



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/02819**
Datum: 24.06.2021
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB 80
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	13.07.2021	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Digitalisierung	20.07.2021	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	21.07.2021	öffentlich Entscheidung

Betreff: Beschluss zur Umsetzung des Investitionsprojektes „Neubau des CSME“ im Rahmen des Investitionsgesetzes Kohleregionen (InvKG) und zur Umsetzung des Investitionsprojektes „Neubau des BDC“ im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt

1. Der Neubau des Center for Sustainable Materials and Energy (CSME) wird im Rahmen des Investitionsgesetzes Kohleregionen in der Stadt Halle (Saale) umgesetzt.
2. Die TGZ Halle Technologie- und Gründerzentrum Halle GmbH soll das Vorhaben „Bau des Center for Sustainable Materials and Energy (CSME)“ umsetzen.
3. Die TGZ Halle Technologie- und Gründerzentrum Halle GmbH soll das Projekt „Bau des Business Development Centers for Digital Lifescience and Smart Materials umsetzen. Dafür werden Fördermittel aus der Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur beantragt.

Dr. Bernd Wiegand
Oberbürgermeister

Begründung:

1. Ausgangslage

Seit der Gründung 1993 hat sich der Technologiepark Weinberg Campus Halle zu einem der führenden Forschungs- und Wirtschaftsstandorte in den neuen Bundesländern entwickelt. Etwa 250 Start-Ups sind seitdem hier entstanden. Aktuell sind über 100 Unternehmen und Institute mit etwa 6.000 Beschäftigten auf dem 134 Hektar großen Standort angesiedelt. 2020 ging mit dem „Weinberg Campus Accelerator“ der erste branchenspezifische Accelerator für Technologie Start-Ups in Sachsen-Anhalt in Betrieb.

Schwerpunktbranchen des Technologieparks sind insbesondere die Bereiche Life Sciences, Biomedizin und Materialwissenschaften. Diese Branchen tragen als Querschnittstechnologien wesentlich zur Lösung wichtiger Zukunftsfragen und Herausforderungen, insbesondere in den Wachstums- bzw. Zukunftsfeldern Bioökonomie, nachhaltige Mobilität, Umweltschutz, Erneuerbare Energien sowie Gesundheit bei. Die Bereiche sind Innovationstreiber und Schlüssel für Produktinnovationen für fast alle Industriezweige.

In der Praxis ist die Entwicklung nachhaltiger und innovativer Materialien, Produkte und Verfahren jedoch häufig unwirtschaftlich, da den hohen Forschungs- und Entwicklungskosten und dem anfangs geringen Nachfragevolumen, gewachsene und kosteneffiziente Angebots- und Vermarktungsstrukturen bei den etablierten Erzeugnissen gegenüberstehen. Zur Erschließung neuer Anwendungsfelder für diese Technologien sind daher weitere Anstrengungen in Forschung und Entwicklung, aber auch in der Vermittlung von Grundwissen zur Gründung von Unternehmen und Vermarktung von Produkten notwendig. Damit die jeweiligen Forschungs- und Marktpotenziale ausgeschöpft werden können, bedarf es eines technologieoffenen, innovations- und gründerfreundlichen Umfeldes.

Auf dem Campus sind die international renommierten naturwissenschaftlichen Fakultäten der Martin-Luther-Universität beheimatet - u.a. der WissenschaftsCampus Halle - Pflanzenbasierte Bioökonomie und das Charles-Tanford-Proteinzentrum. Zudem befinden sich auf dem Campus das Fraunhofer-Institut für Mikrostruktur von Werkstoffen und Systemen, das Leibniz-Institut für Pflanzenbiochemie, das Leibniz-Institut für Agrarentwicklung in Transformationsökonomien und das Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung. Geforscht wird in den Bereichen Biochemie, Biotechnologie, Materialwissenschaften, Pharmazie, Agrar- und Ernährungswissenschaften.

Allerdings reichen in den innovativen und wachstumsträchtigen Zukunftsfeldern rein fachspezifische Forschungsperspektiven häufig nicht mehr aus. Um komplexe Wirkmechanismen und Wirkmechanismen natürlicher Systeme besser zu verstehen und neue Forschungsperspektiven generieren zu können, bedarf es vielmehr der Zusammenführung und Integration von Sichtweisen, Expertisen und Methoden der unterschiedlichen Fachdisziplinen. Um das Anwendungspotenzial in den innovativen Wachstumsbereichen nutzbar zu machen, muss daher die bestehende Forschungslandschaft dementsprechend gestärkt bzw. ergänzt werden.

