



Beschlussvorlage-Nr. VII-DS-07262

Status: öffentlich

Eingereicht von:
Dezernat Wirtschaft, Arbeit und Digitales

Betreff:
Satzungsänderung und Bareinlage in die LGH GmbH & Co. KG zur Errichtung und Betrieb eines Innovationszentrums für Biotechnologie und Life Science auf der Alten Messe - Halle 12- in Verbindung mit einer außerplanmäßiger Auszahlung nach § 79 (1) SächsGemO

Beratungsfolge (Änderungen vorbehalten): Gremium	Voraussichtlicher Sitzungstermin	Zuständigkeit
DB OBM - Vorabstimmung		Vorberatung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters		Bestätigung
FA Wirtschaft, Arbeit und Digitales		Vorberatung
FA Finanzen		Vorberatung
Verwaltungsausschuss		Vorberatung
Ratsversammlung	14.12.2022	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt **7.390.000 EUR** in die Kapitalrücklage der Leipziger Gewerbehof GmbH & Co KG („**LGH GMBH & CO. KG**“) zweckgebunden einzulegen. Sie dient der Finanzierung zur Errichtung und Betrieb eines Innovationszentrums für Biotechnologie und Life Science im westlichen Teil der Halle 12 auf der Alten Messe (Sowjetischer Pavillon) durch die Leipziger Gewerbehof GmbH & Co KG.
2. Die außerplanmäßige Auszahlung gem. § 79 Abs. 1 SächsGemO i. H. v. 7.390.000 EUR als Bareinlage an die LGH GMBH & CO. KG über das PSP-Element "Erwerb Finanzanlagen LGH GMBH & CO. KG " (7.0002363.730) wird bestätigt.

Die Deckung erfolgt in Höhe von **7.000.000 EUR** aus der Kostenstelle "Unterjährige Finanzierung formale Deckung Finanzhaushalt" (1098720000) mit gleichzeitiger Sperrung der Haushaltsausgabereste:

i. H. v. **6.981.174,88 EUR** auf dem PSP-Element „Technologie- und Gründerzentrum“ (7.0002029.700) sowie

i. H. v. **18.825,12 EUR** auf dem PSP-Element „IP Nord Erweiterung Nordost“ (7.0001368.700)

sowie **390.000 EUR** aus dem PSP Element "Mittelstandsförderprogramm" (1.100.57.1.0.01.09).

3. Die Ratsversammlung stimmt der Neufassung des Gesellschaftsvertrages der LGH GmbH & Co. KG gemäß Anlage 1 zu.

4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt und ermächtigt, alle mit der Durchführung verbundenen Schritte umzusetzen, insbesondere erforderliche Beschlüsse der Gesellschafterversammlung der LGH GmbH & Co. KG zu fassen sowie Genehmigungen einzuholen und daraus für den Gesellschaftsvertrag gegebenenfalls resultierende Anpassungen zu vollziehen.

Räumlicher Bezug

Gelände "Alte Messe"

Zusammenfassung

Anlass der Vorlage:

Rechtliche Vorschriften Stadtratsbeschluss Verwaltungshandeln

Sonstiges:

Der hintere, westliche Teil (Richtung iDiv) und 3. Bauabschnitt der Halle 12 auf der Alten Messe soll als Innovationszentrums für Biotechnologie und Life Science durch die Leipziger Gewerbehof GmbH & Co KG unter Zuhilfenahme von Fördermitteln für ca. 62 Mio. EUR ausgebaut werden. Hierfür soll die LGH GMBH & CO. KG mit einer zweckgebundenen Bareinlage in Höhe von 7.390.000 EUR unterstützt werden. Überdies soll der Betrieb in der Anfangszeit finanziell unterstützt werden. Die Fördermittel sind beantragt und befinden sich in der Prüfung durch Freistaat Sachsen und Sächsischer Immobilienbetrieb (SIB). Die daraus resultierenden Anforderungen hinsichtlich der Finanzierung spiegelt diese Vorlage.

Da das Projekt mit GRW-Förderung umgesetzt wird, fordert der Fördermittelgeber eine Nachschusspflicht des Gesellschafters, welche in der Satzung abzubilden ist (siehe Anlage 1).

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen		nein	X	wenn ja,
Kostengünstigere Alternativen geprüft		nein	X	ja, Ergebnis siehe Anlage zur Begründung
Folgen bei Ablehnung		nein	X	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Handelt es sich um eine Investition (damit aktivierungspflichtig)?		nein	X	ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Im Haushalt wirksam	von	bis	Höhe in EUR	wo veranschlagt
Ergebnishaushalt	Erträge			
	Aufwendungen			
Finanzhaushalt	Einzahlungen			
	Auszahlungen	2022	7.390.000	7.0002363.730
Entstehen Folgekosten oder Einsparungen?		nein		wenn ja, nachfolgend angegeben

Folgekosten Einsparungen wirksam	von	bis	Höhe in EUR/Jahr	wo veranschlagt
Zu Lasten anderer OE	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand			
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ergeb. HH Erträge			
	Ergeb. HH Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Ergeb. HH Aufwand aus jährl. Abschreibungen			

Steuerrechtliche Prüfung	X	nein		wenn ja
Unternehmerische Tätigkeit i.S.d. §§ 2 Abs. 1 und 2B UStG	X	nein		ja, Erläuterung siehe Punkt 4 des Sachverhalts
Umsatzsteuerpflicht der Leistung	X	nein		ja, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung
Bei Verträgen: Umsatzsteuerklausel aufgenommen		ja		nein, Erläuterung siehe Anlage zur Begründung

Auswirkungen auf den Stellenplan	X	nein		wenn ja, nachfolgend angegeben
Beantragte Stellenerweiterung:				Vorgesehener Stellenabbau:

Ziele

Hintergrund zum Beschlussvorschlag:

Welche strategischen Ziele werden mit der Maßnahme unterstützt?

2030 – Leipzig wächst nachhaltig!

