

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0522/05</b>	<b>Datum</b> 10.10.2005
<b>Dezernat: VI</b>	<b>Amt 68</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	08.11.2005	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	24.11.2005	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	07.12.2005	öffentlich	Beratung
Stadtrat	12.01.2006	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligte Ämter</b> <b>FB 02</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		X
	<b>KFP</b>		X
	<b>BFP</b>		X

### **Kurztitel**

Schaffung der "Denkfabrik"

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat stimmt zu, dass vom Grundsatz her im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Rothensee“ unter Einbeziehung der Fördermittel aus der Landesinitiative URBAN 21 am Standort Wittenberger Straße 17 (Hafenareal) in den Gebäuden des Speichers Silo Ost die „Denkfabrik“ geschaffen wird.
2. Die Aufgabenstellung entsprechend der Vorstudie (Anlage 1) im Rahmen des Vorhabens Landesinitiative URBAN 21 wird bestätigt.
3. Die Kostenschätzung in Höhe von 9.500.000 € ist Grundlage für die weitere Beauftragung der Planungsleistungen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			Treuhandkonto			
	<b>X</b>		<b>JA</b>	<b>X</b>	<b>NEIN</b>	

Gesamtkosten/Gesamtein-	jährliche	Finanzierung	Objektbezogene	Jahr der
Nahmen der Maßnahmen	Folgekosten/	Eigenanteil	Einnahmen	Kassenwirk-
(Beschaffungs-/	Folgekosten	(i.d.R. =	(Zuschüsse/	Samkeit
Herstellungskosten)	ab Jahr	Kreditbedarf)	Fördermittel,	
			Beiträge)	
	keine			
	nicht bezifferbar			
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
Veranschlagt:	Bedarf:	veranschlagt:	Bedarf:	veranschlagt:	Bedarf:	veranschlagt:	Bedarf:	veranschlagt:	Bedarf:	Mehreinn.:	
Mehreinn.:		Mehreinn.:						Mehreinn.:			
				Jahr	Euro	Jahr	Euro				
Davon Verwaltungs-		davon Vermögens-									
Haushalt im Jahr		haushalt im Jahr 2006									
mit	Euro	mit	Euro								
		nur Fördermittel									
Haushaltsstellen		Haushaltsstellen									
		Prioritäten-Nr.:									

Ausgabe des Treuhandvermögens: 9.500.000,00 EUR

Federführendes Amt	Sachbearbeiter Frau Heike Peschke	Unterschrift AL Herr Dr. Dieter Scheidemann
-----------------------	--------------------------------------	--

Verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift	Herr Werner Kaleschky
-----------------------------------	--------------	-----------------------

## **Begründung:**

### 1. Entwicklung des Handelshafens

Der Handelshafen Magdeburg wurde nicht in die Wasserstandsregulierung der Elbe einbezogen und kann daher nicht mehr für die gewerbliche Schifffahrt genutzt werden. Die Aufgabe der Hafennutzung ergab die Möglichkeit, das Gebiet des Handelshafens einer städtebaulichen Entwicklung zu öffnen. Ausgehend vom Campus der Otto-von-Guericke-Universität, dem Fraunhofer Institut für Fabrikbetrieb- und –automatisierung, der Experimentellen Fabrik und dem Max-Planck-Institut für Dynamik komplexer technischer Systeme soll im Wissenschaftshafen ein Zentrum für wissenschaftliche Einrichtungen und wissenschaftliche Betriebe entstehen. Ergänzt wird die Konzentration wissenschaftlicher Einrichtungen durch die auf der gegenüberliegenden Elbseite angesiedelte Fachhochschule Magdeburg-Stendal.

Neben der Entwicklung eines Wissenschaftshafens ist angestrebt, den Bereich des Handelshafens für die Bevölkerung zu öffnen und die städtische Entwicklung an die Elbe heranzuführen. Bei der Entwicklung des Handelshafens wird darauf geachtet, das hafentypische Erscheinungsbild soweit als möglich zu erhalten. Aufbauend auf den Ergebnissen eines städtebaulichen Workshops und den Grundlagen eines für diesen Bereich erstellten Strukturkonzepts wurde ein Erschließungskonzept entwickelt. Da im gesamten Hafengebiet keine öffentlichen Erschließungsanlagen vorhanden sind, ist die Anlage einer öffentlichen Erschließung, die dem Stand der Technik entspricht, erforderlich. Auf der Basis eines Bescheids über die Bewilligung von Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe ‚Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastruktur‘ wird in einem ersten Bauabschnitt der südliche Bereich des Handelshafens neu erschlossen. Diese Maßnahme umfasst neben der Errichtung von Erschließungsanlagen auch die Beseitigung der 220-kV-Freileitung und Neuverlegung als 110-kV-Erdkabel.