Daher ist ein Ergänzungsbau auf dem Areal am Heidekreisel geplant, mit dem Ziel interdisziplinäre Forschungskapazitäten zu initiieren und zu intensivieren sowie die regionalen Kompetenzen im Bereich der anwendungsorientierten Grundlagenforschung zu verbessern. Im Center for Sustainable Materials and Energy (CSME) soll insbesondere zu nachhaltigen Materialien und erneuerbare Energiegewinnung geforscht und dabei Forschungsgruppen aus folgenden Bereichen der drei naturwissenschaftlichen Fakultäten der Universität Halle zusammengeführt werden:

- Biotechnologie und Pharmazie aus der Naturwissenschaftlichen Fakultät I,
- Photovoltaik, Energiematerialien und Makromolekulare Chemie aus der Naturwissenschaftlichen Fakultät II, sowie
- Pflanzenzüchtung und pflanzenbasierte Wirkstoffforschung aus der Naturwissenschaftlichen Fakultät III.

Die Verknüpfung verschiedener naturwissenschaftlicher Forschungsgebiete stellt einen innovativen Ansatz dieses Vorhabens dar. Die hier angesiedelten Forschungsgruppen sollen sich aus den unterschiedlichen Blickwinkeln ihrer jeweiligen Disziplin der zentralen Aufgabe der Nachhaltigkeit stellen.

Neben dem CSME ist ein weiteres Bauprojekt auf dem Areal des Technologiepark Weinberg Campus vorgesehen – das Business Development Center “Digital Life Sciences + Smart Materials” (BDC). Das BDC soll insbesondere den wachsenden Bedarf nach Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsflächen für innovative Wachstumsunternehmen decken. Mit Hilfe des BDC sollen innovative Geschäftsmodelle, visionäre Gründungsvorhaben und wachstumsorientierte Ansiedlungen mit einer hohen wissenschaftlichen Dynamik von der Idee bis zur Umsetzung in Produkte und Dienstleistungen begleitet werden. Bauherr und Träger des BDC ist die TGZ Halle Technologie- und Gründerzentrum GmbH.

Das CSME ist – gemeinsam mit dem BDC – ein wesentlicher Bestandteil eines übergeordneten Gesamtkonzepts zur Verstärkung des gesamten Forschungs- und Entwicklungsprozesses im Bereich der Bioökonomie von der Grundlagenforschung bis zur industriellen Anwendung. Mit dem CSME und BDC werden Verbindungslücken zwischen der Grundlagenforschung sowie Entwicklung tragfähiger Geschäftsmodelle für Start-Ups geschlossen. Im CSME soll anwendungsorientiert und gründungsaffine Forschung konzentriert werden, die im Idealfall zu im BDC angesiedelten Ausgründungen führt. Ein unmittelbare räumliche Nähe beider Institutionen ist daher eine wesentliche Voraussetzung, damit sich die geplanten Synergieeffekte in vollem Umfang entfalten können. Es ist daher geplant CSME und BDC als einen Gebäudekomplex zu konzipieren.

Die Notwendigkeit des Neubaus wird durch eine Bedarfsanalyse und die Notwendigkeit zur Sicherung der guten Position des Standortes im Ansiedlungswettbewerb bestätigt. Als erster zentraler Bestandteil der Planungen und Basis für eine Investitionsentscheidung wurde im Jahr 2020 eine Machbarkeitsanalyse vorgenommen, in deren Rahmen drei mögliche Grundstücke untersucht wurden. Im Ergebnis der Studie wurde das bereits im Bebauungsplan 1998 als „Campus-Zentrum“ bezeichnete Grundstück zwischen Weinbergweg und Heideallee, direkt am „Heidekreisel“ als Vorzugsstandort benannt.

Aufgrund seines hohen Klimaschutz-, Beschäftigungs- und Innovationspotenzials wurde das Gesamtvorhaben als eines von insgesamt drei prioritären Investitionsvorhaben definiert, die von der Stadt Halle im Rahmen des bevorstehenden Strukturwandels umgesetzt werden sollen. Die geplanten Gesamtkosten belaufen sich auf insgesamt 140 Mio. Euro, wobei laut der bautechnischen Grobplanung 70 Mio. EUR für den Bau des CSME veranschlagt werden.

Zur Finanzierung des Vorhabens des CSME sollen Fördermittel nach dem Strukturstärkungsgesetz des Bunds eingeworben werden. Im Rahmen des Gesetzes werden bis zum Jahr 2038 insgesamt bis zu 40 Milliarden Euro „für einen Transformationsprozess hin zu einer weitgehend treibhausgasneutralen Wirtschaft und Gesellschaft in Deutschland bis Mitte des Jahrhunderts“ zur Verfügung gestellt. Das Gesetz ist in zwei Armen angelegt. 26 Milliarden Euro stellt und steuert der Bund und weitere 14 Milliarden Euro sind den betroffenen Bundesländern zugeordnet, die sie für besonders bedeutsame kommunale Investitionen zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur sowie Verbesserung der Attraktivität des Wirtschaftsstandorts aufwenden können. Insgesamt kann der sachsen-anhaltinische Teil des Mitteldeutschen Reviers 12 % der Länderförderung (ca. 1,7 Mrd. EUR) in Anspruch nehmen. Der Förderanteil für die Investitionshilfen beträgt 90 %.