Ziele und Handlungsschwerpunkte

Leipzig setzt auf Lebensqualität

- Balance zwischen Verdichtung und Freiraum
- Qualität im öffentlichen Raum und in der Baukultur
- Nachhaltige Mobilität
- Vorsorgende Klima- und Energiestrategie
- Erhalt und Verbesserung der Umweltqualität
- Quartiersnahe Kultur-, Sport- und Freiraumangebote



Leipzig besteht im Wettbewerb

- Positive Rahmenbedingungen für qualifizierte Arbeitsplätze
- Attraktives Umfeld für Innovation, Gründer und Fachkräfte
- Vielfältige und stabile Wirtschaftsstruktur
- Vorsorgendes Flächen- und Liegenschafts-management
- Leistungsfähige technische Infrastruktur
- Vernetzung von Bildung, Forschung und Wirtschaft

Leipzig schafft soziale Stabilität

- Chancengerechtigkeit in der inklusiven Stadt
- Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbares Wohnen
- Zukunftsorientierte Kita- und Schulangebote
- Lebenslanges Lernen
- Sichere Stadt

Wirkung auf Akteure

- Bürgerstadt
- Region
- Stadtrat
- Kommunalwirtschaft
- Verwaltung

Leipzig stärkt seine Internationalität

- Weltoffene Stadt
- Vielfältige, lebendige Kultur- und Sportlandschaft
- Interdisziplinäre Wissenschaft und exzellente Forschung
- Attraktiver Tagungs- und Tourismusstandort
- Imageprägende Großveranstaltungen
- Globales Denken, lokal verantwortliches Handeln

Sonstige Ziele

Bei Bedarf überschreiben (max. 50 ZML)

Trifft nicht zu

Klimawirkung

Klimawirkung durch den Beschluss der Vorlage

Stufe 1: Grobe Einordnung zur Klimawirkung (Klimaschutzes und zur –wandelanpassung)

Eingesetzte Energieträger (Strom, Wärme, Brennstoff)	<input type="checkbox"/>	keine / Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/>	erneuerbar	<input type="checkbox"/>	fossil
Reduziert bestehenden Energie-/Ressourcenverbrauch	<input type="checkbox"/>	Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
Speichert CO2-Emissionen (u.a. Baumpflanzungen)	<input type="checkbox"/>	Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
Mindert die Auswirkungen des Klimawandels (u. a. Entsiegelung, Regenwassermanagement)	<input type="checkbox"/>	Aussage nicht möglich	<input type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>	nein
Abschätzbare Klimawirkung mit <u>erheblicher Relevanz</u>	<input type="checkbox"/>	ja, da Beschlussgremium RV, GVA, oder VA <u>und</u> mind. 5 Jahre Betriebs- und Nutzungsdauer	<input checked="" type="checkbox"/>			nein
Vorlage hat keine abschätzbare Klimawirkung	<input type="checkbox"/>	ja (<u>Prüfschema endet hier.</u>)				

Stufe 2: Die Vorlage berücksichtigt die zentralen energie- und klimapolitischen Beschlüsse (s. leipzig.de)

<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein (<u>Begründung s. Abwägungsprozess</u>)	<input checked="" type="checkbox"/> nicht berührt (<u>Prüfschema endet hier.</u>)
-----------------------------	---	---

Stufe 3: Detaillierte Darstellung zur abschätzbaren Klimawirkung nur bei erheblicher Relevanz

<input type="checkbox"/>	Berechnete THG-Emissionen (in t bzw. t./a): _____
<input type="checkbox"/>	liegt vor: s. Anlage/Kapitel der Vorlage: _____
<input type="checkbox"/>	wird vorgelegt mit: _____ (z. B. Planungsbeschluss, Baubeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

Sachverhalt

Beschreibung des Abwägungsprozesses:

In der Verwaltung besteht hierzu Einigkeit. Ein Abwägungsprozess war somit nicht zu führen. Der inhaltliche Abwägungsprozess ist in der Vorlage unter Abschnitt 2.6 Chancen-Risiken dargestellt.

I. Eilbedürftigkeitsbegründung

Eine diesjährige Beschlussfassung ist Voraussetzung dafür, die Gesamtfinanzierung der Maßnahme sicherzustellen und auf Basis der Förderrichtlinie GRW Infra (Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur) eine Förderung für ein Gewerbezentrum einzuwerben. Die Förderrichtlinie schließt die Städte Leipzig und Dresden nach 2023 von der Förderung von Gewerbezentren aus. Darüberhinaus sind die sächsischen Mittel begrenzt und werden nach dem Windhundprinzip vergeben. Der Antrag ist bereits gestellt. Die Förderaussichten sind gut. Eine Beschlussfassung im Einplanungsausschuss der Landesdirektion erfolgt aber nur, wenn eine **gesicherte Finanzierung** nachgewiesen werden kann. Die Vorlage bildet eine notwendige Grundlage hierfür.

Eine Umsetzung **ohne Fördermittel wäre nicht abbildbar**. Es bestünde die Gefahr, dass

die Halle 12 teilweise als Ruine auf nicht absehbare Zeit bestehen bleibt und Lasten auf die LEVG übergehen.

Hinzukommt, dass die finanziellen Mittel der Stadt nur noch 2022 zur Verfügung stehen. Eine Übertragung der Mittel sieht die neue Haushaltssystematik („Zero Budget“) nicht vor.

II. Begründung Nichtöffentlichkeit

entfällt

III. Strategische Ziele

Mit der Errichtung des Innovationszentrums werden vornehmlich folgende strategische Ziele verfolgt:

- attraktives Umfeld für Innovationen und Gründer
- Schaffung positive Rahmenbedingungen für neue hochwertige Arbeitsplätze
- vorsorgendes Flächenmanagement

Das Zentrum soll das Erfolgsmodell BIO CITY erweitern und den Ausbau des BIO CITY Campus weiter fortführen. Die Räumlichkeiten der BIO CITY sind sehr nachgefragt und voll belegt. Durch die Schaffung von zusätzlichen, geförderten Mietflächen können weitere Unternehmen in ihrer Phase der Marktetablierung unterstützt werden und das Cluster in Leipzig wachsen lassen. Weiterhin kann mit einem erweiterten Flächenangebot sichergestellt werden, dass wachsende Unternehmen am Standort Leipzig gehalten werden können und damit eine Abwanderung verhindert wird.

IV. Sachverhalt

1. Anlass

Eine **vielfältige Wirtschaftsstruktur** ist resilienter gegenüber Krisen als ein Standort mit ein oder zwei Wirtschaftsbranchen. Deshalb unterstützt die Wirtschaftsförderung der Stadt Leipzig Unternehmen verschiedenster Größenklassen und Branchen, besonders in fünf wachstumsstarken Clustern.

Das **Cluster Biotechnologie und LifeScience** bietet für den Wirtschaftsstandort hohe Chancen für ein nachhaltiges Wachstum. Es ist wissenschaftlicher Konsens, dass die Lebenswissenschaften und die Biologisierung anderer Wirtschaftszweige die kommenden Treiber für wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen sein werden, so wie es zur Zeit die Informations- und Kommunikationstechnologie ist. Sie werden die Grundlage für ein nachhaltiges und ressourcenschonendes Wachstum in allen Branchen legen. Die höchste Wertschöpfung wird dabei weiterhin im Bereich der Gesundheitsanwendungen erwartet.

Biotechnologie und Medizintechnik sind Forschungsfelder mit hoher Innovationskraft und starkem unternehmerischen Potential. Neben der Ansiedlung waren vor allem die **Förderung von Gründungen** und von Bestandsunternehmen die Handlungsfelder der Wirtschaftsförderung, die in der Vergangenheit den höchsten Mehrwert für den Biotechnologie und Life Science Standort Leipzig hervorgebracht haben. Beipielhaft wäre hier c-LEcta GmbH oder Vita 34 zu nennen.

