

## Bericht

# IWT GRÜNDERZENTRUM MOABIT

-INDUSTRIENAH, WISSENSBASIERT, TECHNOLOGIEORIENTIERT-

D 9 / SW0101 – Phase 03

## Vorbereitung der Umsetzung eines Gründerzentrums in baulich-räumlicher und organisatorischer Hinsicht

Berlin, Februar 2011



erstellt für  
**Bezirksamt Mitte von Berlin**  
Abteilung Stadtentwicklung  
Amt für Planen und Genehmigen  
FB Stadtplanung  
Müllerstraße 146, 13353 Berlin

erstellt von  
**STATTwerke Consult GmbH**  
Manfred Gutzmer – Helmut Geißler  
Merseburger Straße 3, 10823 Berlin  
Tel.: 030 – 7899 1137  
Fax: 030 – 7871 5390  
[gutzmer@stattwerke-consult.de](mailto:gutzmer@stattwerke-consult.de)  
[www.stattwerke-consult.de](http://www.stattwerke-consult.de)

### Gründerzentrum Moabit

#### Projektumsetzung

Ein Projekt im Rahmen Stadtumbau West, gefördert durch:



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Auftrag und Grundlagen	3
1.1 Auftrag	3
1.2 Gesamtstädtische und Räumliche Voraussetzungen	3
1.3 Wirtschafts- und Wissenschaftspotenziale	4
1.4 Gründungs- und Ausgründungspotenziale	4
2. Standort des IWT Gründerzentrums Moabit	5
2.1 Auswahlverfahren	5
2.2 IWT Gründerzentrum im „Gewerbepark Central“	5
2.3 Umfeld und Potenziale des Standorts	6
3. Struktur des IWT Gründerzentrums Moabit	7
3.1 Das Stufenmodell auf dem Weg zur Belegung	7
3.2 Kombination von Büros und Werkstätten	8
3.3 Countermanagement / Vor-Ort-Büro	9
3.4 Networking	9
3.5 Träger- und Betreiberstruktur; Empfehlungen	10
4. Investitionen, Kostenstruktur und Finanzierung	11
4.1 Investitionen und Finanzbedarf	11
4.2 Personalplanung	12
4.3 Generalmietvertrag und Erweiterungsoptionen	13
4.4 Bewirtschaftung: Einnahmen- und Ausgabenstruktur	14
4.5 Wirtschaftlichkeit – Rentabilität	17
4.6 Finanzierung	18
4.7 Grundlagen GRW-Förderung Investitionen	19
4.8 Essentials	21
5. Resümee – Ausblick	22
 <u>Anlagen / Anhang</u>	
• Anlage 1: Kontaktnetzwerk 2009/2010	24
• Anlage 2: Konzeption Vor-Ort-Büro	25
• Anlage 3: Fotos	26
• Anlage 4: Organisations- und Zeitdiagramm	27
• Anlage 5: Rentabilitätsvorschau 2011-2022	27
• Anlage 6: Lagepläne Sickingenstraße (separat)	
• Anlage 7: Umbaukonzept Architekt Großmann (separat)	

## 1. Auftrag und Grundlagen

### 1.1 Auftrag

Am 30.09.2009 beauftragte das Bezirksamt Mitte, Abteilung Stadtentwicklung, die STATTwerke Consult GmbH, auf der Basis einer Machbarkeitsstudie, finanziert aus dem Förderprogramm Stadtumbau West, die Errichtung eines technologieorientierten Gründerzentrums im Industriegebiet Moabit (West) umzusetzen.

Die bisherigen Untersuchungen gliederten sich in 3 Phasen:

- Phase 01      Machbarkeitsstudie (Bedarfsanalyse und Konzeptentwicklung für ein GZ)** (Bericht vorgelegt im Februar 2010)
- Phase 02      Bewertung der potenziellen Standorte und Auswahl eines Standorts** (Bericht vorgelegt im Juli 2010)
- Phase 03      Vorbereitung der Umsetzung eines GZ in baulich-räumlicher und organisatorischer Hinsicht**

Nach Abschluss der Bedarfsanalyse, Auswahl eines geeigneten Standorts und Erstellung einer baulichen Konzeption zur Einrichtung eines Gründerzentrums befindet sich das Projekt in Phase 03, zu der der hier erstellte Schlussbericht vorgelegt wird.

Ziel im Rahmen der Phase 03 war die Erlangung eines geschlossenen Finanzierungskonzepts, um im Verlauf von 2011 die bauvorbereitenden Maßnahmen (BPU, Bauantrag und Baugenehmigung, Ausschreibungen und Baudurchführung) umsetzen zu können. Mit Beginn des Jahres 2012 kann mit der Übergabe des 1. Bauabschnittes gerechnet werden, dem sich in den Folgejahren die Bauabschnitte 2 bis 4 anschließen. Dann würden insgesamt rund 5.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche für ein industrienahes und technologieorientiertes Gründerzentrum zur Verfügung stehen.

