerungen im Bauablauf geführt, so dass eine fristgerechte Fertigstellung nicht mehr gewährleistet werden konnte und damit auch nicht die fristgerechte Abrechnung der Fördermittel.

b) Wegfall des ursprünglich vorgesehenen Standorts „Alte Mensa“ am Schießwall

Während des bereits laufenden Baugenehmigungsverfahrens hat sich für die Universität Greifswald als Eigentümerin der Immobilie „Alte Mensa“ am Schießwall kurzfristig eine andere Nutzungsperspektive ergeben. Die Universität plant dort eigene Projekte zur Stärkung ihrer innerstädtischen Präsenz und prüft derzeit mehrere Alternativen. Damit entfällt die Grundlage für den ursprünglich beschlossenen Projektstandort. Die Stadt und die WITENO GmbH haben sich darauf verständigt, die bereits erarbeiteten Gutachten, Planungs- und Konzeptunterlagen bei Bedarf der Universität zur Verfügung zu stellen, sodass die bisherigen Vorarbeiten nicht verloren gehen und der Standort eine perspektivische Entwicklung erfährt. Alle Partner sind sich einig, dass ein weiterer Verfall des denkmalgeschützten Gebäudes in bester Innenstadtlage nicht hinnehmbar ist.

c) Strategische Neuausrichtung – Nutzung bestehender Standorte

Vor diesem Hintergrund wurde eine strategische Neuausrichtung vorgenommen. Das DIZ soll künftig an den zwei bestehenden Standorten der WITENO GmbH realisiert werden – im Technologiezentrum Vorpommern (TZV) und im BioTechnikum Greifswald (BTG). Beide Einrichtungen bestehen seit über 30 Jahren und sind Ankerpunkte für den Technologie- und Wissenstransfer in der Region.

Diese Umplanung bietet mehrere Vorteile:

- Nutzung vorhandener Grundstücke und Gebäude → Wegfall von Eigentumsfragen und Erwerbskosten
- geringere Baukostenrisiken durch Wegfall von Denkmal- und Artenschutz
- Synergieeffekte mit bestehenden Mieterstrukturen und thematischen Schwerpunkten (z.B. Digital Health Hub im BTG).

3. Anpassung der Modernisierungsbestandteile

Die bisherigen Planungs- und Förderaktivitäten werden auf die bestehenden Standorte der WITENO GmbH übertragen, das Fördervorhaben wird nahtlos fortgeführt. Dafür hat die Stadt bereits eine schriftliche Zusage vom Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit erhalten. TZV und BTG benötigen aufgrund ihres Alters von mehr als 30 Jahren ohnehin eine Modernisierung, um Räumlichkeiten auch in Zukunft marktgerecht anbieten zu können. Folgende wesentlichen Elemente sind geplant:

Technologiezentrum Vorpommern (TZV)

- Modernisierung und Erweiterung des Laborgebäudes um ca. 3.500 m² zusätzliche Nutzfläche für Büros, Konferenzräumen und Demonstrationsflächen (angepasst auf die Bedürfnisse der Mieterstruktur)

BioTechnikum Greifswald (BTG)

- Modernisierung der Gebäudetechnik, Schaffung von offenen Co-Working-Flächen und Präsentationsräumen für digitale Innovationen und KI-Anwendungen (angepasst auf die Bedürfnisse der Mieterstruktur) mit Umgestaltung des Erdgeschosses

4. Finanzierung

Die Umsetzung erfolgt auf Grundlage der bisher in Aussicht gestellten Fördermittel. Derzeit erfolgt eine stufenweise Verbescheidung zur Finanzierung der Planungen. Mit einem finalen

Förderbescheid ist nach Vorlage der Kostenberechnung und abgeschlossener Prüfung durch die zuständige Prüfbehörde, dem Staatlichen Amt für Bau und Liegenschaften (SBL), zu rechnen.

Die bisherige Förderung in Höhe von rund 17 Mio. Euro kann nach schriftlicher Bestätigung des Wirtschaftsministeriums auch für die angepasste Projektstruktur genutzt werden. Die mit Beschluss BV-V/08/0069-02 zugesagten kommunalen Mittel (Gesellschafterdarlehen über 3 Mio. Euro und DAWI-Zuschuss) werden weiterhin benötigt, das Darlehen aber erst in 2026. Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald zahlt täglich Zinsen auf das gewährte Darlehen, sodass diese entsprechend von der WITENO zu erstatten sind. Da der Prozentsatz monatlich variieren kann, wurde für die Finanzierungsleiste von 2,5 % ausgegangen. Die Tilgung des Gesellschafterdarlehens an die Stadt erfolgt für die Berechnung ab dem 01.01.2030. Die Auszahlung des beschlossenen DAWI-Zuschusses für 2025 über 190 TEUR erfolgt als Abschlag und wird in 2026 aufgrund der dann fortgeschrittenen Planung angepasst. Dies betrifft auch die beschlossenen DAWI-Zahlungen für die Folgejahre. Die Formulierung des Betrauungsgegenstandes im Betrauungsakt vom 09.03.2023 auf Grundlage des Bürgerschaftsbeschlusses BV-V/07/0701 ist mit der inhaltlichen Neujustierung des Vorhabens „Digitales Innovationszentrum“ anzupassen und wird voraussichtlich im ersten Quartal 2026 der Bürgerschaft zum Beschluss vorgelegt. Mit Einreichung der Kostenberechnung beim SBL ist auch eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorzulegen.

