

In der Senatssitzung am 15. August 2023 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Umwelt, Klima und
Wissenschaft

09.08.2023

Vorlage für die Sitzung des Senats am 15. August 2023

„Finanzierung der anteiligen Gebäudekosten und des Erbbauzinses für ein Grundstück Am Seedeich 45, Bremerhaven, für das Fraunhofer-Institut für Windenergiesysteme“

A. Problem

Das Fraunhofer-Institut für Windenergiesysteme mit seinem Hauptstandort in Bremerhaven (IWES) hat sich seit seiner Gründung im Jahr 2009 sehr erfolgreich entwickelt. Mittlerweile hat das IWES Standorte in Hannover, Oldenburg, Hamburg und Bremen. In den letzten Jahren konnte das IWES höchst erfolgreich Mittel aus der öffentlichen Förderung sowie Direktaufträge aus der Wirtschaft einwerben. Im Jahr 2021 hatte das IWES einen Betriebshaushalt in Höhe von rd. 38 Mio. Euro. 15,4 Mio. Euro davon, also gut 40%, waren Direktaufträge aus der Wirtschaft. Das IWES deckt mit vier strategischen Schwerpunkten - Test und Validierung, Bewertung von Offshore Standorten, Kreislaufwirtschaft für Rotorblätter und Wasserstoffaktivitäten – wichtige Schlüsseltechnologien in der Branche der Erneuerbaren Energien ab und trägt zur Erfüllung der Innovationsstrategie des Landes „Schlüssel zu Innovationen 2030“ bei.

Im Jahr 2021 hat das IWES sehr erfolgreich mit der Wasserstoffforschung und dem Elektrolyse-Testfeld ein neues Kompetenzfeld eröffnet. Die Prüfstände sind sehr gut ausgelastet. Das IWES stellt daher laufend neue Mitarbeitende ein, um seine Forschungsaufgaben bewältigen zu können. Die Mitarbeiterzahlen sind von ursprünglich 42 Mitarbeitenden in 2009 auf 265 Mitarbeitende in 2021 gewachsen, von denen 170 wissenschaftliche Mitarbeitende sind. In 2023 wird das IWES eine Marke von 300 Vollzeitäquivalenten erreichen. 196 Mitarbeitende hat das IWES allein in Bremerhaven. Steigende Mitarbeitendenzahlen sorgen jedoch insbesondere am Standort Bremerhaven für eine kritische Raumsituation. Dem steuert das IWES seit vielen Jahren durch gezielte Erweiterungen entgegen. Am Standort Bremerhaven verteilt sich das Fraunhofer IWES auf insgesamt 10 verschiedene Gebäude. Davon sind vier durch eigene Baumaßnahmen entstanden, die weiteren Objekte sind angemietet. Das IWES plant außerdem, seine Forschungs- und Testinfrastruktur auszuweiten, um für die Windenergiebranche attraktiv zu bleiben. Dies wird die Einstellung weiterer Mitarbeitender mit sich bringen, was die Raumsituation noch weiter verschärfen wird. Die Lage ist bereits derart angespannt, dass am Standort Bremerhaven wissenschaftliche Mitarbeitende in angemieteten Containern untergebracht sind. Über ein eigenes, zentrales Institutsgebäude verfügt das IWES dagegen nicht.

B. Lösung

Um die Raumsituation zu entspannen, möchte die Fraunhofer-Gesellschaft das Windhaus für das IWES kaufen. Das Windhaus war der erste Standort des IWES mit derzeit 119 Büroarbeitsplätzen. Das Windhaus liegt auf einem Grundstück, für das ein Erbbaurecht im Eigentum