Allerdings herrschen in der Branche **spezielle Herausforderungen**. So sind die hier tätigen Unternehmen durch Entwicklungszeiten von bis zu 22 Jahren für die Produkte und die Etablierung eines Unternehmens am Markt herausgefordert (zum Vergleich: bei IT-Produkten und Unternehmen liegt der Durchschnitt bei ca. 3-4 Jahren). Vor allem wegen der aufwändigen Prüfungs-, Zulassungs- und Zertifizierungsverfahren benötigen Unternehmen im Bereich der Lebenswissenschaften insbesondere im Zeitfenster zwischen Gründung (ca. TRL 7) und der erfolgreichen Einführung eines Produktes in den Markt (TRL 9) besondere

Unterstützung.

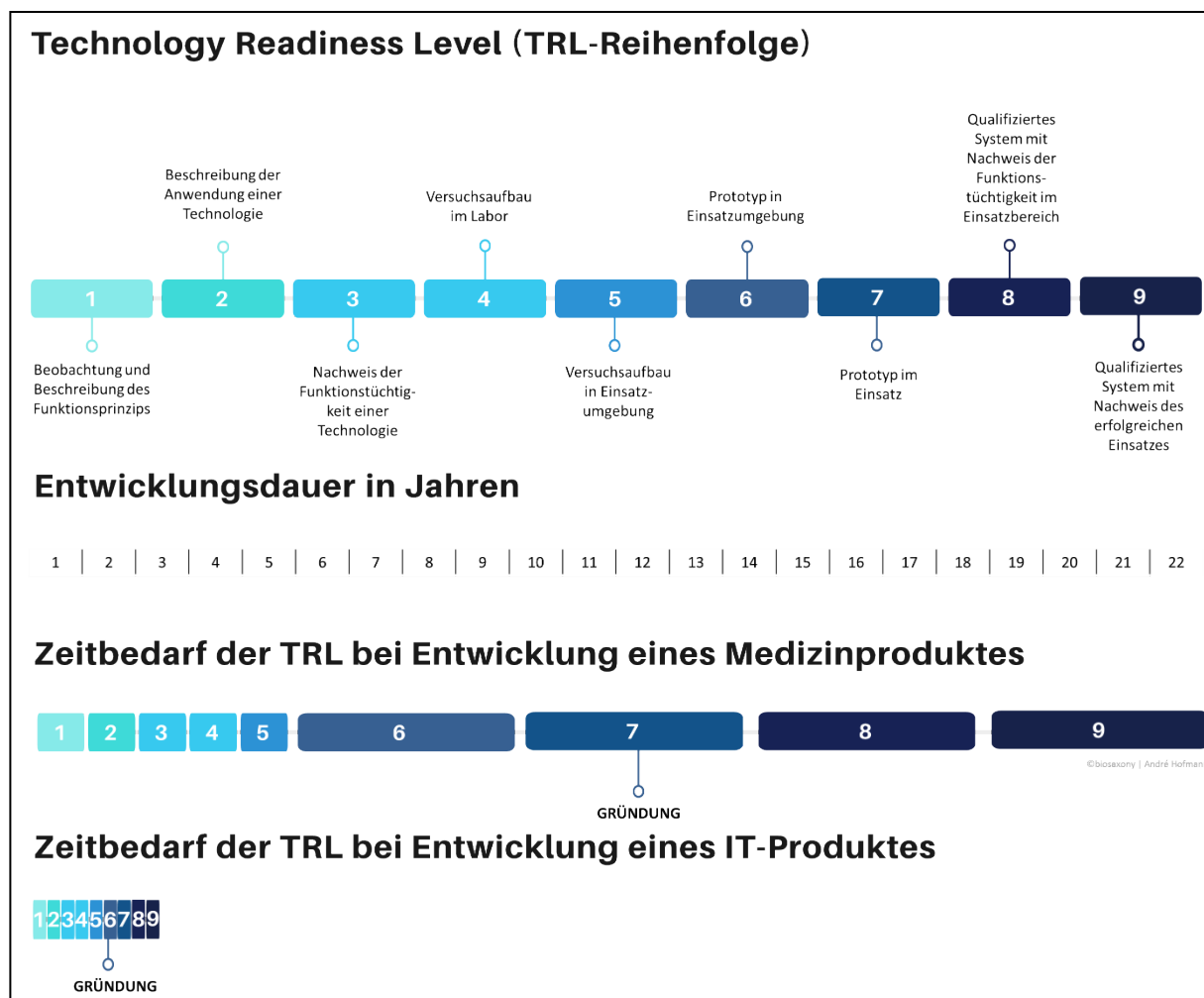


Abbildung 1: Entwicklungsdauer bis zum Technologiereifegrad (TRL) 9 – “Markteinführung” bei IT und Medizinprodukten im Vergleich

Die **Unterstützung der Unternehmen** in ihren **frühen Phasen** muss auf verschiedenen Wegen und parallel erfolgen. Ein Instrument hierfür ist die Bereitstellung von geförderten Mietflächen. Insbesondere der Bereich Biotechnologie und Medizintechnik benötigt sehr gut ausgestattete Labor- und Büroräumlichkeiten, wenn möglich nah an bestehenden Forschungseinrichtungen und medizinischen Einrichtungen. Die Flächenangebote auf dem freien Markt sind kostenintensiv und für Unternehmen, die noch in der Entwicklungsphase ihrer Produkte sind, nicht leistbar. Hinzu kommt, dass Laborflächen auf dem freien Markt aus den genannten Gründen auch gar nicht angeboten werden. Die Stadt hat in der BIO CITY bereits ein entsprechendes Angebot. Diese Flächen sind sehr nachgefragt und voll vermietet.

Da es erklärtes Ziel der Leipziger Wirtschaftsförderung ist, im Bereich Biotechnologie und Medizintechnik zu wachsen und weiter Unternehmen hier an dem Standort zu etablieren, sollen **weitere geförderte Flächen** in der Halle 12, neben der BIO CITY, geschaffen werden.

Eine **fachliche Begleitung der Mieter** sorgt für nachhaltiges Wachstum der Branche: Dies lässt sich bereits aus dem Modell der BIO CITY ableiten, die durch dieses Angebot eine fast 20 % höhere Überlebensquote der eingemieteten StartUps erreicht, als zum Beispiel ihr Pendant in Dresden.

2. Beschreibung der Maßnahme

Die Leipziger Gewerbehof GmbH & Co. KG und das Amt für Wirtschaftsförderung planen die Errichtung eines Innovationszentrums auf der Alten Messe Leipzig.

Entsprechend der Clusterstrategie der Stadt Leipzig sowie der Entwicklung der **Alten Messe** zum **Schwerpunkt für Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie** in Verbindung mit der Vollausslastung von BIO CITY und BioCube soll das Innovationszentrum für Gründer, kleine und mittelständische Unternehmen erbaut werden.

