



Mitteilungsvorlage

MV0027/2022

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Stadtverordnetenversammlung		17.05.2022

Einreicher: Bürgermeister
vorgelegt von: **SB/Beteiligungsverwaltung**

Betreff: Information zum Betriebskonzept zum Gesamtprojekt „KreativWerk - interdisziplinäres GründerInnen- und Gewerbezentrum Hennigsdorf,,

Mitteilungsinhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt das Betriebskonzept zum Gesamtprojekt „KreativWerk“ in Verbindung mit der dazugehörigen Präsentation zur Kenntnis.

Begründung:

I. Sachverhalt

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.05.2019 (BV0080/2019) wurde das Gesamtprojekt „KreativWerk – interdisziplinäres GründerInnen- und Gewerbezentrum Hennigsdorf“ als Maßnahme zur denkmalgerechten Sanierung des ehemaligen Alexander S. Puschkina-Gymnasiums in der Rathenaustraße 6 zur baulichen Umsetzung gestellt.

Mit der Beschlussfassung wurde die Durchführung und der Betrieb des Projektes an die Tochtergesellschaft der SWH GmbH, die KBI GmbH übertragen. Die KBI GmbH zeichnet sich verantwortlich für die Ausführung, den Betrieb, die Vermarktung und hält das Eigentum an dem Projekt.

Der Baubeginn erfolgte für die grundhafte denkmalgerechte Sanierung des ehemaligen Alexander S. Puschkina-Gymnasiums am 1. September 2020. Die Gesamtmaßnahme „KreativWerk – interdisziplinäres GründerInnen- und Gewerbezentrum Hennigsdorf“ gliedert sich in zwei Teilprojekte. Das „KreativWerk I - innovative Gewerbe und Biotech-Zentrum“ wird gemäß der Richtlinie des Ministeriums für Wirtschaft und Energie zur Förderung der wirtschaftsnahen kommunalen Infrastruktur (GRW-I) und das KreativWerk II - soziokulturelles GründerInnen- und Gewerbezentrum wird gemäß der Richtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung zur nachhaltigen Entwicklung von Stadt und Umland (NESUR) einschließlich der Co-Finanzierung im Rahmen der Städtebauförderung ASZ II gefördert.

Für das geförderte Projekt KreativWerk I (GRW-I Förderung) liegen der Zuwendungsbescheid vom 17.12.2019 mit einer zweckgebundenen Zuwendung in Höhe von 6.650.500,00 EURO und für das Projekt KreativWerk II (NESUR Infrastruktur), diese Förderung erfolgt aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung EFRE, der Zuwendungsbescheid vom 16.12.2019

mit einer zweckgebundenen Zuwendung in Höhe von 3.400.00,00 EURO vor. Die Zuwendungen der jeweiligen Anteilsfinanzierungen erfolgen auf den zuwendungsfähigen Ausgaben für das Projekt KreativWerk I (GRW-I) in Höhe von 90% und für das Projekt KreativWerk II (NESUR) in Höhe von 79,31% als Zuschuss.

Die Gesamtkosten für die bauliche Umsetzung des Projektes betragen gemäß der bestätigten Kostenberechnung gemäß DIN 276 zum Entwurf vom 13.06.2019 insgesamt 15.800.000,00 EURO. Beide Maßnahmen sind im Durchführungszeitraum bis zum 31.12.2022 abzuschließen. Die Verwendungsnachweise für beide Fördermaßnahmen sind bis zum April 2023 einzureichen.

Nach derzeitigem Stand ist geplant, dass wesentliche Bauhauptgewerke bis zum 30.06.2022 zum Abschluss geführt werden. Aufgrund der anhaltenden Situation von Lieferengpässen, Personalausfällen und derzeitiger aktueller Materialknappheit ist dieser Anspruch noch nicht vollständig belastbar und führt zu pragmatischen Entscheidungen und Festlegungen. Insbesondere die digitale Anbindung als koordinierte Erschließungsmaßnahme wird erst Ende Juni 2022 umgesetzt werden. Die Innenausbauten und technischen Ausstattungen sollen bis September 2022 vollzogen sein. Gleiches gilt auch für die Herstellung der unmittelbaren Außenanlagen zum Gebäude und der dazugehörigen Stellplatzanlage für Personenkraftwagen, Fahrräder und Motorräder. Es ist geplant im Oktober 2022 mit einer Testphase der Vermietung und Nutzung zu beginnen. Dabei sollen betriebliche Organisationsabläufe und angedachte Nutzungsoptionen getestet werden. Innerhalb der Testphase sollen so Optimierungen vor der Inbetriebnahme des Objektes zum 01.01.2023 erfolgen.

Unabhängig von der derzeitigen aktuellen angespannten allgemeinen Lage wird die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme bis zum 31.12.2022 erfolgen.