der Stadt Bremerhaven besteht. Das IWES hat große Teile des Windhauses von der Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH (BIS) angemietet, die die Immobilien der Stadt Bremerhaven in deren Auftrag verwaltet und vermarktet, und nutzt das Gebäude überwiegend. In dem Gebäude ist außerdem noch ein gewerblicher Mieter ansässig. Das IWES und die Fraunhofer-Gesellschaft hatten die BIS um die Prüfung gebeten, ob die Immobilie käuflich erworben werden kann. Ein Verkehrswertgutachten, das die BIS im Jahr 2019 anfertigen ließ, kam zu einem kalkulatorischen Wert des Erbbaurechts inklusive der darauf befindlichen Immobilie in Höhe von 460.000 Euro. Der Magistrat Bremerhaven hat der Veräußerung des Erbbaurechts bereits im Juni 2019 zugestimmt. Die Eigentümerin des Grundstücks (Gemarkung Geestemünde, Flur 15, Flurstücke 8/5 und 9/16 mit einer Grundstücksgröße von insgesamt 8.333 m² im Fischereihafen) ist die Freie Hansestadt Bremen (Sondervermögen Fischereihafen). Das Grundstück verbleibt im Eigentum des Landes. Das Erbbaurecht wird am 31.03.2024 enden und kann verlängert werden. Der Erbbauzins für das 8.333 m² große Grundstück beträgt aktuell 2,66 € /m² pro Jahr, mithin 22.165,78 € pro Jahr.

Aufgrund der kurzen verbleibenden Restlaufzeit des Erbbaurechts ist das Erbbaurecht zudem zu den oben genannten günstigen Konditionen zu erwerben. Sollte das Erbbaurecht zum 31.03.2024 auslaufen, muss ein neuer Erbbaurechtsvertrag geschlossen werden mit einer dann wieder langen Laufzeit. Folglich würde der Wert des Erbbaurechts inklusive des Windhauses stark steigen, so dass der Kauf des Windhauses durch das IWES unwirtschaftlich würde. Daher sollte die sich bietende Gelegenheit genutzt werden, den bisher angemieteten Standort als eigenes Institutsgebäude für das IWES zu erhalten und das Erbbaurecht vor der Ablauffrist für das IWES zu erwerben und zu verlängern.

Die Vorteile des Kaufs des Windhauses liegen einerseits in der Verfügbarkeit aller Flächen für das IWES. Durch die alleinige Nutzung werden zu den bereits bestehenden 119 Büroarbeitsplätzen 22 Plätze hinzugewonnen. Dazu gehört auch, dass Eingangs- und Gemeinschaftsbereiche (Treppenhäuser, Flure, Besprechungsräume) künftig nur durch das IWES genutzt werden können, was auch die Sicherheit erhöht. Andererseits wird mit dem Kauf des Windhauses auch eine Gestaltung möglich, die das Gebäude als Institutsstandort erkennbarer machen wird wie z.B. ein Empfangstresen direkt am Haupteingang und Anwendung der Corporate Identity der Fraunhofer Gesellschaft. Im Gebäude werden weiterhin schwerpunktmäßig die Leitung und die Verwaltung angesiedelt sein, aber auch wissenschaftliche Gruppen sollen künftig dort ihren festen Arbeitsplatz haben. Weitere Vorteile ergeben sich daraus, dass das IWES die Umgestaltung der Räume und Modernisierungsmaßnahmen selber vornehmen und so das Arbeitsumfeld nach eigenen Bedürfnissen verbessern kann. Außerdem kann das IWES notwendige Maßnahmen zur technischen Sicherheit und Zuverlässigkeit (z.B. Elektroanlage) umsetzen und aus Institutsmitteln finanzieren. Ein besseres Energiemanagement durch direkten Zugriff auf Anlagen und Versorgungsverträge ist außerdem möglich. Das Grundstück böte zudem die Möglichkeit einer Erweiterung des Gebäudebestandes, wenn auf einen Teil der sehr ausgedehnten Parkplatzflächen verzichten würde. Ob eine Erweiterung an der Stelle für das Institut sinnvoll wäre, müsste im Falle eines später festgestellten Bedarfs geprüft werden.

Der Ausschuss der Fraunhofer-Gesellschaft hat den Finanzierungsbedarf für das Erbbaurecht auf seiner Sitzung am 27. und 28. Juni 2023 zur Kenntnis genommen und der Sonderfinanzierung des Landes Bremen zugestimmt. Der vom Bund zu finanzierende Anteil in Höhe von 50% ist ebenfalls sichergestellt.