2.1. Bauliche Maßnahme

Das Innovationszentrum soll als 3. Bauabschnitt (BA) der Messehalle 12 entwickelt werden. Im 1. BA wurde der Portikus saniert und der Neubau der angrenzenden Archivflächen errichtet. Dies betrifft rund 30 % der Grundfläche der Messehalle. Das Stadtarchiv wurde 2019 eröffnet. In Vorbereitung dazu wurde die nicht erhaltenswerte Bausubstanz abgebrochen.



Abbildung 2: Bauzustand August 2022

Die verbleibenden Flächen werden in 2 weiteren **Bauabschnitten** realisiert. Der 2. BA im Bereich des Mittelteils der Messehalle 12 wird entsprechend des Stadtratsbeschlusses vom Juli 2020 (VII-DS-00863-NF-01-Abschluss eines Mietvertrages bzw. eines 1. Nachtrages, Objekt Messehalle 12, 2. BA) durch die LEVG für die Stadtverwaltung (Verwaltungszentrum Jugend und Schule – Amt für Schule und Amt für Familie und Jugend) errichtet und wird anschließend langfristig durch die Stadt angemietet. Die für das Stadtarchiv notwendigen Erweiterungsflächen werden ebenfalls im 2. BA errichtet und zwischenzeitlich als Depotflächen städtischer Museen genutzt. Siehe auch hierzu die Stadtratsvorlage VI-DS-03786-NF-04 „Konzept zur mittel- und langfristigen Verwaltungsunterbringung hier: Verfahrensweise und Vorgriff Standortentscheidung Halle 12“ aus dem Jahr 2018.

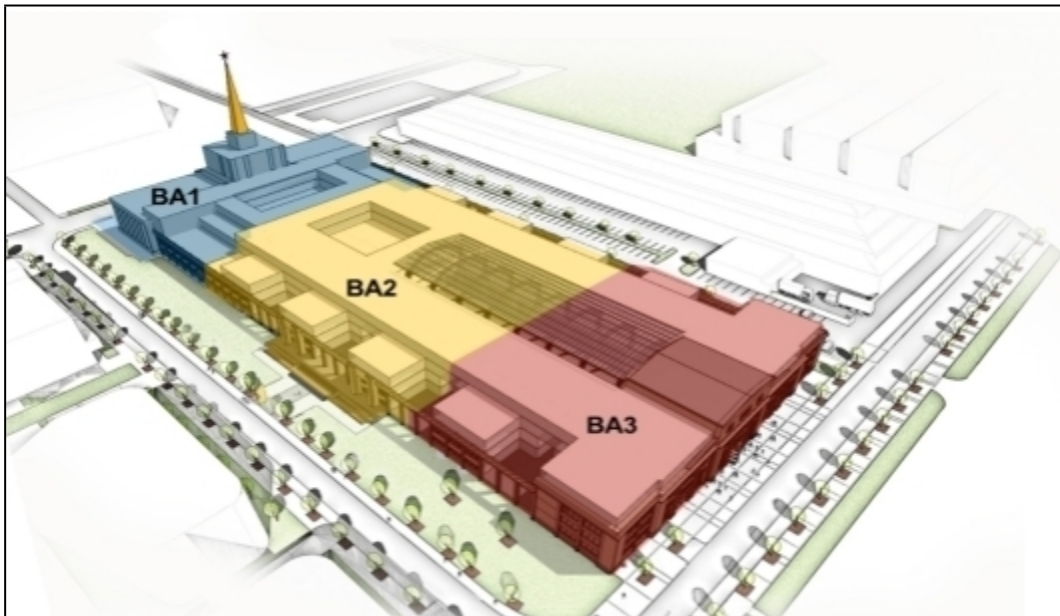


Abbildung 3: Gesamtübersicht Bauabschnitte

Der 3. BA umfasst im Wesentlichen den Südportikus und einen Teil der Halle bis zur Grenze zum 2. BA und wird das geplante Innovationszentrum beherbergen. In Zusammenarbeit von LGH GMBH & CO. KG und LEVG wurde für den 2. und 3. BA eine gemeinsame Baugenehmigung erreicht.

2.2. Inhalt Innovationszentrum

Das Innovationszentrum bedient sich bei den angebotenen **Services** auch an Elementen aus der Gründerszene und der Maker-Bewegung. Neben ausgestatteten biochemischen Arbeitsplätzen, werden auch 3D Drucker und Elektronikarbeitsplätze zur Verfügung gestellt. Netzwerkveranstaltungen, Methodenschulungen und weitere Workshops ergänzen das Angebot. Durch die räumliche Verbundenheit und die weiteren Schulungs- und Beratungsangebote wird der Austausch von Ideen unter den Mietern bestärkt und gleichzeitig die Möglichkeit zur prototypischen Umsetzung innovativer Produktideen geboten.

Das Innovationszentrum stellt dabei ein niedrighschwelliges Angebot für **Gründer** und StartUps dar, die so von der Einrichtung eigener Infrastruktur vorerst entlastet werden. Ebenso bieten sie **reiferen Unternehmen** in den Zentren die Möglichkeit, Spitzenauslastungen in den eigenen Bereichen abzapuffern und bestimmte Arbeiten kurzzeitig auszulagern. Zudem kann teures Spezialequipment angeschafft werden, wenn sich mehrere Nutzer dafür interessieren und langfristig für die Nutzung verpflichten. Darüber hinaus müssen verschiedene Angebote rund um das Thema Unternehmensfinanzierung etabliert werden, um Mieter in allen Phasen der Unternehmensentwicklung unterstützen zu können.

Im Innovationszentrum werden Die verschiedenen im Innovationszentrum sollen in folgenden, voneinander sinnvoll abgegrenzten Zonen im Gebäude verteilt werden:

Die **Laborflächen** sind in den Obergeschossen sowie einem Teilbereich des Erdgeschosses im Südportikus untergebracht, um optimale Leitungswege der verschiedenen Medien zu gewährleisten. Im Erdgeschoss werden zusätzlich ein den Mietern zur Verfügung stehender **Konferenzbereich** sowie ein kulinarischer **Gründertreff** zur Sicherstellung der notwendigen Kommunikationskultur zwischen den verschiedenen Mietern eingerichtet. Letzterer soll

Anlauf- und Begegnungsstelle für im Haus befindliche Unternehmen und Besucher aus den umliegenden Forschungseinrichtungen sowie ebenfalls **Veranstaltungsstätte** für kleinere Vorträge in ungezwungener Atmosphäre sein. Im Erdgeschoss der beiden dem Atrium zugewandten Segmente befinden sich jeweils geeignete Räume zur Einrichtung von **Maker Spaces**, die anwendungsorientierter Entwicklung, Prototyping und Kleinserien vorbehalten sind. Die **Obergeschosse sollen als reine Büroflächen**, teilweise für **Co-Working** ausgebaut werden. Insgesamt entsteht somit ein vielfältiger Mix an Flächen, die jungen und innovativen Unternehmen aus technologieorientierten Branchen zur Verfügung stehen sollen. Gleichzeitig profitieren diese von den benachbarten wissenschaftlichen Einrichtungen und Unternehmen und können somit Kern weiterer technologischer und wirtschaftlicher Entwicklung in Leipzig darstellen (siehe Anlagen).