Im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen wird auch das Umspannwerk an der Sandtorstraße aufgelassen und vollständig geräumt. Zur Unterstützung der Urbanisierung und zur Schaffung eines Anziehungspunkts mit Aufenthaltsqualität wird südlich des Hafenbeckens der Hafenplatz neu angelegt. Die Freiflächengestaltung des Hafenplatzes wird eine Verbindung des Hafenflairs mit der neuen Urbanität herstellen und sowohl für Grünflächen als auch gastronomische Einrichtungen Platz bieten.

In exponierter Lage zwischen Elbe und Hafenbecken hat die Fraunhofer Gesellschaft mit dem Bau des Virtual Development and Training Centre (VDTC) begonnen. Das VDTC soll Infrastruktur und Know-How zur Schaffung virtueller Entwicklungs-, Test- und Trainingsumgebungen für komplexe Maschinen, Anlagen und Systeme bereitstellen. So ist u.a. vorgesehen, die Wartung von Airbus-Flugzeugen am Simulator zu trainieren.

### 2. Der Handelshafen als Zentrum für Innovation und Wissenstransfer

Die Entwicklung eines wissenschaftlichen Zentrums im Handelshafen ist auf zwei Ebenen geplant:

- Erschließung von Betriebsstandorten für die Ansiedlung von Betrieben mit dem Schwerpunkt Innovation und Wissenstransfer
- Schaffung von Voraussetzungen für Betriebsneugründungen ggf. aus der Universität und den Instituten heraus, ebenso wie die Bereitstellung von Büroflächen für innovative und wissenschaftsnahe Unternehmen, die sich im kreativen Ambiente des Wissenschaftshafens wohlfühlen

Die beiden Ebenen der Entwicklung stehen in enger Wechselwirkung zueinander und ermöglichen eine kontinuierliche Entwicklung des Wissenschaftsstandorts. Denn die Denkfabrik soll insbesondere jungen, kleineren Unternehmen die Möglichkeit bieten, sich zu entwickeln. Bei entsprechender Entwicklung besteht dann die Möglichkeit, im Wissenschaftshafen eine eigene Investition zu tätigen.

Diese Wertschöpfung aus vorhandenen Potentialen wird auch das Interesse international tätiger Unternehmen an den angebotenen Dienstleistungen sowie am Standort wecken. So führte auch das Fraunhofer Institut aus, dass mit dieser Konzentration wissenschaftlicher Entwicklungen Innovationen für industrienaher Dienstleistungen möglich werden, die durch international agierende Spitzenunternehmen verschiedener Branchen der Industrie zu nutzen sind. Darüber hinaus wird die Konzentration des Know-how auch die Ansiedlung hierauf aufbauender Fertigungsbetriebe nach sich ziehen, so dass mittelfristig deutliche Effekte für den Standort Magdeburg auch über das Gebiet des Handelshafens hinaus zu erwarten sind. Ebenso wurde seitens des Max-Planck-Instituts zum Ausdruck gebracht, dass man großes Interesse daran habe, wenn Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Institut zur Verfügung gestellt werden können, damit wissenschaftliche Entwicklungen aus dem Max-Planck-Institut wirtschaftsnah angeboten und durch befreundete gewerbliche Unternehmen umgesetzt werden.

### 3. Zielstellung einer Denkfabrik

Die Schaffung der Denkfabrik dient zunächst folgenden Zielen:

- Schaffung der Voraussetzungen zur Neugründung von Unternehmen und Ausgründung von Forschungseinrichtungen aus der Universität und den Instituten heraus
- Bereitstellung günstiger Büroflächen für innovative, wissenschaftsnaher Unternehmen, die die Nähe zu den wissenschaftlichen Instituten, der Universität und ähnlichen Unternehmen suchen
- Bereitstellung von Büroflächen für Gastwissenschaftler der Institute und der Universität
- Schaffung der Voraussetzungen zur Bildung von Netzwerken
- Unterstützung der wirtschaftlichen Umsetzung wissenschaftlicher Erkenntnisse und des örtlichen Know-Hows
- Synergieeffekte durch die gemeinschaftliche Nutzung von Einrichtungen, wie z.B. Seminar- und Tagungsräume
- Entwicklung eines Standorts für die Aus- und Fortbildungseinrichtungen im Bereich der Informationstechnologie
- Bereitstellung von Kreativstudios als innovativer Arbeitsraum
- Angebot von Dienstleistungen für die Nutzerstruktur

Die Denkfabrik stellt ein Raum und Büroangebot im Wissenschaftshafen zur Verfügung für neu gegründete ebenso wie bestehende Unternehmen, die das innovative Umfeld sowie die Nähe zur Universität und den Instituten suchen. Damit wird die Pflege und Bildung von Netzwerken gefördert.