Die finanzielle und organisatorische Risikolage verbessert sich durch die Nutzung der eigenen WITENO-Standorte deutlich. So gibt es keine denkmalrechtlichen oder artenschutzrechtlichen Hemmnisse sowie deutlich geringere Bau- und Genehmigungsrisiken. Notwendig wird ein auf die Mieterschaft sorgsam abgestimmter Bauablauf, da die Gebäude einen hohen Vermietungsstand haben.

5. Chancen, Effekte und Risiken

Mit der Realisierung des Digitalen Innovationszentrums an zwei Standorten wird die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsraums Vorpommern-Greifswald nachhaltig gestärkt. Zu erwähnen sind

- der Erhalt und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze,
- digitale Transformation der Geschäftsmodelle interessierter bestehender Mieterinnen und Mieter und weiterer interessierter Unternehmen für zukunftssichere Arbeitsplätze
- positive fiskalische Effekte (Einkommen- und Gewerbesteueranteile),
- Stärkung der Gründer- und Start-up-Szene,
- Intensivierung des Wissenstransfers zwischen Universität, Wirtschaft und Verwaltung.

Das Risiko einer nicht erfolgreichen Projektumsetzung wird als gering eingestuft, gerade im Vergleich zur bisherigen Planung mit dem Gebäude der Alten Mensa am Schießwall. Der Modernisierungsumfang kann modular auf das zur Verfügung stehende Budget begrenzt werden. Es wird neben einem Erweiterungsbau am TZV ausschließlich an der Modernisierung des Bestands gearbeitet. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme werden im Gegensatz zur bisherigen Planung keine neuen Personalstellen benötigt. Die Mietkosten der Übergangslösung für das DIZ in der Salinenstraße entfallen. Ein Großteil der Modernisierung sichert die Marktfähigkeit der Bestandsgebäude und verhindert einen Verfall durchsetzbarer Mieten und möglicher Auszüge, wenn z.B. gemeinsam genutzte technische Geräte im BioTechnikum nach 30 Jahren Betrieb nicht modernisiert bzw. ausgetauscht werden. Die Stadt hat finanziell keine Möglichkeiten, umfänglich notwendige Modernisierungen im BioTechnikum in den nächsten Jahren mit eigenen Mitteln zu finanzieren und ihren eigentlichen Verpflichtungen als Verpächterin nachzukommen.

Hauptrisiko sind Kostensteigerungen in der Bauphase und dementsprechend ein reduzierter Umsetzungsumfang. Die Risiken, aber auch die Chancen sind gegenüber dem bisherigen Vorhaben mit dem Gebäude der „Alten Mensa“ am Schießwall jedoch geringer, da weniger neue vermietbare Fläche entsteht. Da die Kreditrückzahlung des Gesellschafterdarlehens an

den wirtschaftlich erfolgreichen Geschäftsbetrieb geknüpft ist, müsste die Stadt bei Nichteintritt der Erwartung ggf. länger DAWI-Zahlungen an WITENO leisten, um eventuelle Defizite, die auch die Zinsbelastungen betreffen, zu unterstützen. Dies hängt natürlich auch von der wirtschaftlichen Gesamtentwicklung ab.

Zitat von der Website von „Digitales MV“ des Innenministeriums: „Mit den Angeboten im digitalen Innovationsraum MV wollen wir insbesondere klein- und mittelständische Unternehmen (KMU) stärken und unterstützen, moderne Unternehmenskulturen etablieren und das Innovationspotenzial unseres Bundeslandes nutzen.“ Mit der Realisierung des Digitalen Innovationszentrums an zwei Standorten können branchenbezogene Erfordernisse noch besser berücksichtigt werden.

In der Abwägung von Chancen und Risiken ist die mit dem Vorhaben verbundene erfolgreiche Unterstützung von Unternehmen in der Transformation in Zukunftsbranchen und zukunftsfähige Geschäftsmodelle und ein langfristig wirtschaftlich erfolgreicher Betrieb der Bestandszentren wahrscheinlicher als das Scheitern des Vorhabens.