Die Übertragung des Erbbaurechts von der Stadt Bremerhaven auf die Fraunhofer-Gesellschaft und der damit einhergehende Kauf des Windhauses sowie die Verlängerung des bestehenden Erbbaurechts mit der Fischereihafen Betriebsgesellschaft (FBG), die das Sondervermögen Fischereihafen verwaltet, müssen zeitgleich erfolgen. Entsprechende Vertragsentwürfe wurden zwischen der Stadt Bremerhaven und der Fraunhofer-Gesellschaft sowie zwischen der FBG und der Fraunhofer-Gesellschaft verhandelt und liegen als abgestimmte Entwürfe vor, die noch beurkundet werden müssen. Die Beurkundung ist unmittelbar nach Beschluss der Landesgremien vorgesehen.

Der Erbbauzins wird nicht von der Fraunhofer-Gesellschaft als künftiger Eigentümerin des Erbbaurechts entrichtet, sondern vom Land Bremen, da das Grundstück dem IWES als Einrichtung in der gemeinsamen Förderung durch Bund und Länder vom Sitzland unentgeltlich zur Verfügung zu stellen ist. Die Grundlage dafür ist der Gegenseitigkeitsvermerk im Bundeshaushaltsplan (Bundeshaushalt 2023, Einzelplan 60 04 (Bundesimmobilienangelegenheiten) S. 110 Punkt 6), wonach zugelassen wird, „dass Liegenschaften an Zuwendungsempfänger, die vom Bund und den Ländern gemeinsam gefördert werden, unentgeltlich überlassen werden. Voraussetzung ist, die Länder handeln entsprechend“. Somit ist das Land gefordert, das Grundstück dem IWES als Einrichtung in der gemeinsamen Förderung durch Bund und Länder unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

In dem Erbbaurechtsvertrag wird deshalb außerdem geregelt, dass zwischen der Freien Hansestadt Bremen, vertreten durch die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft, und der FBG eine Vereinbarung getroffen wird, dass der zu zahlende Erbbauzins während der Dauer des Erbbaurechts, das nach der geplanten Verlängerung am 31.12.2059 enden wird, von der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft gezahlt wird. Diese Vereinbarung zur Zahlung des Erbbauzinses durch die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft wird Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages sein.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht empfohlen.

D. Finanzielle/Personalwirtschaftliche Auswirkungen/Genderprüfung

Die Kosten für den Erwerb des Erbbaurechts inklusive des Windhauses betragen 460.000 € zuzüglich 95.000 € Grunderwerbsnebenkosten, in der Summe 555.000 €. Der Anteil des Landes beträgt 50% davon, in der Summe 277.500 €. Der Bund wird sich ebenfalls mit 50 % an den Kosten für den Erwerb des Erbbaurechts beteiligen. Da das Erbbaurecht von der Fraunhofer Gesellschaft erworben wird, erfolgt die Bereitstellung der Mittel in 2023 über die Haushaltsstelle 0290/893 20-8 „Investitionszuschuss an die Fraunhofer-Gesellschaft (FhG)“. Der Landesanteil steht hier für 2023 im Anschlag zur Verfügung.

Durch den Erbbauzins entstehen jährliche Kosten in Höhe von 22.165,78 Euro ab dem Jahr 2024. Aufgrund der langfristigen Bindung bis zum 31.12.2059 ist für 2024 die Erteilung einer Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 797.968,08 € mit einer jährlichen Abdeckung ab 2024 über 36 Jahre bis einschließlich 2059 in Höhe von 22.165,78 € erforderlich, wobei die Höhe

des Erbbauzinses alle fünf Jahre entsprechend des amtlich festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland angepasst wird. Die Erbbauzinsen werden ab 2024 bei der Haushaltsstelle 0290/518 10-5 „Erbbauzinsen an die Fischerei-Betriebsgesellschaft“ veranschlagt.

Wie oben erwähnt, wird der bestehende Erbbaurechtsvertrag zum 31.03.2024 auslaufen. Um das Auslaufen des bestehenden Erbbaurechtsvertrag zu verhindern, wird eine Verlängerung des Erbbaurechts der bisherigen Eigentümerin, der Stadt Bremerhaven, um ein Jahr vorgesehen. Dies ist erforderlich, da die Zeit bis zum 31.03.2024 sehr eng bemessen ist, um nach der Befassung der politischen Gremien die erforderlichen Genehmigungen für die Vertragsabschlüsse und den Grundbucheintrag für das IWES vorzunehmen. Die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft wird hierfür die erforderlichen Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuernkosten in Höhe von 4.000 € übernehmen, die für die vorgenannte Verlängerung erforderlich ist, da sie im Sinne der Übernahme des Windhauses durch das IWES ist. Die Bereitstellung der Mittel erfolgt über die Haushaltsstelle 0290/526 00-0 „Sachverständige, Gerichts- und ähnliche Kosten“.