In der Denkfabrik soll ein möglichst flexibles Raumkonzept realisiert werden, um den individuellen Anforderungen der Nutzer gerecht zu werden. Überdies soll das Raumkonzept abweichend von klassischen Konzepten beispielsweise durch die Schaffung von sog. Kreativstudios mit Sanitär- und Ruhebereichen die Anforderungen moderner Arbeitsformen erfüllen.

Die künftige Denkfabrik soll ein starkes eigenes Profil erhalten. Dabei kommt es maßgeblich auf die sich aus der Standortgunst ergebenden Synergien und den im wissenschaftlichen Umfeld bestehenden und entstehenden Bedarf an.

Mit dem Innovations- und Gründerzentrum Magdeburg (IGZ) in Barleben wird ebenso wie mit der Experimentellen Fabrik eine fruchtbare Kooperation angestrebt. Dabei soll durch eine möglichst klare Profilierung der Einrichtungen eine Konkurrenzsituation vermieden werden. In Vorgesprächen wurde seitens des Entwicklungsträgers ausdrücklich die Kooperationsbereitschaft betont.

Insbesondere ist eine enge Zusammenarbeit und Ergänzung mit dem benachbarten Virtual Development and Training Centre (VDTC) der Fraunhofer Gesellschaft vorgesehen.

#### 4. Betreibung der Denkfabrik

Die Betreuung der Denkfabrik wird sich nicht auf die bloße Vermietung von Büroräumen beschränken. Die Betreuung erfordert engen Kontakt zu den wissenschaftlichen Einrichtungen um die Netzwerkbildung zu unterstützen und potentielle Nutzer frühzeitig ansprechen zu können. Die Denkfabrik soll überdies auch Dienstleistungen anbieten. Hierbei ist neben den üblichen Produkten aus dem Bereich des Facility Management auch an Beratungs- und Fortbildungsleistungen gedacht. Diese Anforderungen an den Betrieb erfordern individuelle Organisationsformen.

Deshalb soll eine Betreibergesellschaft gegründet werden. Träger der Betreibergesellschaft soll zunächst der Entwicklungsträger sein. Jedoch soll versucht werden, potente Partner, wie die benachbarten Forschungsgesellschaften, IHK, örtliche Wohnungsgesellschaften, Banken usw. zu gewinnen.

Die Gesellschaft sollte auch weiterhin für Förderer und Unterstützer offen stehen.

Insbesondere werden auch Kooperationen mit der Industrie, großen Konzernen oder auch der Dienstleistungsbranche angestrebt. Die Betreibergesellschaft könnte dabei eine Plattform für alle diejenigen bilden, die den Wissenschaftsstandort Magdeburg unterstützen möchten.

In der Aufbauphase kann das Hinzuziehen externen Know-hows erforderlich sein. Inwieweit die angestrebten Dienstleistungen selbst erbracht oder besser zugekauft werden, muss dann die Praxis zeigen.

## 5. Der Bestand und das Grundstück

Im Quartiersentwicklungskonzept war die Denkfabrik in den Speichern G, H, I auf der Westseite des Hafenbeckens auf Höhe der Hafenstraße vorgesehen. Da nunmehr die Erschließung des Handelshafens im Süden begonnen wird und in diesem Bereich auch der Wissenschaftshafen entsteht, sollte auch die Denkfabrik in diesem Bereich Platz finden. Mit dem gewählten Standort in den Speichern Silo Ost ist die Integration der Denkfabrik in den Wissenschaftshafen und die enge Anbindung an die wissenschaftlichen Institute und die Universität gewährleistet.

Die Speicher Silo Ost sind am Südende des Handelshafens zwischen Hafenbecken und Elbe gelegen. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 3.743 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück befinden sich folgende bauliche Anlagen:

- Zellenspeicher, Baujahr ca. 1936
- Bodenspeicher, Baujahr ca. 1937

### a) Zellenspeicher

Der westliche Zellenspeicher wurde in einer Stahlbetonkonstruktion mit einem Massivsatteldach mit Ziegeleindeckung und 39 Silozellen errichtet. Er hat keinerlei horizontale Decken, er diente der Speicherung von Getreide und wurde im Erdgeschoss mit Elevatoren bestückt, die das Getreide auf den Dachboden transportierten, von wo es in die einzelnen Zellen des Silos geschüttet wurde. Durch Trichter im Boden der Zellen über dem Erdgeschoss konnte bei Bedarf das Getreide wieder in Säcke gefüllt werden. Innerhalb des Silos befinden sich 1 Erdgeschoss, 2 Untergeschosse sowie eine Dachgeschossebene. Das Fassungsvermögen ist für 5.250 to Getreide ausgelegt.

