

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Haushaltsplan 2015/2016

Haushaltsjahr 2016

Einzelplan 3.2 der Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung

Nachbewilligung gemäß § 35 LHO

Mietkonzept zur Umsetzung des „InnovationCampus for Green Technologies“ in Hamburg-Harburg

1. Anlass und Ziel der Drucksache

Die Wertschöpfungskette von der Grundlagenforschung über Anwendungsforschung, Firmengründungen, Prototypen bis zur Fertigungsreife von innovativen Produkten soll auch in Hamburg noch stärker verankert werden. Darum ist es wichtig, Forschungs- und Kooperationsflächen für innovative Existenzgründer, Unternehmen und Hochschulen (z.B. Technologieparks, Innovations- und Forschungscampi mit Hochschulbindung) zu fördern. In diesem Zusammenhang haben die Technische Universität Hamburg-Harburg (TUHH) und die TuTech Innovation GmbH (TuTech) das Konzept für die Errichtung eines „InnovationCampus for Green Technologies (ICGT)“ entwickelt, der in räumlicher Nähe zur TUHH entstehen soll. Ziel dieser Maßnahme ist es, Flächen und weitere Infrastrukturen für Existenzgründer, Start-ups, Unternehmen und die TUHH zur Verfügung zu stellen, die einen Bezug zum Bereich der Erneuerbaren Energien und „Grünen Technologie“ aufweisen.

Mit den Drucksachen 20/4848 und 20/11 183 hatte die Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Ham-

burg der Errichtung eines „InnovationCampus Green Technologies“ in Hamburg-Harburg bereits zugestimmt. Diesen Drucksachen lag die Entwurfsplanung für einen Neubau zu Grunde, dessen Gesamtfinanzierung und Bauträgerschaft durch die TuTech sichergestellt werden sollte. Im Zuge der Umsetzung stellte sich jedoch heraus, dass für die TuTech Schwierigkeiten bestehen, ihre Finanzierungsanteile aus eigener Kraft zu tragen. Während zunächst Finanzierungsalternativen zur Umsetzung des ICGT-Neubaus geprüft wurden, hat eine im Zusammenhang mit der Neubesetzung der Geschäftsführung der TuTech im November 2014 von den Gesellschaftern (TUHH und Behörde für Wissenschaft, Forschung und Gleichstellung) beauftragte Analyse der wirtschaftlichen Gesamtsituation der TuTech nunmehr ergeben, dass die angestrebte Realisierung eines Neubaus nicht möglich ist und vielmehr die Umsetzung des inhaltlich nach wie vor überzeugenden Projektes auf anderem Wege erforderlich wird. Gleichzeitig ist der Bedarf an Leistungen im Sinne von Inkubatoren insbesondere zur Unterstützung von Gründungsinitiativen aus der TUHH heraus weiterhin groß.

Mit der vorliegenden Drucksache unterrichtet der Senat die Bürgerschaft über die aktualisierte Planung, das ICGT schneller und wirtschaftlicher durch die Nutzung des bestehenden TuTech-Gebäudes und die Anmietung zusätzlicher Flächen zu realisieren und bittet um die hieraus resultierenden haushalterischen Ermächtigungen.

2. Aktualisiertes ICGT-Konzept

2.1 Flächen: ICGT im TuTech-Gebäude, TuTech-Verwaltung in Mietflächen

Geplant ist, für das ICGT das bereits vorhandene TuTech-Gebäude (Harburger Schlossstraße 6-12) zu nutzen, da dieses Gebäude hierfür sehr gute

Voraussetzungen bietet und mit verhältnismäßig geringem Aufwand für Zwecke des ICGT ausgebaut und umgenutzt werden kann. Die Kernverwaltung der TuTech soll in neu anzumietenden Flächen in unmittelbarer Nähe untergebracht werden. Auf diese Weise kann die Umsetzung des ICGT bereits im Jahr 2016 beginnen. Der ursprünglich geplante Neubau hätte angesichts der bereits eingetretenen Verzögerungen voraussichtlich erst Anfang 2018 fertiggestellt werden können.