### 1.2 Gesamtstädtische und Räumliche Voraussetzungen

Berlin verfügt über eine in Deutschland einmalige Wissenschafts- und Forschungslandschaft. Mit vier Universitäten, mehr als zwei Dutzend öffentlichen und privaten Hochschulen und annähernd 100 außeruniversitären Forschungseinrichtungen sind die Grundlagen gelegt, um aus der Wissenschaft heraus wirtschaftliche Anwendungen, Produkte und Dienstleistungen zu generieren.

Dieser Ansatz des Wissenstransfers wird in Berlin bereits erfolgreich umgesetzt – sei es in bestehenden Gründer- und Technologiezentren oder in besonders ausgeprägten Forschungs- und Wirtschaftsklustern, die wie Adlershof oder Buch im Ostteil der Stadt liegen. Im westlichen Citybereich rund um den Campus der TU Berlin und nördlich davon ist diese Positionierung noch nicht ausgeprägt, wird jedoch in den kommenden Jahren auch durch die Aktivitäten von NAVI Charlottenburg zunehmend an Bedeutung gewinnen, zumal hier eine der stärksten Konzentrationen wissenschaftlicher Institutionen in Berlin zu verorten ist.

Angrenzend zum Charlottenburger City-Raum West befindet sich im Moabiter Westen das größte innerstädtische Industriegebiet, in dem Hunderte von Unternehmen aller Größenordnungen und Branchen ihren Standort haben. Besonders prägnant ist dabei der Sektor der „green technologies“, dem Wissenschaftsein-

richtungen für die kommenden Jahre eine besondere Perspektive zusprechen und der u.a. durch Firmen wie SIEMENS (Gasturbinenproduktion), Continental (E-Mobility), Jonas & Redmann (Solar-Produktionsanlagen) oder ATOTECH (Galvanische Erzeugnisse) repräsentiert wird.

In dieses räumliche Netzwerkgeflecht, das durch das 2009 gegründete **Unternehmensnetzwerk Moabit e.V.** organisiert wird, soll in Moabit ein industrienahes und technologieorientiertes Gründerzentrum integriert werden, das für einen „innerstädtischen Wachstumskern“ im City-Raum West zusätzliche Impulse auslösen kann. Dies auch vor dem Hintergrund der jüngsten industriepolitischen Offensive mit dem „Masterplan Industriestadt Berlin 2010 – 2020“, um die Stadt zu einem wissensgetriebenen Industriestandort auszubauen und zu einer Modellstadt für industrielle Lösungen in den Bereichen nachhaltigen und ressourceneffizienten Wirtschaftens im 21. Jahrhundert zu entwickeln. Zugleich bietet sich durch ein Gründerzentrum in Moabit und der direkten Kooperation mit den umgebenden Unternehmen und Wissenschaftseinrichtungen die Chance, für den ab 2012/2013 geplanten Industriepark Tegel auf dem ehemaligen Flughafen quasi als „Vorstufe“ für industrielle Projekte aus dem City-Raum West zu fungieren.

### 1.3 Wirtschafts- und Wissenschaftspotenziale

Ein industrienahes und technologieorientiertes Gründerzentrum in Moabit West kann sich nur dann entwickeln, wenn aus dem Umfeld heraus, in das es eingebettet ist, ausreichend wirtschaftliche und wissenschaftliche Potenziale zur Impulsgebung vorhanden sind. Dies ist in Moabit gegeben, befinden sich im Moabiter Westen und entlang der an Charlottenburg angrenzenden Spreeschleifen im Focus Teleport über 400 Unternehmen. Vom Weltkonzern SIEMENS im Bereich Energy über Produktions- und Entwicklungsunternehmen des automobilen Sektors bis hin zu Klein- und Mittelunternehmen aus den Bereichen Energie, Maschinen- und Anlagenbau, Elektrotechnik oder IT- und Umwelttechnik.

Nur durch Spree und Kanal getrennt haben auf Charlottenburger Seite bedeutende Institutionen aus Wissenschaft und Forschung ihren Standort. Neben der Technischen Universität Berlin sind insbesondere das Heinrich-Hertz-Institut (Fraunhofer Gesellschaft), das Produktionstechnische Zentrum PTZ mit dem Institut für Werkzeugmaschinen und Fabrikbetrieb (IWF der TU Berlin) und dem Fraunhofer IPK und die Physikalisch-Technische-Bundesanstalt PTB zu nennen, die allesamt eine weit über Berlin hinausragende Bedeutung haben. Dem schließt sich auch die nordöstlich von Moabit gelegene Beuth-Hochschule für Technik an, aus der heraus sich jährlich zahlreiche innovative und produktionsorientierte Spinoffs entwickeln.