### b) Bodenspeicher

Der Bodenspeicher ist ein 4-geschossiges kompaktes Massivgebäude mit Unterkellerung in Stahlbetonkonstruktion. Er umfasst 4 Schüttböden, ein Erd- und ein Untergeschoss. Das Fassungsvermögen wurde mit 1.800 to Getreide angegeben. Es handelt sich um einen traditionellen Speicher, der zwar auch der Lagerung von Getreide diente, aber horizontale Decken hat, die hochbelastbar sind. Hier wurde Getreide gelagert, das in einzelne Boxen, die in der Größe variabel waren, geschüttet wurde.

Die vom Architekturbüro Onnen erstellten Machbarkeitsstudie vom 13.10.2004 kommt zu dem Ergebnis, dass die Gebäude mit einem wirtschaftlich vertretbarem Aufwand herrichtbar sind.

Nach intensiven Verhandlungen ist dem Entwicklungsträger im Dezember 2003 gelungen, die beiden Speicher unabhängig von den weiteren Speichern im Handelshafen von der Magdeburger Getreidegesellschaft zu erwerben. Dabei konnte ein Kaufpreis vereinbart werden, der unter dem Wert des vorliegenden Entschädigungsgutachten für die Betriebsaufgabe liegt. Beim Ankauf konnten bereits 50 % EFRE-Mittel eingesetzt werden.

## 6. Bauliche Anforderungen an die Denkfabrik

Die beiden Speichergebäude sollen in besonderem Ambiente das Hafentypische und die neue Nutzung für innovative, wissenschaftsnahe Unternehmen zusammenführen. Dabei ist die Vernetzung mit den bestehenden wissenschaftlichen und universitären Einrichtungen von großer Bedeutung.

Daneben gilt es aber auch das hafentypische Erscheinungsbild mit moderner Architektur und Ausstattung zu verbinden. Die markanten Speicher der Denkfabrik sollen dabei zu einem

Symbol für den Wissenschaftsstandort Magdeburg werden. Zudem soll die Denkfabrik aber auch zur Urbanisierung des Handelshafens und der Wiederbelebung dieses Stadtteils beitragen. Deshalb ist die Planung auch in ein städtebauliches Gesamtbild einzupassen.

In Vorbereitung der Erstellung eines Raumkonzepts wurden durch den Entwicklungsträger umfangreiche Gespräche mit potentiellen Nutzern und konkreten Interessenten geführt. Dabei konnte folgendes Anforderungsprofil entwickelt werden:

- Büronutzungen

Die Büronutzungen sollen möglichst flexibel dem Raumbedarf künftiger Nutzer sowohl hinsichtlich der Raumaufteilung als auch hinsichtlich der Gesamtfläche angepasst werden können. Für alle Nutzer ist wichtig, abgeschlossene Büroflächen zu erhalten, innerhalb derer man sich frei bewegen kann. Dabei sollte insbesondere auch geprüft werden, ob abgeschlossene Büroflächen ggf. auch über mehrere Etagen für größere Unternehmen angeboten werden könnten. Die Büroflächen müssen über angemessene Sicherheitseinrichtungen verfügen.

Für die Büroflächen müssen modernste und leistungsfähige Netzwerke und Anschlüsse vorgesehen werden. Auch bei der Leitungsführung sollte ein Höchstmaß an Flexibilität gewährleistet sein, so dass je nach Nutzer Netzwerke mit flexiblen Anschlüssen zur Verfügung gestellt werden können oder auch die Verlegung durch die Nutzer selbst möglich bleibt.

- Gemeinschaftsflächen

Die Gebäude sollten 1 – 2 Tagungsräume, die stützenfrei und möglichst variabel abteilbar sind, enthalten. Die Tagungsräume sind für bis zu 100 Personen zu konzipieren.

Daneben sind Schulungsräume für Seminar- und Fortbildungsveranstaltungen vorzusehen.

Weiterhin ist ein kleiner Verwaltungsbereich (1 – 2 Büros, offenes Sekretariat mit Teeküche) erforderlich.

Im Eingangsbereich ist die Möglichkeit eines Empfangs vorzusehen. Idealerweise sollte der Empfang so gestaltet sein, dass er beide Gebäude bedienen kann. Die Erreichbarkeit der einzelnen Büros muss auch mit technischen Einrichtungen so vorgesehen sein, dass auch nach den üblichen Bürozeiten Besucher empfangen werden können.