Insgesamt entstehen **7.840 m² Mietflächen** und **1.534 m² Nebenflächen**.



Abbildung 4: Ansicht Ausbauzustand

2.3. Betrieb Innovationszentrum

Ein Gebäude allein genügt nicht. Mieter, innovative Gründer und Unternehmen, müssen für das Zentrum gewonnen und betreut werden.

Folgende **Aufgaben** müssen im vor und im laufenden Betrieb organisiert werden:

- Akquise:
 - Scouting und Ansprache von jungen Biotech und Medizinischen Unternehmen
 - Begleitung von (Vor-)Gründungsprojekten
 - Messebesuche, Webinare, Kongressbesuche
- Netzwerkmanagement:
 - Integration der Start Ups und Gründer in hiesige Strukturen, Unternehmen, Verbände, Wissenschaft/Forschung, Kliniken
 - Schaffung von Brückenfunktionen in die medizinische Anwendung (Kliniken, ambulante Versorgung, Pflege, Hausärzte...)
 - Anbahnung klinischer Erprobung in den Kliniken vor Ort
- Individuelle Raumanpassung und Infrastruktur im Zuge Akquise, Planung und Umsetzung
- Abrechnung, Rechnungsstellung an Nutzer und Forderungsmanagement
- Raummanagement, Aufbau Buchungssystem und Reservierung für gemeinsam genutzte Meeting-Räume

- Auswahl und dann Bereitstellung von Infrastruktur und Services:
 - Bereitstellung von 3-Druckern
 - Spezialmaschinen und Laboreinrichtungen
 - Sonstiger Infrastruktur (Beratungsräume usw.)
 - Akquise von und Schaffung von Qualifizierungsangeboten für Fachkräfte zur Wachstums-Begleitung der Mieter und Nutzer

Diese Aufgaben werden die Tochtergesellschaft der LGH Service GmbH, die BIO-NET Technologietransfergesellschaft mbH in Zusammenarbeit mit Biosaxony übernehmen.

Über das Projekt MEDICAL FORCE in der BIO CITY können bereits gewonnene potentielle Mieter wachsen und für eine Umzug in eigene Räume in das neue Innovationszentrum vorbereitet werden..

Im ersten Jahr der Laufzeit von MEDICAL FORCE konnten bereits vier internationale Ansiedlungen in Leipzig realisiert werden, die perspektivisch mit den zu erwartenden Ansiedlungen der kommenden Jahre im Innovationszentrum Halle 12 eingemietet werden sollen.

2.4. Kosten

2.4.1. Investitionskosten

Für den Vollausbau des 3. BA liegt, basierend auf der Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4), eine Kostenberechnung von April 2021 vor. Diese wurde nochmals einer Plausibilitätsprüfung hinsichtlich der derzeitigen Kostensteigerung unterzogen. Die derzeitigen und zu erwarteten inflationsbedingten Kostensteigerungen in den kommenden Jahren wurden eingepreist. Sie sollen das Auseinanderfallen des Kostenniveaus der Kostenberechnung und der zeitlich versetzten Ausschreibungsergebnisse verhindern.

Kostengruppen	Bezeichnung	Nettokosten in EUR
100	Grundstückskosten	710.880
200	Herrichten und Erschließen	1.576.400
300	Baukonstruktion	28.855.366
400	Technische Anlagen	18.503.826
500	Außenanlagen	1.504.894
600	Ausstattung	269.105
700	Baunebenkosten	10.322.470
Baukosten		61.742.941
	Kosten vor Vermietung	500.000
Gesamt		62.242.941

Bereits vor Vermietung entstehen Kosten in Höhe von ca. 500.000 EUR, vor allem Personalkosten in der LGH GMBH & CO. KG Service für die Umsetzung des Projektes.

2.4.2. Kosten Betrieb

Aus den Betreibernaufgaben entstehen Kosten in Höhe von ca. 180.000 EUR/a. Hiervon fallen 50.000 EUR/a für klassische Verwaltungsaufgaben der LGH GMBH & CO. KG an und ca. 130.000 EUR/a für die Aufgaben der BIO-NET sowie Biosaxony, wie im Abschnitt 2.3 "Betrieb des Innovationszentrums" beschrieben. Dies sind für die ersten drei Jahre Kosten für Personal ca. 2,5 Stellen.

2.5. Finanzierung

2.5.1. Förderung des Projektes

Das Projekt ist ohne den Einsatz von Fördermitteln sowie der Bareinlage durch die Stadt Leipzig nicht wirtschaftlich umsetzbar.

Die erheblichen Bau- und Planungskosten, auch aufgrund der Restriktionen in Zusammenhang mit den Anforderungen von Denkmalschutz und Städtebau, würden bei einer freien Finanzierung eines Projektentwicklers zu Mietpreisen führen, welche nicht durch das angestrebte Klientel gestemmt werden können. Daher hat die LGH GMBH & CO. KG einen Antrag auf die Gewährung von Fördermitteln aus der Gemeinschaftsaufgabe „wirtschaftsnahe Infrastruktur“ (**GRW**) gestellt, nach der in der Vergangenheit eine Vielzahl der Gewerbezentren der LGH GMBH & CO. KG kofinanziert wurden.

Mit der neuen Förderperiode 2022 bis 2027 gibt es erhebliche **Einschnitte in der Förderung** von Innovationszentren. Demnach beträgt die Förderung:

- maximal 50 Prozent der förderfähigen Kosten,
- die förderfähigen Kosten werden auf maximal 2.500 EUR pro Quadratmeter nutzbarer Nettogröße begrenzt,
- darüber hinaus können diese Maßnahmen nur bis einschließlich 31.12.2023 bewilligt werden, danach entfällt dieser Fördertatbestand für die Städte Leipzig und Dresden).

Die Obergrenze von 2.500 EUR förderfähiger Kosten pro m² nutzbarer Nettogröße führt bei einer Annahme von 10.000 m² Nutzfläche (Hauptnutzflächen und notwendige Nebenflächen) zu förderbaren Maximalkosten von 25 Mio. EUR, welche zu begrenzten Fördermitteln von **12,5 Mio. EUR** führt.