### 1.4 Gründungs- und Ausgründungspotenziale

Basis der Gründungspotenziale sind die allgemeinen Gründungskennziffern in Berlin und vor allem in Mitte und im Raum City West, die sich seit Jahren im Bereich der technologieorientierten Gründungen konstant auf hohem Niveau bewegen. Der Bezirk Mitte ist zudem der Berliner Bezirk mit der höchsten Gründungsdichte.

Das Technologie Coaching Center der IBB betreut jährlich bis zu 260 technologieorientierte Gründungen in ihrer Wachstumsphase. Neben den berlinweiten

Gründungen stehen im besonderen Focus für ein Gründerzentrum Moabit jedoch die Ausgründungen / Spin-Offs aus den umliegenden Wissenschaftseinrichtungen: aus dem Gründerservice der TU Berlin werden jährlich bis zu 20 Gründungen in die Selbständigkeit entlassen (ab 2011 zunehmend büroorientierte Gründungen in das Gründerzentrum CHIC); die Gründerwerkstatt der Beuth-Hochschule für Technik spricht von ca. 12 Gründungen jährlich (Flächenbedarf zwischen 500 und 1.000 m<sup>2</sup>), die wie die der TU Berlin überwiegend räumlich nahe am ehemaligen Institut gelegene Standorte für die erste Gründungsphase außerhalb der Hochschule präferieren.

Hinzuzurechnen sind die Gründerpotenziale der zahlreichen Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen aus dem Umfeld, die jährlich schwankend auf bis zu 10 Ausgründungen verweisen können:

- das Doppelinstitut des Produktionstechnischen Zentrums PTZ mit dem Fraunhofer IPK (Institut für Produktionsanlagen und Konstruktionstechnik) und dem IWF der TU Berlin (Institut für Werkzeugmaschinen und Fabrikbetrieb);
- das Heinrich-Hertz-Institut, das in den vergangenen Jahren zahlreiche Ausgründungen hervorgebracht hat, wie U<sup>2</sup>t-Photonics AG oder DSpecialists in Moabit oder Sulfurcell Solartechnik GmbH in Adlershof;
- Weitere wissenschaftliche Einrichtungen sind besondere Institute der TU Berlin, z.B. das Innovationszentrum Energie, das Fraunhofer Fokus Automotive Lab an der Kaiserin-Augusta-Allee oder die Physikalisch-Technische Bundesanstalt.

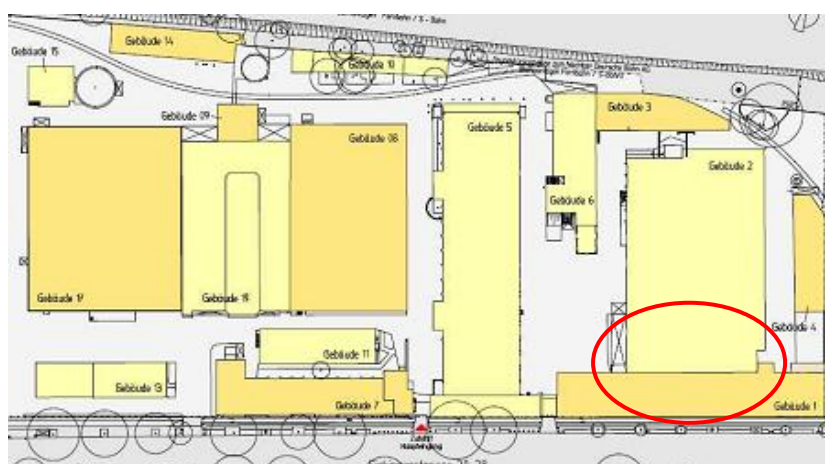
## 2. Standort des IWT Gründerzentrums Moabit

### 2.1 Auswahlverfahren

Nach Sichtung aller in Moabit West verfügbaren Immobilien / Gewerbeflächen wurden im Frühsommer 2010 zwei Standorte aufgrund ihrer Eignung und entsprechender Raumangebote (mindestens 1.500 qm in der ersten Entwicklungsphase mit einer Option auf weiteren Flächenzuwachs) in die engere Auswahl einbezogen (vgl. Bericht Phase 2 vom Juli 2010). Auf Basis eines Bewertungsrasters aus unterschiedlichen Komponenten (Kostenstruktur, Belegungsmöglichkeiten, Ausbaustufen, Baulicher Zustand, Beteiligung Immobilienwirtschaft) kristallisierten sich Räume im „**Gewerbepark Central, Sickingenstraße 20-28**“ als der am besten geeignete Standort heraus.