Die Unterbringung von Kommunikationsbereichen im Gebäude außerhalb der Büroflächen ist ebenfalls zu untersuchen.

- Versorgungseinrichtungen

Die Gebäude sollen Platz für Versorgungseinrichtungen vorrangig im Erdgeschoss bieten. Dies sollte insbesondere einen Gastronomiebetrieb mit Catering-Service umfassen, der auch für externe Besucher zur Verfügung steht.

Daneben sind Räumlichkeiten für eine Freizeitnutzung, wie z.B. Fitness- und Wellness-Einrichtungen vorgesehen.

- Freianlagen

Auf der nördlich der Gebäude gelegenen Freifläche können die erforderlichen Parkplatzflächen angelegt werden. Die südlich gelegene Freifläche ist unter Einbeziehung der vorgesehenen Nutzung zu gestalten.

## 7. Finanzierung

Derzeit wird von Gesamtkosten in Höhe von rd. 9,5 Mio. € ausgegangen. Die Kosten müssen im Rahmen der Planung konkretisiert werden. Insbesondere eine intensive Untersuchung des Tragwerks wird genaueren Aufschluss über den erforderlichen Sanierungsaufwand liefern. Eine belastbare Kostenberechnung kann mit Vorlage der HU-Bau überreicht werden.

Für die Maßnahmen ‚Speicher als Denkfabrik‘ liegt ein Kostenanerkennungsbescheid als Rahmenbescheid vor. Zudem besteht eine qualifizierte Kostenanerkennung für den Erwerb der Speicher. Auf der Basis dieses Bescheids wurde der Erwerb abgewickelt und die anteiligen EFRE-Mittel bis auf den Sicherheitseinbehalt ausgereicht.

Mit Erstellung der HU-Bau wird ein Antrag auf qualifizierte Kostenanerkennung erarbeitet. Da mit dem Einsatz der Fördermittel kein Gewinn erzielt werden darf, sind zuvor die erwarteten Einnahmen aus dem Objekt mit der sog. Kostenerstattungsrechnung von den Sanierungskosten in Abzug zu bringen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bis zu 80 % der Sanierungskosten förderfähig sind. Diese Größenordnung wurde seitens des Landesverwaltungsamts auch bei Erlass des Rahmenbescheids anerkannt. Demnach müssen etwa 20 % der Sanierungskosten aus Eigenmitteln erbracht werden. Die förderfähigen Sanierungskosten werden je zur Hälfte aus Mitteln der Städtebauförderung und des EFRE-Fonds getragen. Die Städtebaufördermittel enthalten ein Drittel Komplementäranteil der Kommune. Die für die Sanierung erforderlichen EFRE-Mittel stehen im Haushaltsjahr 2006 zur Verfügung.

## 8. Stand der Vorbereitung

Nach der Sicherung der Finanzierung für die Erschließung Handelshafen Süd mit Übergabe des Zuwendungsbescheids vom 29.12.2004 konnte auf Basis der Machbarkeitsstudie die Planung für die Denkfabrik vorangetrieben werden.

So wurden umfangreiche Gespräche mit Instituten und jungen Unternehmen geführt um ihr Interesse und Anforderungsprofil an die Denkfabrik kennen zu lernen. Diese Kontakte werden weiter gepflegt und ausgebaut. Parallel dazu wurden die Planungsleistungen europaweit ausgeschrieben. Weiterhin wurden Unterlagen zur Unterstützung der Vermarktung der Denkfabrik entwickelt. Die Denkfabrik ist integrativer Bestandteil der Vermarktungsstrategie für den Wissenschaftshafen.

Nach Auswahl eines Planungsbüros gilt es mit dem Planungsbüro ein Konzept für eine möglichst flexible Nutzung der Speicher in Verbindung mit einer anspruchsvollen architektonischen Gestaltung und der Einhaltung eines wirtschaftlichen Kostenrahmens zu entwickeln.

Tatsächlich war beabsichtigt zunächst ein Planungsbüro für den Gesamtauftrag zu binden, aber eine schrittweise Beauftragung zu vereinbaren. Sodann hätte eine dezidierte Studie vorgelegt werden können. Das entsprechende Vergabeverfahren wurde gerügt und nach Entscheidung der Vergabekammer in einen vorherigen Stand zurückversetzt. Da die Fördermittel wegen Zeitablauf nicht verfallen sollen, wird nunmehr dieses Verfahren gewählt.

## Anlagen:

Vorstudie