2.5.2. Eigen- und Fremdkapital

Die LGH GMBH & CO. KG leistet eigenständig **42 Mio. EUR** für die Investition, davon 15 Mio EUR aus Eigenkapital und 27 Mio. EUR über Fremdkapital. Eine Refinanzierung des Fremdkapitals erfolgt über Mieteinnahmen mit einer Durchschnittsmiete von 11,00 - 13,00 EUR/m², sowie über eine Querverfinanzierung rentabler Mietobjekte der LGH GMBH & CO. KG.

Auf Objektebene ergibt sich ab 2026 bei konservativer Mietannahme von 10-11 EUR je m² ein negativer CashFlow von ca. 500.000 EUR/a während der Zweckbindungsdauer (15 Jahre) und Tilgungsphase des Darlehens, welcher aber auf der Gesellschaftsebene ausgeglichen werden kann.

2.5.3. Wirtschaftlichkeit

Neben den eher statischen Betrachtungen zu Liquidität und Gewinn- und Verlustrechnung kann über die Vollständige Finanzplan-Methode (VOFI) auch der vollständige Lebenszyklus der Immobilie mit einbezogen werden. Im Ergebnis ergibt sich eine positive VOFI-Rendite von 0,68 %.

2.5.4. Bareinlage Gesellschafter

Für die Bewerksstellung der Gesamtinvestition erhält die LGH GMBH & CO. KG **7.390.000 EUR** als zweckgebundene Bareinlage von der Stadt Leipzig.

An der LGH GMBH & CO. KG hält die Stadt Leipzig 80,6 Prozent der Anteile. Der zweite Gesellschafter (Kommanditist) ist die Handwerkskammer zu Leipzig (18,52 Prozent), wobei diese nur finanzielle Ansprüche in Höhe ihrer getätigten Einlage von 5.000 EUR hat. Der Dritte Kommanditist mit 0,93 Prozent der Anteile ist der Geschäftsführer der LGH GMBH & CO. KG Herr Kai Thalman. Auch er hat nur einen finanziellen Anspruch bei Ausscheiden aus der Gesellschaft in Höhe seiner Einlage (250 EUR). Komplementärin ist die LGH Service

GmbH, als 100-prozentige Tochtergesellschaft der Stadt und ohne Anteile an der LGH GMBH & CO. KG .

2.6. Chancen – Risiken

2.6.1. Finanzierungsrisiko:

Für die Stadt als Kommanditistin besteht ein Nachschussrisiko gegenüber der LGH GMBH & CO. KG GmbH & Co. KG zur Absicherung der **zweckgemäßen Verwendung** des GRW-Zuwendung. Über die endgültige Förderhöhe und damit über das genaue Nachschussrisiko besteht erst mit dem Zuwendungsbescheid Sicherheit. Zur Absicherung der zweckentsprechenden Verwendung wird sich die Stadt Leipzig zu einer Nachschusspflicht in Höhe des maximal gewährten Zuwendungsbetrages auch gegenüber dem Fördermittelgeber verpflichten müssen (siehe hierzu Abs. 2.7 und Abs 4).

Hinzukommt ein **Zinsrisiko** für die kreditnehmende LGH GMBH & CO. KG GmbH & Co. KG. Deren Kofinanzierung durch ein Kreditinstitut über 25 Jahre legt die Zinsen für die ersten 10 Jahre fest. Eine Zinsanpassung ist nach Ablauf dieser Festzinsphase möglich.

2.6.2. Baukostenrisiko:

Die Kostenberechnung gemäß DIN 276 erfolgte auf der Grundlage einer qualifizierten Entwurfsplanung inklusive eines Aufschlages für die jeweils bis zur Vergabe der einzelnen Bauleistungen erwarteten Kostensteigerungen. Die Auswirkungen der derzeit am Markt auftretenden Materialengpässe und Energiepreisteigerungen sind nicht abschätzbar. Zumal der Start der Baumaßnahmen erst Ende 2024 beginnt und über diesen Zeitraum hinweg keine genaue Prognose gegeben werden kann. Vorgenommene Aufschläge innerhalb der Baukostenberechnung sollen das Risiko minimieren. Diese werden derzeit als auskömmlich eingeschätzt. Eine Überschreitung der mit Puffer versehenen Kostenberechnung bei Projektfertigstellung könnten weitere Eigen- oder Fremdmittel binden.

2.6.3. Terminrisiko:

Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist für 2026 geplant. Das Terminrisiko erscheint aufgrund der Tatsache, dass konkrete, auf den LOI basierende Mietverträge erst mit Baubeginn geschlossen werden, beherrschbar.

Die Bestimmungen des Fördermittelbescheides bezüglich Terminen sind noch nicht bekannt. Die Förderperiode beläuft sich von 2022 bis 2027. Das Projekt endet in 2026, eine fristgerechte fertigstellung und Abrechnung wäre mit der jetzigen Planung gegeben. Die Vorgabe in der Richtlinie, dass für Dresden und Leipzig die Förderung von Gewerbezentren im Jahr 2023 ausläuft, fordert ein zügige Einrichtung der Antragsunterlagen.

2.6.4. Vermietungsrisiko:

Die seit Jahren überdurchschnittliche Auslastung der Immobilien der LGH GMBH & CO. KG , insbesondere der Büro- und Laborgebäude BIO CITY und BIO CUBE am gleichen Standort verbunden mit der stets hohen Nachfrage nach Erweiterungsflächen, lässt das Leerstandsrisiko überschaubar erscheinen. Die Ansprache des Marktes erfolgt über persönliche Kontakte und über den Netzwerkpartner biosaxony/BIO-NET.

Bei Vorliegen eines positiven Fördermittelbescheides erfolgt eine medial begleitete Ansprache des Marktes entsprechend der Kriterien des Bescheides sowie der gewünschten Ausrichtung auf innovative Unternehmen.

Dabei ist das Vermietungsrisiko auch abhängig von der Förderquote, da mit zunehmendem Mietpreis sich auch die Grundgesamtheit der potenziellen Mieter reduziert. In Anbetracht der Tatsache, dass die benannten Mietpreise auf das Jahr 2026 berechnet sind und weil nach den Erfahrungen der letzten 15 Jahre, eher mit steigenden Marktmieten zu rechnen ist,

erscheint eine Obergrenze von ca. 13 €/m² im Durchschnitt marktfähig.

Die LGH GmbH & Co. KG hat Varianten der Auslastungsentwicklung berechnet.

- Case A: 50% 1. Jahr – 97% 2. Jahr (wie derzeit im Schnitt in allen Liegenschaften der LGH GMBH & CO. KG vorhanden)
- Case B: 40% 1. Jahr – 60% 2. Jahr – 80% 3. Jahr – 90% 4. Jahr – ab 5. Jahr 97%
- Case C: 30% 1. Jahr – 50% 2. Jahr – 70% 3. Jahr – 80% 4. Jahr – ab 5. Jahr 90%

Die Fälle zeigen jeweils die Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung und die Liquidität sowie die zugehörige Renditerechnung. In der Gesamtbetrachtung ist die LGH GMBH & CO. KG mit der derzeit dargestellten Finanzierung (Förderungen, Bareinlage, Eigen und Fremdkaital) jederzeit in der Lage, dass Projekt zu tragen und zu subventionieren.