Die Miete für das Windhaus ohne Betriebsausgaben beträgt derzeit netto 107.755 € pro Jahr, die gemäß der Ausführungsvereinbarung zum GWK-Abkommen über die gemeinsame Förderung der Fraunhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V. über den durch Bund und Länder gemeinsam finanzierten Betriebshaushalt abgedeckt wird. Es ergeben sich keine Einsparungen für das Land, wenn das Land statt der anteiligen Mietkosten die Zahlung des Erbbauzinses allein übernimmt. Die eigentliche Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ergibt sich daraus, mit der Anmietung eine Baumaßnahme für ein dringend erforderliches Institutsgebäude, das das IWES benötigt, vorerst abzuwenden und mit einer relativ günstigen sowie kurzfristigen Maßnahme die akute Raumnot zu entspannen und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Weiterhin ergibt sich die Wirtschaftlichkeit daraus, den Standort Bremerhaven für das IWES attraktiv zu halten, insbesondere in Relation zu Hamburg, das in den vergangenen Jahren zu einem ebenfalls attraktiven Standort für das IWES geworden ist. Die oben genannten hohen Drittmittelinwerbungen ergeben sich in erster Linie durch die Test- und Forschungsinfrastrukturen in Bremerhaven, so dass es wirtschaftlich ist, in den Standort zu investieren.

Der Erwerb des Erbbaurechts inklusive des Windhauses hat am IWES personalwirtschaftliche Auswirkungen, da durch den Erwerb des Windhauses 22 zusätzliche Büroarbeitsplätze entstehen. Genderrelevante Auswirkungen werden nicht gesehen.

E. Beteiligung/Abstimmung

Die Abstimmung mit dem Senator für Finanzen ist erfolgt, die Abstimmung mit der Senatskanzlei ist eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit/ Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist für die Öffentlichkeit geeignet und soll in das zentrale Informationsregister nach dem Informationsfreiheitsgesetz eingestellt werden.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt dem Erwerb des Erbbaurechts für das Windhaus und der Übernahme der Kosten des Anteils des Landes Bremen in Höhe von 277.500 Euro zu.

2. Der Senat stimmt der Übernahme der Erbbauzinsen und der Erteilung der erforderlichen Verpflichtungsermächtigung ab 2025 zu.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft, die Befassung des Ausschusses für Wissenschaft, Medien, Datenschutz, Informationsfreiheit und Digitalisierung zu erwirken und über den Senator für Finanzen die Befassung des Haushalts- und Finanzausschusses einzuleiten.

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : Senatsvorlage Windhaus

Datum : 31.07.2023

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Finanzierung der anteiligen Gebäudekosten und des Erbpachtzinses für ein Grundstück Am Seedeich 45, Bremerhaven, für das Fraunhofer-Institut für Windenergiesysteme

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit einzelwirtschaftlichen
 gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung Barwertberechnung Kosten-Nutzen-Analyse
 Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

Nutzwertanalyse ÖPP/PPP Eignungstest Sensitivitätsanalyse Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Erwerb des Erbbaurechts an der Immobilie Windhaus und Übernahme der Kosten für den Erbbauzins	1
2	Kein Erwerb des Erbbaurechts an der Immobilie	2
n		

Ergebnis

Hintergrund:

Das Fraunhofer Institut für Windenergiesysteme (IWES) ist ein sehr erfolgreiches Institut der angewandten Forschung am Standort Bremerhaven. Neben den stark gefragten Windenergiethemen hat es in den letzten Jahren neue Themen in sein Forschungsportfolio aufgenommen wie das Thema Wasserstoff. Aufgrund seines Erfolgs ist das Institut personell stark gewachsen, was einen akuten Raumbedarf zur Folge hatte. Um dem Raumnotstand zu begegnen, plant das IWES, das Erbbaurecht für ein Grundstück mit einem Gebäude im Fischereihafen in Bremerhaven zu erwerben, in dem es bereits Teile angemietet hat. Damit können 22 Büroarbeitsplätze gewonnen werden, es kann künftig eine größere Sicherheit durch die Alleinnutzung gewährleistet werden, und es wird eine Umgestaltung möglich, die die technische Sicherheit und Zuverlässigkeit verbessern sowie das Gebäude als Institutsstandort erkennbarer machen wird. Da der Erbbaurechtsvertrag im März 2024 auslaufen wird, ist das Gutachten über den kalkulatorischen Wert günstig ausgefallen, weshalb es eine gute Gelegenheit ist, das Erbbaurecht zu erwerben. Das Erbbaurecht befindet sich derzeit im Eigentum der Seestadt Bremerhaven. Der Erwerb des Erbbaurechts würde sich auf 555.555 Euro inkl. Grunderwerbsnebenkosten belaufen. Der Bund wird sich mit 50 % an den Kosten für den Erwerb des Erbbaurechts beteiligen. Der Erbbauzins wird vom Land Bremen, und hier im Rahmen des Eckwerts der Abteilung Wissenschaft getragen. Er wird mit jährlich 22.165,78 Euro ab dem Jahr 2024 veranschlagt.

Alternative 1 - Erwerb des Erbbaurechts an der Immobilie Windhaus und Übernahme der Kosten für den Erbbauzins

Mit dem Kauf der Immobilie kann das Land Bremen mit verhältnismäßig geringem finanziellen Aufwand und in einem kurzfristigen Zeitraum den Zugewinn von 22 Büroarbeitsplätzen in einem künftigen Institutsgebäude realisieren und damit die sehr prekäre Raumsituation des IWES entspannen. Das IWES ist in Bremerhaven auf 10 Standorte verteilt, die sukzessive angemietet wurden oder mit Mitteln des Landes Bremen, des Bundes oder aus einer gemeinsamen Finanzierung vom Bund und dem Land Bremen errichtet wurden. Dies sind entweder reine Prüfstände oder Prüfstände mit Büroarbeitsplätzen für Wissenschaftler. Über ein repräsentatives Institutsgebäude mit Sitz der Leitung verfügt das IWES nicht. Da das IWES als Brancheninstitut der Windenergie häufig mit Firmenvertretern, auch internationalen, verhandelt, ist ein Institutsgebäude mit Corporate Identity ein Aushängeschild, was auch mitentscheidend über den wirtschaftlichen Erfolg des IWES sein kann. **Es wird daher Alternative 1 vorgeschlagen.**

Alternative 2 - Kein Erwerb des Erbbaurechts an der Immobilie

Wenn das Erbbaurecht und damit die Immobilie Windhaus nicht erworben wird, dauert der Raumnotstand des IWES an und das IWES muss künftig entweder Projekte ablehnen, weil es den erforderlichen Mitarbeitern keinen Büroarbeitsplatz mehr bieten kann, oder die anderen Standorte des IWES in HH oder NI ausbauen; beides Szenarien, die für den Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Bremen schädlich wären und Einbußen von Drittmitteln bedeuten würde. Um das zu verhindern, müsste das Land für das IWES ein Institutsgebäude errichten, was derzeit finanziell nicht umsetzbar ist, zumal mehrere Bauvorhaben im Bereich Wissenschaft laufen oder kurzfristig anlaufen

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : Senatsvorlage Windhaus

Datum : 31.07.2023

werden. Bei neuen Bauvorhaben kommt es regelmäßig zu Kostensteigerungen. Eine weitere Anmietung des Windhauses käme in Betracht, würde aber die akute Raumnot nicht lösen. Fraunhofer würde auch nicht in die erforderlichen Umbaumaßnahmen in einem angemieteten Gebäude investieren.

Alternative 2 wird daher nicht empfohlen.

Weitergehende Erläuterungen

--

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 2026	2.	n.
---------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Entstehung neuer Büroarbeitsplätze im Windhaus	Arbeitsplätze	22
2	Sanierung und Umbau des IWES als Institutsgebäude	Bis 31.12.2025	ja
n			

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO: die Schwellenwerte werden nicht überschritten / die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen bremischen Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist am erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

--