Vorgesehen ist folgende Belegung der Flächen im TuTech-Gebäude im Vergleich zum ICGT-Neubau:

Tabelle 1

Ursprünglicher Ansatz (ICGT-Neubau)	qm
Bruttogrundfläche (BGFa)	4.444
Nettogrundfläche (NGF)	3.839
Hauptnutzfläche (HNF)	2.345

Alternativer Ansatz (ICGT im TuTech-Haus)	qm
Bruttogrundfläche (BGFa)	6.313
Nettogrundfläche (NGF)	5.531
Hauptnutzfläche (HNF)	2.794

Im ICGT geplante Flächen:

Institute der TUHH (im Bereich Green Tech neu zu gründen)	630
Startup DOCK der TUHH	114
TuTech Büros	261
Startups und Jungunternehmen	756
Etablierte Unternehmen aus dem TuTech-Haus (u.a. TÜV Nord EMV)	391
Pausenräume/-flächen	128
Empore/Galerieflächen	65
SUMME	2.345

Vorgesehene Flächen in den Hilke-Häusern:

Besprechungs-, Seminar- und Tagungsräume	452
SUMME	2.797

Durch Umzug/Umnutzung geschaffene Flächen:

Institut für Entrepreneurship der TUHH (bereits existierend)	200
Startup DOCK der TUHH	300
davon Startup DOCK Büro	30
davon für EXIST-Teams	230
davon für CoWorking	40
TuTech Büro (u.a. Startup Support)	160
Startups und Jungunternehmen	803
davon für CoWorking	160
davon Kreativ-/Recreationbereich	65
Etablierte Unternehmen, die ins ICGT gezogen wären (u.a. TÜV Nord EMV)	391
Pausenräume/-flächen	60
Empore/Galerieflächen	107
SUMME (neu)	2.021

Weitere Nutzflächen:

Besprechungs-, Seminar- und Tagungsräume	444
weitere Büroflächen (u.a. Event, IT, FM)	333
Weitere etablierte Unternehmen (u.a. XRG, T&N)	217
SUMME	3.015

Im Gegenzug verlagert die TuTech rund 40 Beschäftigte der Kernverwaltung in neu anzumietende Flächen. Hierzu kann eine gewerbliche Immobilienfläche von 1.050 m² auf 1,5 Geschossen in dem von der Fa. H.C. Hagemann jüngst errichteten und bereits teilweise an die TUHH und das Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) vermieteten Bürogebäude in der Blohmstraße 20 in unmittelbarer Nähe (Entfernung etwa 400 Meter) zum TuTech-Gebäude sofort zur Verfügung gestellt werden

Die Abteilung der TuTech, die sich direkt mit Start-ups und der Unterstützung von Inkubatoren und Unternehmen beschäftigt soll im TuTech-Haus verbleiben und direkte vor-Ort-Unterstützung leisten.

Mit dem alternativen Ansatz ergibt sich eine positive Flächenbilanz, die sich wie folgt darstellt:

- ursprünglicher Ansatz: 4.234 m² (2.797 m² Flächen im ICGT-Neubau und den Hilke-Häusern, 1.437 m² Kernverwaltung der TuTech im TuTech-Gebäude),
- alternativer Ansatz: 4.030 m² (3.015 m² Flächen im umgebauten TuTech-Gebäude für das ICGT, 1.050 m² Mietflächen für die TuTech-Kernverwaltung in einer anderen Immobilie).

Durch die Verlagerung der TuTech-Kernverwaltung und Ertüchtigungs- wie Umbaumaßnahmen im TuTech-Gebäude werden damit im Vergleich zum ursprünglichen Ansatz ca. 200 m² zusätzliche Flächen für Start-ups, Gründer u. a. geschaffen.

2.2 Rahmenbedingungen: TuTech-Gebäude und Unternehmen

Im Zuge des ursprünglich geplanten ICGT-Neubaus waren einige Maßnahmen auch mit Blick auf das bereits vorhandene Gebäude der TuTech geplant, die nun auch im Zuge des neuen Mietkonzeptes umgesetzt werden müssen, um das TuTech-Gebäude im Sinne eines zeitgemäßen technischen Standards zu ertüchtigen und damit gleichzeitig die notwendigen Voraussetzungen

für eine Nutzung durch das ICGT zu schaffen. Dabei handelt es sich um Einzelmaßnahmen in den Bereichen Heizung, Elektroinstallation, Brandmeldeanlage, Entwässerung und Raumbelüftung im Umfang von einmalig 700 Tsd. Euro.