2.6.5. Chancen:

Die Alte Messe Leipzig ist Schwerpunkt des Clusters Biotechnologie und Gesundheitswirtschaft und eröffnet die Möglichkeit, das innovative Milieu weiter gezielt zu entwickeln und Arbeitsplätze zu schaffen. Gleichzeitig würde die durch LGH GMBH & CO. KG errichtete Immobilie auch das strategische Ziel unterstützen, Grundstücke und Immobilien im kommunalen Eigentum zu halten und zukunftsfähig zu entwickeln. Darüber hinaus wird dies aufgrund geänderter Förderbestimmungen auf **absehbare Zeit die letzte Möglichkeit** sein, ein **Innovationszentrum über GRW-Infra gefördert** zu errichten.

2.6.6. Fazit

Bisher wurden nahezu alle derzeitigen Gewerbezentren der LGH GMBH & CO. KG mit Fördermitteln aus der GRW-Infra und teilweise über Bareinlagen der Stadt Leipzig errichtet, da das Bauen nur mit Eigen- und Fremdkapital nicht zu erschwinglichen Mietpreisen geführt hätte. Die BIO CITY LEIPZIG (ca. 13 Mio. EUR) und der BioCube (2,5 Mio. EUR) wurden in der Vergangenheit durch die Stadt Leipzig finanziell unterstützt.

In Anbetracht des knappen Baulandes, der exzellenten Lage des Objektes im Herzen des BioCampus der Stadt Leipzig, der Zukunftschance der Branche, der in den letzten Jahren gestiegenen Baukosten sowie der Tatsache, dass durch die Änderung der Förderrichtlinie nach 2023 keine Fördermittel mehr aus der GRW-Infra zu erwarten sind, sollte die Chance wahrgenommen werden, ein Innovationszentrum für eine wachstumsstarke Branche möglicherweise letztmalig über GRW-Infra gefördert zu errichten.

Die LGH GmbH & Co. KG ist insgesamt leistungsfähig und kann das Projekt mit der hier aufgezeigten Finanzierung und Quersubventionierung durch die anderen Objekte der LGH GMBH & CO. KG stemmen.

Diese **Querfinanzierung** entspricht dem Gesellschaftszweck. Die LGH GMBH & CO. KG ist als Instrument der Wirtschaftsförderung nicht der Gewinnerzielung verpflichtet; diese Absicht ist im Gesellschaftsvertrag sogar ausgeschlossen. Etwaige Gewinne sind in der Gesellschaft zu belassen und in neue Investitionen und zur Förderung von klein und mittelständigen Unternehmen zu verwenden. Das Ziel des Vorhabens ist vornehmlich Wirtschaftsförderung und nicht von Werterhöhung und Gewinnabzielung.

2.7. Beihilferechtliche Prüfung

Die Maßnahme ist entsprechend einer externen Rechtsprüfung der LGH GMBH & CO. KG beihilferechtlich zulässig, wenn sie den Voraussetzungen der Allgemeinen Gruppenfreistellungsverordnung (AGVO) entspricht. Dies ist dann der Fall, wenn das zweckgebundene Kapital für die Herstellung einer Einrichtung genutzt wird, deren Betrieb

beihilferechtskonform durchgeführt wird. Die Beihilfekonformität wird im weiteren Verfahren und Betrieb beachtet und durch den Zuwendungsgeber ebenso vorab und laufend geprüft.

2.8. Beschlussfassungen zum Vorhaben Innovationszentrum

Der **Aufsichtsrat** der Gesellschaft hat am 11.04.2022 folgende Beschluss zum Projekt gefasst:

„Unter der Prämisse der Erteilung eines positiven Fördermittelbescheides durch den Freistaat Sachsen und einer Co-Förderung durch die Stadt Leipzig fasst der Aufsichtsrat folgende Beschlüsse:

Der Gesellschafterversammlung wird empfohlen, den Baubeschluss zum Neubau des Innovationszentrums auch unter den geänderten Förderbedingungen mit einem Investitionsvolumen von 62 Mio. € auf dem Grundstück der Messehalle 12 auf der Alten Messe Leipzig, Puschstraße, 04103 Leipzig zu fassen.

Der Gesellschafterversammlung wird empfohlen, die Geschäftsführung mit der Vorbereitung und abschließenden Verhandlung eines Darlehensvertrags mit einem Kreditinstitut auf Grundlage der vorgeschlagenen Gesamtfinanzierung abhängig von der Förderquote von bis zu 27 Mio. € zu beauftragen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Gesellschafter Stadt Leipzig, eine Nachschusspflicht entsprechend der Forderungen des Fördermittelgebers in der Satzung festzuschreiben, um die zweckentsprechende Verwendung abzusichern.“

Über die Aufnahme der Einlage, die Investitionen und sonstige Vermögensverfügungen im Zusammenhang mit der Errichtung des Innovationszentrum Halle 12 wird gem. § 20 Abs. 8 bzw. gem. Abs. 13 des Gesellschaftsvertrages in der **Gesellschafterversammlung** beschlossen.

2.9. Notwendige Satzungsänderung

Der Freistaat Sachsen fordert eine Verankerung Nachschusspflicht und Haftung der Gesellschafter für die gewährten Fördermittel innerhalb der Satzung der geförderten Unternehmen. Diese Satzungsänderung erfordert den hier vorgelegten Ratsbeschluss. Die Zustimmung der anderen Gesellschafter ist angekündigt.

Der Zuwendungsgeber, der Freistaat Sachsen hat für die Satzung der LGH GMBH & CO. KG eine Übernahme der Haftung für zweckgemäße Mittelverwendung gefordert:

„Sofern die Gesellschaft ab dem 13.12.2022 [Anm.: Datum Beschluss der Ratsversammlung] öffentliche Fördermittel aus der GRW-Infra (Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“) in Anspruch nimmt, ist ein durch das geförderte Projekt erzielter etwaiger Überschuss bis zum Ende der jeweiligen Mittelbindungsfrist ausschließlich zur Erfüllung des jeweiligen Zuwendungszieles einzusetzen.

Etwaige Rückforderungsansprüche des Freistaat Sachsen wegen zweckfremder Verwendung von Fördermitteln während der Mittelbindefrist für das Projekt „Innovationszentrum BioTech und Life Science, Halle 12 Alte Messe Leipzig“ sichert die Stadt Leipzig ab, in dem sie sich bis max. zur Höhe des Zuwendungsbetrages

zum Nachschuss verpflichtet.“

Da die Stadt Leipzig im Falle der Auflösung der Gesellschaft gemäß Kommanditvertrag die einzige Nutznießerin etwaiger Werte oberhalb der Kommanditeinlagen ist, ist satzungsgemäß auch die Haftung durch die Stadt Leipzig sicherzustellen. Die Zweckbindung endet gem. GRW-Infra nach 15 Jahren nach Fertigstellung.