### 2.2 IWT Gründerzentrum Moabit im „Gewerbepark Central“

Nördlich der Sickingenstraße befindet sich im Industriegebiet Moabit West der Gewerbepark Central mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 35.000 qm. In der ehemaligen AEG-Produktionsstätte, die sich im Eigentum der Euréal Vastgoed B.V. (Amsterdam, Holland) befindet, haben zahlreiche Produktions- und Dienstleistungsunternehmen ihren Standort. Aktuell befinden sich rund 7.500 qm Hallen- und Büroflächen ungenutzt, so dass auch in absehbarer Zeit noch ausreichend Potenzialflächen für die Ausbaustufen des Gründerzentrums verfügbar sind.



Die für das Gründerzentrum avisierten Flächen befinden sich straßenseitig im 1. Obergeschoss und im Erdgeschoss (roter Kreis) und zeigen auf den unteren Plänen die Raumzuschnitte und Nebenflächen (Empfang, Counter, Flure etc. blau/grün) nach aktueller Planung durch den beauftragten Architekten:



Die Nutzung ist überwiegend durch Werkstattnutzungen geprägt.

### 2.3 Umfeld und Potenziale des Standorts

Das IWT Gründerzentrum Moabit soll als industriennahe und technologieorientierte Einrichtung vornehmlich Gründer/innen aufnehmen, die im Interesse ihrer Unternehmensentwicklung sowohl die Nähe zur Wirtschaft / Industrie suchen wie auch in einem räumlich angemessenen Radius zu wichtigen Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen befinden. Beide Rahmenbedingungen sind hier gegeben:

- Moabit West ist das größte innerstädtische Industriegebiet und mit dem kooperierenden Unternehmensnetzwerk Moabit e.V. können direkte Kontakte zwischen Gründer/innen und Wirtschaftsunternehmen hergestellt werden;
- Nordwestlich vom Standort befindet sich die Beuth-Hochschule für Technik, die bereits in Moabit West mit Räumen für ihre Ausgründungsunternehmen präsent ist. Direkt angrenzend im Süden und Westen befinden sich zahlreiche Wissenschaftseinrichtungen, wie die TU Berlin oder mehrere Fraunhofergesellschaften, die bereits mit Unternehmen in Moabit West kooperieren und Interesse an einem weiteren Ausbau des Kontaktnetzes haben.

### 3. Struktur des IWT Gründerzentrums Moabit

#### 3.1 Das Stufenmodell auf dem Weg zur Belegung

Zur Erlangung einer optimierten Wirtschaftlichkeit nach Auslaufen der mehrjährigen Förderperiode der Ingangsetzung ist eine Größe von ca. 5.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche erforderlich. Diese steht im Gewerbepark Central zur Verfügung, wird jedoch in einem 4-Stufenmodell erst nach entsprechendem Belegungsstand der jeweiligen Vorstufe umgesetzt.

##### Stufe 1 – Einrichtung 1. HJ 2012

Die Infrastruktur mit Counter, Empfang, Technik wird in der 1. Stufe errichtet. Im 1. OG werden ca. 50% der verfügbaren Fläche genutzt, im vorderen Teil des EG nahezu 1.000 m<sup>2</sup> Werkstätten erschlossen. Gesamtfläche Stufe 1 = 1.377,42 m<sup>2</sup>

##### Stufe 2 – weiterer Ausbau 2. HJ 2012

Zusätzlich wird der abschließende Ausbau des 1. OG für Büroflächen (459,31 m<sup>2</sup>) umgesetzt und im EG der an den vorderen Werkstattbereich angrenzende Gebäudeteil mit zusätzlichen 852,09 m<sup>2</sup> Werkstattflächen erschlossen. Gesamtfläche Stufe 2 = 3.044,43 m<sup>2</sup>