Auf der Grundlage des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen der Stadt Hennigsdorf (Maßnahmeträger) und der KBI GmbH als Geschäftsbesorger wurde die Ausführung, der Betrieb, die Vermarktung, die Eigentumsrechte und die wirtschaftlichen Auswirkungen zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme vereinbart.

Die Dauer der Nachschusspflicht der Stadt Hennigsdorf für den Betrieb des „KreativWerks“ regelt sich über den Zeitraum der Fördermittelbindung von 15 Jahren bis zu einer jährlichen Höhe von 400.000,00 EURO. Nach Vorlage des bestätigten Wirtschaftsplans der KBI GmbH ab dem Wirtschaftsjahr 2023 wird der jeweilige Fehlbedarf ausgewiesen. Nach Feststellung des Jahresabschlusses des vorangegangenen Wirtschaftsjahres erfolgt der Ausgleich an die KBI GmbH durch die Stadt Hennigsdorf. Diese Verpflichtung beruht aus den bereits bestehenden Beschlussfassungen zur Projektbeantragung und Projektumsetzung.

Das vorliegende Betriebskonzept basiert auf den prognostizierten Vermarktungs- und Vermietungsansätzen. Es ist davon auszugehen, dass eine Etablierung der neuen Nutzungsangebote und den damit verbundenen neuen Arbeitsmöglichkeiten einen Zeitraum von drei Jahren umfasst. Anpassungen und Evaluation an Dienstleistungen, Mieten- und Nutzungsentgelten, Nutzungsangeboten müssen zeitnah, erstmalig nach dem Ablauf des ersten Betriebsjahr 2023, erfolgen. Das Konzept ist so aufgestellt, dass einzelne Bestandteile unterjährig nach Bedarf und Nachfrage angepasst werden können.

Dem Aufsichtsrat der Stadtwerke Hennigsdorf GmbH wurde das Betriebskonzept mit seinen grundlegenden Rahmenbedingungen und wirtschaftlichen Auswirkungen mit Stand März 2022 in seiner Sitzung am 24.03.2022 bereits vorgestellt und diskutiert.

Eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgt inhaltlich soweit Ergänzungen notwendig sind. Die Grundzüge der Struktur und Aufteilung bleiben unberührt.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen für die Gesellschaft KBI GmbH als Betreiber des Objektes, in Folge für den Maßnahmeträger der Stadt Hennigsdorf, muss in den vorgegebenen finanziellen Verpflichtungen gemäß den Förderbedingungen und Zweckbindungen berücksichtigt und sichergestellt werden.

Der konzeptionelle Ansatz des zukünftigen Betriebs des Objektes gilt es stetig fortzuschreiben und den Erkenntnissen, Bedarfen und Möglichkeiten anzupassen. Dieser Prozess wird nie abgeschlossen sein und muss beständig hinterfragt werden. Die Flexibilität und der Anspruch des erstellten Betriebskonzeptes wird wesentlicher Garant für die Etablierung und die damit

verbundene erfolgreiche Vermietung sein. Neue Arbeitsformen, pauschale Mieten und Nutzungsentgelte, flexible Nutzungsmöglichkeiten und kundenorientierte Dienstleistungen benötigen neue und außergewöhnliche Ansätze.

Diese Grundgedanken waren Leitbild und Maß der Vorlage zum Betriebskonzept. Das Betriebskonzept zur Gesamtmaßnahme „KreativWerk“ wird im Rahmen der SVV am 17.05.2022 öffentlich vorgestellt. Die aktuelle Anlage der Präsentation wird jedem Stadtverordneten im Nachgang übermittelt.

II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen

BV0114/2015 – Beschluss der Stadt Hennigsdorf zur Teilnahme am Stadt-Umland-Wettbewerb
BV0101/2016 – Beschluss zur Umsetzung des Projektes „KreativWerk“ im Gebäude des Alten Gymnasiums

BV0048/2018 – Beschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages Stadt Hennigsdorf / KBI GmbH über die Kostentragung und Gewährung von Zuwendungen "KreativWerk - Soziokulturelles Gründerinnen Zentrum" im Rahmen des Stadt-Umland Wettbewerbes

BV0128/2018 – Beschluss zur Haushaltssatzung 2019 mit Haushaltsplan und Anlagen gemäß §§ 3, 66 und 67 BbgKVerf

BV0027/2019 – Beschluss über die Neuausrichtung der Förderstruktur für das Projekt „KreativWerk“ im Gebäude des Alten Gymnasiums unter Beibehaltung der Wettbewerbsstrategie zum Stadt-Umland-Wettbewerb des Landes Brandenburg gemäß BV0114/2015 vom 04.11.2015

BV0080/2019 – Beschluss zur Neuausrichtung des Projektes KreativWerk im Gebäude des Alten Gymnasiums

Hennigsdorf, 09.05.2022

gez. Th. Günther

Bürgermeister