Der Entwurf der neuen Satzung mit geändertem § 2 Abs. 4 liegt als Anlage 1 bei.

3. Realisierungs- / Zeithorizont

Auszahlung der Bareinlage: Dezember 2022

Beschluss Aufsichtsrat	11.04.2022
Ratsbeschluss	Q4 2022
Fördermittelantrag	Q4 2022
Bescheid	Q1 2023
Ausführungsplanung	Q3 2023
Ausschreibung	Q4 2024
Bau Fertigstellung	Q2 2026

4. Finanzielle Auswirkungen

4.1. Finanzierung der Bareinlage

Für die Bauinvestition und Betrieb des Innovationszentrums in der Halle 12 erhält die LGH GMBH & CO. KG GmbH & Co KG über eine außerplanmäßige Auszahlung gem. § 79 Abs. 1 SächsGemO i. H. v. 7.390.000 EUR als Bareinlage. Finanziert aus dem PSP-Element "Erwerb Finanzanlagen LGH GMBH & CO. KG " (7.0002363.730).

Die **Deckung** erfolgt wie nachstehend dargestellt:

aus der formalen Kostenstelle "Unterjährige Finanzierung formale Deckung Finanzhaushalt" (1098720000)	7.390.000 EUR	
mit gleichzeitiger Sperrung der Haushaltsausgabereste i. H. v		
auf dem PSP-Element „Technologie- und Gründerzentrum“ (7.0002029.700) sowie in Höhe von		6.981.174,88 EUR
auf dem PSP-Element „IP Nord Erweiterung Nordost“ (7.0001368.700) sowie		18.825,12 EUR
auf dem PSP-Element "Mittelstandförderprogramm" (1.100.57.1.0.01.09).		390.000,00 EUR

Dabei sind 7.000.000 EUR für die Investition (siehe hierzu 2.4.1) vorgesehen und 390.000 EUR als Unterstützung für die Anlaufzeit in den ersten drei Jahren (siehe hierzu 2.4.2).

Sollte das Projekt von der Gesellschaft nicht durchgeführt werden (können), beschließt die Gesellschafterversammlung über die Rückzahlung der Einlage.

4.2. Begründung der zur Wahl der Deckung:

Aus dem PSP-Element „Technologie- und Gründerzentrum“ (7.0002029.700) werden ca. 6.981.174,88 EUR bereitgestellt. Diese Mittel waren ursprünglich für den Ausbau der Halle 7 auf dem Gelände der Baumwollspinnerei vorgesehen. Die Halle wurde von der LGH GMBH & CO. KG angekauft und für den Ausbau ebenso Mittel über eine Bareinlage durch die Stadt geleistet. Die Deckung dieser Mittel erfolgte über die Verkaufserlöse der Fächer im Gewerbegebiet Seehausen II. Somit stehen die ca. 7 Mio. EUR aus dem PSP-Element „Technologie- und Gründerzentrum“ (7.0002029.700) für die Halle 12 auf der Alten Messe als Deckung zur Verfügung.

4.3. Eintrittswahrscheinlichkeit Nachschusspflicht

Die Nachschusspflicht besteht für 15 Jahre, den Zeitraum der Fördermittelbindefrist. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts wird als sehr gering eingeschätzt. Der maximale Betrag würde 12,5 Mio. EUR betragen, allerdings kann eine Rückforderung auch wesentlich geringer ausfallen. Sie kann auch nur Teilbeträge für nicht sachgerecht verwendete Fördermittel umfassen oder für eventuelle Überschüsse, die nicht entsprechend dem Förderansinnen verwendet wurden. Außerdem würde erst geprüft werden, ob und in welcher Höhe die LGH GMBH & CO. KG selbst eine eventuelle Zahlung gegenüber dem Fördermittelgeber leisten kann. Erst wenn die LGH GMBH & CO. KG den Zahlungen nicht Folge leisten kann, besteht eine Nachschusspflicht durch die Gesellschafterin Stadt Leipzig.

Demnach ist weder die Höhe noch der mögliche Zeitpunkt einer Nachschusspflicht bekannt und eine Rückstellung demzufolge nicht sinnvoll. Sollte der Fall eintreten, dass die Stadt eine Zahlung an den Fördermittelgeber leisten muss, würde ein Finanzierungsvorschlag und Beschluss hierzu dem Rat vorgelegt werden.

Für die vom Fördermittelgeber geforderte Nachschusspflicht durch die Stadt, im Falle einer nicht fach- und sachgerechten Verwendung der nach GRW gewährten Fördermittel und eventueller Überschüsse, wird daher im Haushalt nicht abgebildet.

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

keine

6. Bürgerbeteiligung

bereits erfolgt

geplant

nicht nötig

7. Besonderheiten

Keine

8. Folgen bei Nichtabschluss

Aus der Gesamtsicht der Stadt Leipzig als Anteilseignerin verschiedener Entwicklungsgesellschaften führt die Nichtumsetzung des Innovationszentrums in der Halle 12 zu einer Verschiebung des Investitionsproblems in die Risikosphäre des Schwesterunternehmens LEVG KG. Die LEVG KG hat jedoch keine alternative, wirtschaftlich vergleichbar tragfähige Nutzung für den 3. BA der Halle 12 geplant.

Weiterhin führt die Nichtumsetzung des Projektes zum Verlust einer wohl letztmaligen Chance zur Einwerbung von GRW-Infra-Mittel für die LGH GMBH & CO. KG im Umfang von

mehr als 12,5 Mio. EUR und die Entwicklung der Leipziger Wirtschaftsstruktur.

Schließlich würde ein Nichtbeschluss auch Mittelverwendungen verhindern, die für die LGH GMBH & CO. KG wirtschaftlich sinnvoll und rechtlich erforderlich sind. Die LGH GMBH & CO. KG ist aufgrund von Auflagen aus ihrer Fördermittelhistorie verpflichtet, Gewinne in der Gesellschaft zu belassen und nur ihrem Gesellschaftszweck entsprechend, also wie vorliegend vorgeschlagen zu verwenden.

Anlage/n

- 1 Anlage_Kommanditgesellschaftsvertrag (öffentlich)
- 2 Grundriss Untergeschoss (öffentlich)
- 3 Grundriss Erdgeschoss (öffentlich)
- 4 Grundriss 1. Obergeschoss (öffentlich)
- 5 Grundriss 2. Obergeschoss (öffentlich)
- 6 Grundriss 3. Obergeschoss (öffentlich)
- 7 Grundriss Technikgeschoss (öffentlich)
- 8 Baukostenberechnung (öffentlich)
- 10 Synopse Satzungsänderung (öffentlich)