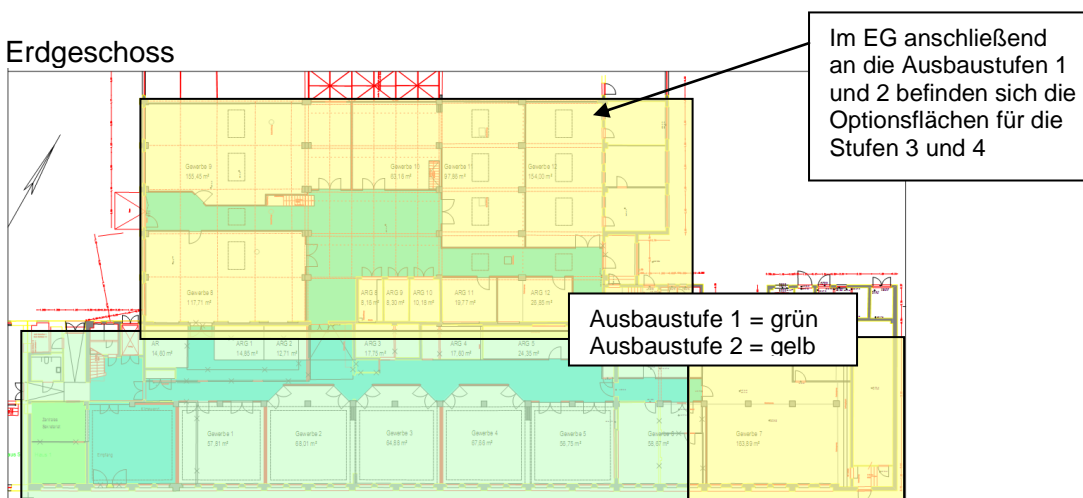
##### Stufe 3 – weiterer Ausbau ab 2014

Auf Basis der zuvor erreichten Belegung und Inanspruchnahme können im Gewerbepark Central weitere Flächen, insbesondere Werkstattflächen, hinzugemietet werden, zum Teil auch flexibel und kurzfristig bis zu 1.250 m<sup>2</sup>. Gesamtfläche Stufe 3 = 4.294,43 m<sup>2</sup>

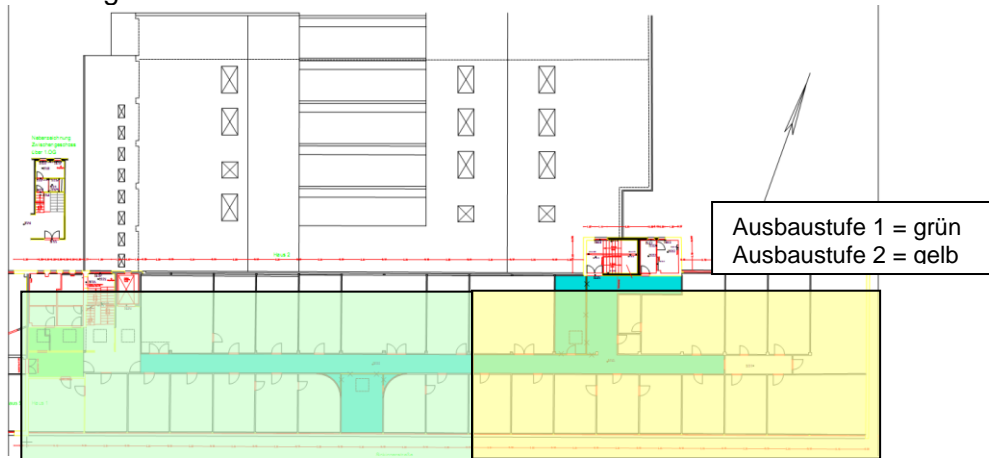
##### Stufe 4 – weiterer Ausbau ab 2016

Der vorerst letzte Teilabschnitt zur Flächenoptimierung ist für das Jahr 2016 geplant und sieht wiederum ausschließlich rund 1.500 m<sup>2</sup> Werkstattflächen (einschließlich Nebenflächen) vor. Dadurch wird die Wirtschaftlichkeit des Gründerzentrums optimiert, da erst bei einer Fläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> die „unrentierlichen“ Nebenflächen (Flure, Empfang, Counterbüro, Besprechungs- und Seminarräume, Teeküchen) wirtschaftlich in das Konzept integriert werden können. Gesamtfläche Stufe 4 = 5.794,43 m<sup>2</sup>.

Erdgeschoss



1. Obergeschoss



3.2 Kombination von Büros und Werkstätten

Entsprechend der Konzeption eines industrienahen und technologieorientierten Gründerzentrums liegt der Schwerpunkt der für Gründer/innen angebotenen Infrastruktur in Werkstatteinheiten, die in der vorläufigen Ausbaustufe (2016) mit rund 62% ausgelegt sind (3.600 m<sup>2</sup> von insg. 5.800 m<sup>2</sup>). Die Werkstätten sind variabel durch Trennwände gestaltbar, haben Flächengrößen von 50 – 160 m<sup>2</sup> (können bei Bedarf auch zu größeren Einheiten zusammengelegt werden) und sind mit allen Medien (Starkstrom, Druckluft etc.) erschlossen.

Wesentliche infrastrukturelle Angebote des Gründerzentrums sind bereits in der 1. und 2. Ausbaustufe vorzuhalten (Empfang, Büros Countermanagement, Teeküchen, Besprechungs- und Seminarräume), ab der 3. Ausbaustufe (2014) sinkt der Anteil dieser Flächen, die nicht fremd vermietet werden können, von 38% auf 24% im Jahr 2016.