Um eine rasche Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen, wurden im Vorfeld verschiedene Trägerstrukturvarianten im Hinblick auf ihre jeweiligen Vor- und Nachteile bewertet. Im Ergebnis dieses Prozesses wurde - mit Zustimmung der Universität - die TGZ Halle Technologie- und Gründerzentrum Halle GmbH als Antragsteller und Bauherr für das CSME benannt.

Diese Konstellation hat mehrere Gründe. Durch die direkte Nähe der beiden Gebäude und die notwendige inhaltliche und funktionale Verknüpfung werden in der Planungs- und Bauphase zahlreiche Schnittstellen und Abhängigkeiten zu beachten sein. Dafür ist eine einheitliche Bauherren-Funktion sinnvoll.

Weiterhin ist die TGZ GmbH nach dem Investitionsgesetz Kohleregionen als Träger öffentlicher Aufgaben direkt antragsfähig. Für die Martin-Luther-Universität würde dies nur mittelbar gelten. In diesem Fall müsste die Kommune die Fördermittel beantragen und an die Universität durchleiten. Dieses Prozedere würde sowohl den Antragsprozess als auch den Planungs- und Bauprozess deutlich verkomplizieren und würde aller Voraussicht nach zu längeren Bauzeiten führen. Dadurch könnte u.U. die notwendige Parallelität der Bauprojekte gefährdet werden.

Die TGZ Halle GmbH ist durch ihre Beteiligungsverhältnisse, ihren Gesellschaftszweck und durch ihren Gesellschaftsvertrag für beide Vorhaben als Projektträger gut geeignet. Gemäß Nr. 3 der Umsetzungsrichtlinie „Sachsen-Anhalt Revier 2038“ sind Gesellschaften förderfähig, sofern sie Träger öffentlicher, vor allem kommunaler Aufgaben sind. Dies trifft auf das TGZ in besonderer Weise zu.

Für beide Vorhaben werden jedoch unterschiedliche Förderkulissen genutzt. Als Forschungsfunktionsgebäude ist das CSME nur über die Kohleausstiegshilfen förderfähig. Aufgrund seiner inhaltlichen Ausrichtung auf die Unterstützung kleiner und mittlerer Unternehmen zugutekommt, lässt sich das Vorhaben BDC auch in die GRW-Förderkulisse einordnen. In diesem Programm ist aufgrund einer Ausnahmeregelung ein Fördersatz von 95% möglich, sofern das Projekt bis spätestens 31.12.2023 vom Fördermittelgeber bewilligt wird. Entsprechende Vorabsprachen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung des Landes Sachsen-Anhalt als zuständige Fachbehörde sowie mit der Investitionsbank Sachsen-Anhalt als Fördermittelgeber liegen bereits vor. Aufgrund der attraktiveren Förderquote soll das BDC über das GRW-Programm umgesetzt werden.

2. Ziel

Ziel des Projekts ist die Schaffung einer neuen Campus-Mitte auf dem Grundstück am „Heidekreisel“ zwischen Heideallee und Weinbergweg. Das Grundstück ist groß genug, um die gemeinsamen strategischen Planungen von MLU und TGZ in funktionaler Hinsicht bestens zu vereinbaren. Das Areal liegt direkt an der Verbindungsachse Heide-Süd und Weinberg-Campus und ist sehr gut verkehrlich angebunden. Daher wird die Aktivierung der Fläche als „Neue Mitte“ des Weinberg Campus von allen Beteiligten positiv bewertet.

Das CSME soll als Gebäude insbesondere flexible Labor- und Büroflächen und High-Tech-Infrastrukturen für die ansässigen interdisziplinären Forschungsgruppen umfassen. Weiterhin werden weitere Funktionalitäten wie Konferenzräume und Demonstrationsräume für die Zusammenarbeit zu gemeinsamen Themen angestrebt. Insgesamt sollen für das CSME 10.000 Quadratmeter Nutzfläche geschaffen werden.

Durch die damit verbundene Impulswirkung auf die Entstehung und das Wachstum neue Start-Ups werden erfahrungsgemäß weitere Arbeitsplätze sowie indirekte Beschäftigungseffekte und Innovationsimpulse für die Region entstehen.