Auf Grund der wirtschaftlichen Situation der TuTech kann sie diese im Zusammenhang mit dem ICGT notwendige Restrukturierungen (verbunden z. B. mit temporären Personalbedarfen) derzeit nicht aus eigener Kraft vornehmen und benötigt daher für den jetzt bereits im Jahr 2016 vorgesehenen Start des ICGT eine Anschubfinanzierung im Umfang von 300 Tsd. Euro.

3. Kosten und Finanzierung

3.1 Wirtschaftlichkeit

Das mit dieser Drucksache angestrebte Mietkonzept hat sich als wirtschaftlichste Alternative bei Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Situationen der TuTech und dem Ziel einer möglichst kurzfristigen Realisierung des ICGT herausgestellt. Durch die enge Verzahnung mit der TuTech und der Nutzung eines Bestandsgebäudes werden wesentliche Synergieeffekte erwartet, die der TuTech bei der derzeitigen Restrukturierung ebenso wie für die Umsetzung des ICGT von Nutzen sind. So kann die gesamte Wertschöpfungskette des ICGT (F&E, Gründer, Start-ups, Unternehmen) abgebildet werden. Die im TuTech-Gebäude bereits angesiedelten Start-ups und Unternehmen befördern die Einwerbung neuer Mieter. Im Ergebnis der vorgelegten Mietlösung werden insgesamt mehr Flächen des TuTech-Gebäudes als bisher in ertragswirksamer Nutzung gebracht (siehe Nr. 2.1).

3.2 Kostenplanung

Die für die Umsetzung dieses Konzeptes kalkulierten periodischen Aufwendungen und Erträge sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Sie ergeben in Summe die Fehlbeträge, die durch eine Zuwendung im Rahmen einer Projektförderung der FHH ausgeglichen werden sollen.

Tabelle 2

In Tsd. Euro	2016 (Rumpfbjahr)	2017	2018	2019	2020	Summe (2016-2020)
Ziel-Auslastung	40%	60%	65%	75%	80%	
Aufwendungen						
Mietaufwendungen inkl. Nebenkosten	136,13	181,5	181,5	181,5	181,5	862,13
Betrieblicher Aufwand ICGT	206,0	277,0	282,5	288,0	292,0	1.345,5
Personalaufwand Betrieb ICGT	169,0	276,5	276,5	276,5	276,5	1.275,0
Abschreibungen auf Einrichtung	16,5	33,0	33,0	33,0	33,0	148,5
Aufwendungen für Umbauten*	265,0	0	0	0	0	265,0
Summe Aufwendungen	792,63	768,0	773,5	779,0	783,0	3.896,13
Erträge						
Mieteinnahmen TuTech-Gebäude	-163,5	-349,0	-354,5	-365,5	-371,0	-1.603,5
Einnahmen Service	-10,5	-32,0	-34,5	-40,0	-42,5	-159,5
Summe Erträge	-174,0	-381,0	-389,0	-405,5	-413,5	-1.763,0
Fehlbetrag (periodisch)	618,63	387,0	384,5	373,5	369,5	2.133,13
Anschubfinanzierung (einmalig)	1.000,0	0	0	0	0	1.000,0
Gesamtsumme	1.618,63	387,0	384,5	373,5	369,5	3.133,13

* Einziehen von Zwischenwänden, Schaffung von Büroflächen im Foyer u.ä. für ICGT-Räumlichkeiten.

Es ist vorgesehen, dass die TuTech den Betrieb des ICGT perspektivisch aus eigener Kraft erwirtschaftet.

3.3 Finanzierung

Zur Kompensation des Fehlbetrages und der Anschubfinanzierung in 2016 sollen insgesamt 1.618,63 Tsd. Euro (siehe Tabelle 2) der TuTech zugewendet werden. Davon sind im Haushaltsjahr 2016 insgesamt 918,63 Tsd. Euro (Fehlbetrag und konsumtiver Anteil aus der Anschubfinanzierung) als Aufwendungen für Transferleistungen in der Produktgruppe 249.01 beim Produkt 249.01.01 „Von Hamburg geförderte Einrichtungen“ sowie 700 Tsd. Euro investiv (Einzelmaßnahme Heizung, Elektroinstallation, Brandmeldeanlage u.ä.) zu ermächtigen. (siehe Anlage 1).

Ferner ist für den investiven Teil der Zuwendung eine Abschreibung i.H.v. rd. 58,3 Tsd. Euro p.a. (in 2016 lediglich anteilig in Höhe von 29,2 Tsd. Euro) in der Produktgruppe 246.03 für einen Zeit-

raum von insgesamt zwölf Jahren einzuplanen und zu ermächtigen (siehe Anlage 1).