Flächenpotenziale und Ausbaustufen

Phase	Ausbaustufe	Jahre	Werkstätten	Büro	Infrastruktur	Gesamt
	Stufe 1	2011-2012	509,76	347,46	520,20	1.377,42
	Stufe 2		852,09	459,31	355,61	1.667,01
Phase 1			1.361,85	806,77	875,81	3.044,43
	Stufe 3		1.000,00	0,00	250,00	1.250,00
Phase 2			2.361,85	806,77	1.125,81	4.294,43
	Stufe 4		1.250,00	0,00	250,00	1.500,00
Phase 3			3.611,85	806,77	1.375,81	5.794,43

Anteile in %	Werkstätten	Büro	Infrastruktur	Gesamt
Stufe 1	37%	25%	38%	100%
Stufe 2	45%	26%	29%	100%
Stufe 3	55%	19%	26%	100%
Stufe 4	62%	14%	24%	100%

Die im 1. OG direkt über den Werkstätten befindlichen Büroeinheiten sind aufgrund des Gründerbedarfs kleinteilig ausgelegt und haben i.d.R. mindestens 20 m<sup>2</sup>. Dadurch ist es Gründern mit Werkstätten im EG möglich, zusätzlich kleinere Büroräume im 1. OG anzumieten. Weiterhin können Räume bei größerem Bedarf zusammengelegt werden, so dass sich Raumgrößen von bis zu 60 m<sup>2</sup> pro Einheit ergeben.



Im Konzept ist vorgesehen, dem Bedarf der Gründer/innen nach Räumlichkeiten flexibel zu entsprechen:

- Die Werkstätten im EG können sowohl individuell als auch durch mehrere Gründer gemeinschaftlich genutzt werden (Variable Trennwände);
- Im 1. OG werden Räume vorgehalten, in denen Arbeitsplätze tage- oder wochenweise angemietet werden können, um in der Nähe von Gründern und deren Geschäftspartnern und Cooperanten – sowie externen freelancern – Präsenz zu zeigen.

### 3.3 Countermanagement / Vor-Ort-Büro

Wie auch bei anderen Gründerzentren üblich wird beim Gründerzentrum Moabit die Palette klassischer Gründerdienstleistungen angeboten. Hierzu zählen u.a.:

- Countermanagement mit Empfang und Sekretariat
- Vorhaltung von Teeküchen und Gemeinschaftsräumen (Palmen-Lounge im EG im zentralen Bereich)
- Angebot an Beratungs- und Seminarraum / -räumen
- Spezielle Lager- und Einlagerungsflächen
- Allgemeine Büro- und Telefondienstleistungen

Bis auf spezielle Verbrauchskosten, wie Telefon-, Schreib- oder Kopierdienste bzw. stunden- oder tageweise Anmietung von Beratungs- oder Schulungsräumen, sind diese Leistungen des Countermanagements im Grundmietpreis enthalten.

Im Sinne einer Kostenoptimierung sind beim Personal des Countermanagements Kernzeiten vorgesehen, innerhalb derer Serviceleistungen abgerufen werden können (siehe 4.2).

Bereits vor Inbetriebnahme und Belegung wird das Management des Gründerzentrums ein Vor-Ort-Büro mit spezifischen Dienstleistungsangeboten unterhalten (Konzeption und Aufgaben Vor-Ort-Büro im Anhang).

### 3.4 Networking

Neben der Bereitstellung der logistischen Infrastruktur ist das besondere Merkmal des IWT Gründerzentrums Moabit die Einbettung in die Strukturen des Industriegebiets Moabit – auf mehreren Ebenen:

**Kontaktnetzwerk Wirtschaft** – über direkte Unternehmenskontakte durch ein zu entwickelndes Paten- oder Mentoring-Programm bzw. die Einbindung des GZ in das Unternehmensnetzwerk Moabit e.V. kann erreicht werden, dass mittels eines synergetischen Beziehungsgeflechts die Gründer/innen von den Stärken der ansässigen Wirtschaft profitieren – durch Know-how-Transfer oder auch durch partielle Partnerschaften bis hin zur Nutzung dortiger Werkstätten / Maschinen.

**Kontaktnetzwerk Wissenschaft** – einerseits werden direkte Wissenschaftskontakte mit Instituten und Forschungseinrichtungen geknüpft. Dies durch die Herkunft der Gründer/innen aber auch durch kontinuierlichen Informations- und Wissensaustausch. Des Weiteren werden auch die Potenziale und das Kontaktnetzwerk der TSB Innovationsagentur integriert.

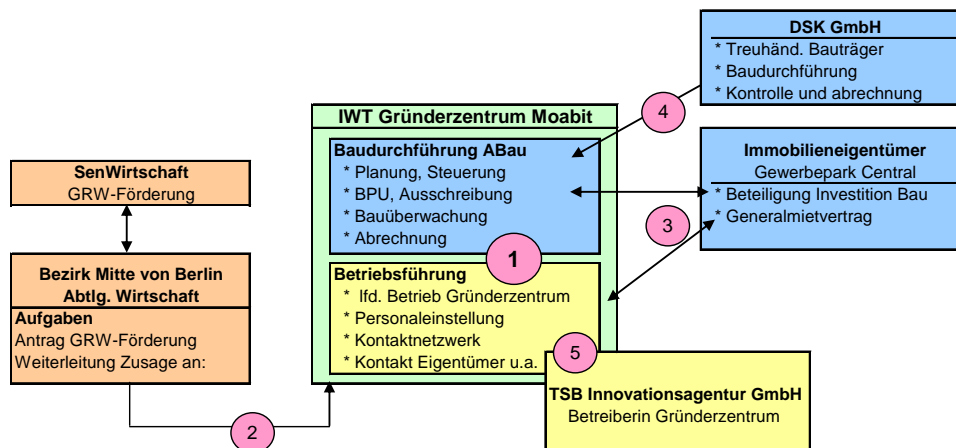
**Kontaktnetzwerk Beratung/Coaching** - neben dem hausinternen Angebot einer Erstberatung und Informationsvermittlung zu unternehmensrelevanten Themen