Im BDC sollen dringend notwendige Ansiedlungsflächen für größere Unternehmensgründung geschaffen werden. Dies ist für die Weiterentwicklung des Standorts Weinberg-Campus unerlässlich, da in den bestehenden Gründerzentren kaum noch freie Mietflächen vorhanden sind.

Geplant ist ein viergeschossiger Bau mit einer Nutzungsfläche von ca. 12.000 m². Diese teilt sich auf in ca. 173 Büros und 80 Labors, die von den Unternehmen angemietet werden können. Daneben soll eine Co-Working-Area errichtet werden.

Neben der Funktion als Gründerzentrum in den für den Weinberg-Campus wichtigen Bereichen Digitalisierung, Biowissenschaften und Materialforschung soll das neue Gebäude auch eine neue Campusmitte bilden. Darum werden in dem Objekt Flächen für eine gastronomische Versorgung sowie Konferenz- und Veranstaltungszonen vorgesehen. Diese sollen von allen Nutzern des Weinberg-Campus, auch aus den schon bestehenden Gebäuden, angemietet werden können.

3. Maßnahmen

Beide Institutionen sollen aufgrund ihrer engen inhaltlichen Verbindung parallel geplant und errichtet werden. Zur Erreichung der Zielstellung muss der vorgesehene Standort am Weinberg Campus entwickelt werden. Dazu gehört die Schaffung der planerischen und förderrechtlichen Voraussetzungen.

Grundstück

Eigentümer des Grundstücks ist die Martin-Luther-Universität. Damit die TGZ Halle GmbH bauen kann, muss sie in eine Eigentumsposition oder eine eigentumsähnliche Position kommen. Dazu wird ein Erbbaurechtsvertrag zwischen der MLU und TGZ Halle Technologie- und Gründerzentrum GmbH abgeschlossen. In diesem Erbbaurechtsvertrag wird eine Heimfallklausel nach Ablauf der Zweckbindungsfrist für das CSME vereinbart.

Planerische Voraussetzungen

Alle Vorarbeiten, inkl. Fördermitteleinwerbung, Ausschreibungsverfahren, Planungsleistungen und Gremienabstimmung sollen bis spätestens Anfang 2024 abgeschlossen werden. Im Wesentlichen umfasst dies folgende Punkte

Maßnahme	Zeitraum
Erarbeitung Änderung B-Plan einschließlich aller Nachweise und Einreichung GB II	III. Quartal bis IV. Quartal 2021
Einbringung Stadtratsvorlage Aufstellungsbeschluss Änderung B-Plan	IV. Quartal 2021
Ausschreibung Planungsleistungen	II. Quartal 2021 bis I. Quartal 2022
Erstellung Z-Bau Unterlagen, Einreichung IB und BLSA, Prüfung BLSA und Fördermittelbescheid	II. Quartal 2022 bis IV. Quartal 2023
Bauleitplanung bis rechtskräftiger B-Plan	III. Quartal 2021 – IV. Quartal 2022
Genehmigungsplanung und Baugenehmigung für Bauabschnitte	I. Quartal 2024 bis III. Quartal 2024
Baubeginn	I. Quartal 2025

4. Finanzierung

Das Projekt wird durch die TGZ Halle Technologie- und Gründerzentrum Halle GmbH durchgeführt werden. Sie wird die Fördermittel beantragen und das Gebiet auf eigene Rechnung entwickeln. Planung- und Bau sowie der Grunderwerb werden beim CSME mit 90 Prozent gefördert, beim BDC beträgt die Förderquote 95 Prozent. Der Eigenanteil von 10 bzw. 5 Prozent wird durch die Gesellschaft über öffentliche Banken finanziert. Grundsätzliche Finanzierungszusagen dazu liegen vor.

Die Refinanzierung der Eigenmittel sowie der notwendigen Zwischenfinanzierung wegen des nachgelagerten Fördermittelzulaufs wird über die Vermietung der Flächen im BDC innerhalb von 20 Jahren erfolgen. Die notwendigen Eigenmittelanteile sind im fortgeschriebenen Wirtschaftsplan der TGZ Halle Technologie- und Gründerzentrum Halle GmbH abgebildet.

Aktuell wird mit Gesamtprojektentwicklungskosten von 140 Millionen Euro kalkuliert. Diese basieren zunächst auf einer Grobkostenschätzung und müssen im weiteren Entwicklungsprozess planerisch untersetzt werden.

Die notwendigen Eigenmittelanteile sind in die Finanzierung eingeplant und werden im BDC über die spätere Vermietung an Unternehmen realisiert. Beim CSME erfolgt die Refinanzierung über die Gesamtvermietung des Gebäudes an die Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg.

Der Haushalt der Stadt Halle (Saale) wird damit durch die beiden Projekte nicht belastet.