Bei den Sonstigen Investitionen wird darüber hinaus eine Ermächtigung im Jahr 2016 in Höhe von 2.802,17 Tsd. Euro (Differenz zwischen den ursprünglich ermächtigten 4.450 Tsd. Euro und den für 2016 geplanten 1.618,63 Tsd. Euro sowie den Abschreibungen in Höhe von 29,2 Tsd. Euro) für investive Maßnahmen (insbesondere Wissenschaftsinfrastruktur) im Aufgabenbereich 246 benötigt.

Der Ausgleich der Fehlbeträge ab 2017 wird mit der Aufstellung des Doppelhaushalts 2017/2018 konkretisiert und berichtet. Die in Drucksache 20/11183 vorgesehenen Mittel der TUHH i.H.v. 1,9 Mio. Euro wurden zum Teil bereits für die geleisteten Planungs- und Vorlaufkosten im Zusammenhang mit der Neubaukonzeption des ICGT verwendet (siehe Nr. 4). Die verbleibenden Mittel wird die TUHH für die Anmietung der Flächen im

TuTech-Gebäude verwenden (siehe Tabelle 1, TUHH Start-up DOCK).

4. Auswirkungen auf die Vermögenslage der Freien und Hansestadt Hamburg

Die Realisierung des ICGT im Rahmen eines Mietkonzeptes bedeutet, dass die Stadt im Gegensatz zur früheren Planung keinen einmaligen Investitionszuschuss zur Realisierung eines Zuwendungsbaus leisten wird, sondern voraussichtlich rätierliche jährliche Kosten durch Zuwendungen an die TuTech anfallen, die den dortigen Aufwand ausgleichen werden. Es wird somit lediglich das Recht aus der investiven Zuwendung von 700 Tsd. Euro an die TuTech (siehe Nr. 2.2) zu aktivieren sein. Die Kosten für die jährlichen Zuwendungen zu den Betriebskosten des ICGT verringern jeweils das Eigenkapital der Stadt.

Die in der Vergangenheit bereits geleisteten Planungs- und Vorlaufkosten im Zusammenhang mit der Konzeption des seinerzeit geplanten ICGT-Neubaus betragen 1.136 Tsd. Euro und sind derzeit in der TuTech als Anlage im Bau im dortigen Anlagevermögen ausgewiesen. Mit der Entscheidung für ein Mietkonzept entfällt eine Aktivierung dieser Kosten. Für die TUHH, die als Mehrheitsgesellschafter an der TuTech die Planungskosten finanziert hat, können Abwertungen auf ihren Beteiligungswert an der TuTech in Höhe der Planungskosten erforderlich werden. Diese stellen einen Aufwand dar, der das Eigenkapital der TUHH in entsprechender Höhe verringern würde und aus dem Wirtschaftsplan der TUHH zu erbringen ist. Die Zuwendung im Haushaltsjahr 2016 an

die TuTech wird konsumtiv und investiv veranschlagt. Die Abschreibungen werden aus dem Einzelplan 3.2 erbracht und im zu erstellenden Zuwendungsbescheid ein Recht auf Gegenleistung aufgenommen und entsprechend bilanziert.

5. Weiteres Verfahren bezgl. FHH-Grundstücke und Hilke-Häuser

Gemäß Drucksache 20/11883 war vorgesehen, der TuTech für die für den Neubau erforderlichen Flächen (Flurstücke 4801, 4802, 4803, 4805) bereits vor Beginn des ersten Bauabschnitts ein unentgeltliches Erbbaurecht einzuräumen. Der Entwurf des Erbbaurechtsvertrags lag vor, wurde jedoch noch nicht unterzeichnet. Somit verbleiben die Grundstücke beim Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), die diese entsprechend bewirtschaftet und gegebenenfalls einer anderweitigen Zwischennutzung (z. B. als Parkplatzfläche) zuführen wird.

Der städtebauliche Vertrag war nur für den geplanten Neubau relevant und wurde gelöst.

6. Petitum

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle

1. von den vorstehenden Ausführungen Kenntnis nehmen,
2. dem neuen Mietkonzept zur Umsetzung des ICGT im TuTech-Gebäude und des Umzugs der TuTech in Miefächen und dessen Finanzierung zustimmen,
3. den in der Anlage genannten Änderungen des Haushaltsplans 2015/2016 zustimmen.