durch das Countermanagement und Geschäftsführung des IWT werden auf kurzem Wege Beratungs- und Finanzierungsdienstleistungen der in Berlin ansässigen Institutionen vermittelt. Dazu gehören u.a. Wirtschaftsförderung Mitte, Berlin-Partner Unternehmensservice, IBB Berlin, TCC oder TSB Innovationsagentur.

### 3.5 Träger- und Betreiberstruktur; Empfehlungen

Das IWT-Gründerzentrum Moabit wird in der Sickingenstraße in eine Bestandsimmobilie integriert, die sich im Eigentum eines privaten Investors befindet und der sich an Aufbau und Entwicklung des GZ mit eigenen Mitteln beteiligt. Aufgrund der Einwerbung öffentlicher Mittel aus dem GRW-Programm ist beabsichtigt, mit den Funktionen Trägerschaft und Betrieb des GZ eine bereits bestehende öffentliche oder halböffentliche Einrichtung zu beauftragen, bzw. eine neue GmbH mit verschiedenen Partnern zu gründen, die einen Wirtschaftsfördernden Zweck verfolgt (GRW-Auflage).

Derzeit laufen Sondierungsgespräche – die endgültige Festlegung und Struktur der Trägerschaft wird im 1. Quartal 2011 fixiert. Wegen der Industrienahen und Ausrichtung auf die Kompetenzfelder eMobility und Energietechnik/ Green Technology sollte primär geprüft werden, inwiefern es der TSB (Technologiestiftung Berlin, bzw. TSB Innovationsagentur) möglich ist, hier die Träger- und Betreiberfunktion zu übernehmen (angefragt). Dies empfiehlt sich, da die TSB mit allen relevanten industriell-technologischen Kompetenzfeldern Berlins vertraut und in den jeweiligen Netzwerken eingebunden ist. Sekundär ist die Gründung einer eigenständigen Trägergesellschaft (Einbindung TSB) wie oben genannt zu prüfen. Nach aktuellem Stand könnte eine Organisationsstruktur wie folgt aussehen:



#### Erläuterung

Im Januar 2011 laufen Sondierungsgespräche mit der TSB Innovationsagentur Berlin GmbH bzw. der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH zwecks Beteiligung an der baulichen (DSK) und inhaltlichen Umsetzung (TSB) des Gründerzentrums. Entscheidungen sind noch nicht getroffen.

1. Organisationsstruktur des Gründerzentrums Moabit
  - a) Betrieb durch die TSB entweder im Rahmen ihrer bestehenden Gesellschaftsstruktur (GmbH oder Stiftung) oder Gründung einer eigenen Betriebs-GmbH
  - b) Organisation und Abwicklung Baudurchführung

- Die TSB ist als Betreiberin ausschließlich für den ab 2012 startenden Betrieb und vorherige Prozesssteuerung zuständig und stimmt sich mit der DSK (treuhänd. Bauherr im Auftrag Bezirksamt Mitte) hinsichtlich der Bauabläufe und –ziele ab;
  - Die TSB ist für den gesamten Prozess zuständig und beauftragt die DSK als treuhänderischen Bauherrn mit der Umsetzung der Baudurchführung (Weiterleitung GRW-Förderung 1:1)
2. Bezirksamt Mitte beantragt GRW-Förderung zum Umbau/Ausbau des Gründerzentrums; liegt ein positiver Bescheid durch SenWTF vor, wird dieser 1:1 weitergeleitet, entweder
    - a) Direkt an die DSK zur separaten Umsetzung des Bauvorhabens, oder
    - b) An die TSB (als Gesamtbetreiberin) und diese leitet die GRW-Förderung den Bau betreffend (Einbehalt der Planungs- und Prozesssteuerungsmittel) an die DSK weiter
  3. Immobilieneigentümer „Gewerbepark Central“
    - Verpflichtung zur Beteiligung an baulichen Investitionen im Rahmen der GRW-Förderung (Eigenanteil als Mit-Investor)
    - Generalmietvertrag mindestens 15 Jahre, Verfügungsoptionen Folgeflächen, Wertausgleichsklausel bei Vertragsende
  4. DSK als Treuhänderischer Bauträger/-herr; Baudurchführung im Auftrag
    - vom Bezirksamt Mitte (Durchleitung gemäß 2a)
    - vom Träger/Betreiber TSB (Durchleitung vom BA Mitte und Weiterleitung an DSK gemäß 2b)
  5. TSB Innovationsagentur GmbH (oder TSB Stiftung) betreibt das Gründerzentrum entweder direkt (im eigenen Namen und innerhalb ihrer Gesellschaftsstruktur) oder indirekt durch Gründung einer Betreiber-GmbH mit den Kernaufgaben „Wirtschaftsförderung“ und „Gewinnausschüttungsverbot“ (Förderzweck)