Die Konkretisierung des Beschlussvorschlags im letzten Punkt erfolgt auf Wunsch des Ausschusses für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen ☒ Ja ☐ Nein

☒ Aufwendungen	☒ Erträge	Haushaltsjahr(e) 2025 - 2036
☒ Auszahlungen	☒ Einzahlungen	

Bedarf entspricht der Haushaltsplanung ☐ Ja ☒ Nein

Nr.	Teilha us-halt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Kurzbezeichnung des Untersachkontos	Gesamtbedarf in EUR
1.1	01	57100/01990000/01990.40012	Digitales Innovationszentrum Greifswald (DIZ)	14.464.600,00
1.2	01	57100/23310000/23310.00069	Anzahlungen auf Sonderposten aus Zuwendungen Digitales Innovationszentrum Greifswald (DIZ)	14.464.600,00
2.1	01	57100/54110000/54100.40000	Zuschuss der Kommune an verbundene Unternehmen - DAWI	568.000,00
2.2	11	61200/32520000/91100.31300	Inanspruchnahme Kassenkredit	3.000.000,00
2.3	01	57100/10220000/10220.40000	Digitales Innovationszentrum Greifswald (DIZ) Gesellschafterdarlehen	3.000.000,00
2.4	11	61200/57512900/91100.80802	Zinsen Kassenkredit	543.000,00
2.5	11	61200/47110000/47110.00000	Zinserträge von verbundenen Unternehmen	543.000,00
2.6	11	61200/32520000/91100.86013	Tilgung Kassenkredit	3.000.000,00
2.7	01	57100/10220000/neu anzulegen	Tilgung Gesellschafterdarlehen durch WITENO	3.000.000,00

Ist (nur auszufüllen, wenn Bedarf nicht der Haushaltsplanung entspricht)

Nr.	HH-	Bedarf	Gesamtermächtigung	Mehr-
-----	-----	--------	--------------------	-------

	Jahr	in EUR	in EUR	/Minderbedarf in EUR
1.1	2026	4.050.000,00	4.050.000,00	0,00
1.1	2027	9.900.000,00	9.900.000,00	0,00
1.1	2028	514.600,00	514.600,00	0,00
1.2	2026	4.050.000,00	4.050.000,00	0,00
1.2	2027	9.900.000,00	9.900.000,00	0,00
1.2	2028	514.600,00	514.600,00	0,00
2.1	2025	190.000,00	568.700,00	0,00
2.1	2026	96.000,00	373.800,00	0,00
2.1	2027	123.000,00	383.000,00	0,00
2.1	2028	159.000,00	419.000,00	0,00
2.2	2025	0,00	1.500.000,00	-1.500.000,00
2.2	2026	3.000.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00
2.3	2025	0,00	1.500.000,00	+1.500.000,00
2.3	2026	3.000.000,00	1.500.000,00	-1.500.000,00
2.4	2025	0,00	600.000,00	+45.000,00
2.4	2026	56.250,00	550.000,00	+48.750,00
2.4	2027	75.000,00	500.000,00	+45.000,00
2.4	2028	75.000,00	500.000,00	+45.000,00
2.4	2029-2036	336.750,00	0,00	-336.750,00
2.5	2025	0,00	45.000,00	-45.000,00
2.5	2026	56.250,00	105.000,00	-48.750,00
2.5	2027	75.000,00	120.000,00	-45.000,00
2.5	2028	75.000,00	120.000,00	-45.000,00
2.5	2029-2036	336.750,00	0,00	+336.750,00
2.6	2030-2036	3.000.000,00	0,00	-3.000.000,00
2.7	2030-2036	3.000.000,00	0,00	+3.000.000,00

Deckungsvorschlag (nur bei Mehrbedarf auszufüllen)

Nr.	HH-Jahr	TH H	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Kurzbezeichnung des Untersachkontos	Deckungsmittel in EUR
2.2	2026	01	57100/10220000/10220.40000	Inanspruchnahme Kassenkredit	1.500.000,00 EMÜ aus 2025
2.3	2026	01	57100/10220000/10220.40000	Digitales Innovationszentrum Greifswald (DIZ) Gesellschafterdarlehen	1.500.000,00 EMÜ aus 2025
2.4	2029-2036	11	61200/57512900/91100.80802	Zinsen Kassenkredit	Berücksichtigung in der HHPlanung
2.5	2025	11	61200/57512900/91100.80802	Zinsen Kassenkredit	45.000,00
2.5	2026	11	61200/57512900/91100.80802	Zinsen Kassenkredit	48.750,00
2.5	2027	11	61200/47110000/47110.00000	Zinserträge von verbundenen Unternehmen	Berücksichtigung in der HHPlanung
2.5	2028	11	61200/47110000/47110.00000	Zinserträge von verbundenen Unternehmen	Berücksichtigung in der HHPlanung
2.5	2029-2036	11	61200/47110000/47110.00000	Zinserträge von verbundenen Unternehmen	Berücksichtigung in der HHPlanung
2.6	2030-2036	11	61200/32520000/91100.86013	Tilgung Kassenkredit	Berücksichtigung in der HHPlanung
2.7	2030-2036	01	57100/10220000/neu anzulegen	Tilgung Gesellschafterdarlehen durch WITENO	Berücksichtigung in der HHPlanung

Finanzielle Auswirkungen in Folgejahren

☐ Ja

☒ Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
X		

Begründung: Modernisierung der überalterten Gebäudetechnik mit effizienteren Geräten

Anlage/n

Keine