## 4. Investitionen, Kostenstruktur und Finanzierung

Im Weiteren wird der Standort Gewerbepark Central für das IWT GZ Moabit hinsichtlich Investitionen, Kostenstruktur, Finanzierung und Wirtschaftlichkeit konkretisiert. Dies erfolgt entsprechend der geplanten vier Entwicklungsstufen und des vorliegenden Nutzungs- und immobilienwirtschaftlichen Bewirtschaftungskonzepts.

### 4.1 Investitionen und Finanzbedarf

Die zu planenden Investitionen beinhalten sowohl die baulichen Investitionen wie auch die für Ausstattung des Managements des IWT GZ Moabit.

Basis der baulichen Investitionen ist die vorliegende Planung und Kostenschätzung des Architekten Rainer Paul Großmann. Dabei wird von diesem für die ersten beiden Entwicklungsstufen eine DIN 276 Kostenschätzung entsprechend Aufmass und notwendigerweise durchzuführenden Baumaßnahmen angestellt, die Investitionen für die 3. und 4. Entwicklungsstufe werden auf Basis von kalkulierten Quadratme-

terpreisen (Basis Ausbaustufe 1 und 2) hochgerechnet, liegen jedoch aufgrund der deutlich günstigeren Beschaffenheit der Folgeräume unterhalb der Investitionen für die 1. und 2. Ausbaustufe.

Investitionen Bau	1. Bauabschnitt		2. Bauabschnitt		Summe 1. u. 2. BA gesamt	
	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto
Abbruch und Rückbau	34.020 €	40.484 €			34.020 €	40.484 €
Erschließung	41.888 €	49.847 €			41.888 €	49.847 €
Fahrstuhl	23.000 €	27.370 €			23.000 €	27.370 €
Treppenhaus	24.890 €	29.619 €	17.711 €	21.076 €	42.601 €	50.695 €
Flurenweiterung	32.574 €	38.763 €	18.760 €	22.324 €	51.334 €	61.087 €
Fußboden EG-Altbau	208.250 €	247.818 €			208.250 €	247.818 €
Gewerbe EG-Altbau	157.368 €	187.268 €			157.368 €	187.268 €
Toiletten	51.323 €	61.074 €	41.511 €	49.398 €	92.834 €	110.472 €
Büoräume OG	170.514 €	202.912 €	127.137 €	151.293 €	297.651 €	354.205 €
Teilung Halle EG Hinten			432.342 €	514.487 €	432.342 €	514.487 €
Emeuerung Technik	514.180 €	611.874 €	305.820 €	363.926 €	820.000 €	975.800 €
Kühlaggregate Dach	80.000 €	95.200 €			80.000 €	95.200 €
Kosten DIN 276, Kgr 300+400	1.338.007 €	1.592.228 €	943.281 €	1.122.504 €	2.281.288 €	2.714.733 €
Architekt	177.272 €	210.954 €	135.042 €	160.700 €	312.314 €	371.654 €
Statiker	40.000 €	47.600 €	20.000 €	23.800 €	60.000 €	71.400 €
Haustechnik	92.165 €	109.676 €	58.424 €	69.525 €	150.589 €	179.201 €
Sonderfachleute	30.000 €	35.700 €	25.000 €	29.750 €	55.000 €	65.450 €
Kosten DIN 276, Kgr 700	339.437 €	403.930 €	238.466 €	283.775 €	577.903 €	687.705 €
Unvorhergesehenes	86.806 €	103.299 €	78.529 €	93.450 €	165.335 €	196.749 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.764.250 €</b>	<b>2.099.458 €</b>	<b>1.260.276 €</b>	<b>1.499.728 €</b>	<b>3.024.526 €</b>	<b>3.599.186 €</b>

Investitionen Bau II					Summe	
	netto	1. Bauabschnitt	2. Bauabschnitt	3. Bauabschnitt	4. Bauabschnitt	netto
Gesamt		1.764.250 €	1.260.276 €	945.012 €	1.134.015 €	5.103.553 €

Insgesamt sind für die 4 Ausbaustufen bzw. Bauabschnitte im Zeitraum 2011 bis 2016 rund 5,1 Mio. EUR (netto) eingeplant, wobei die Stufe 3 für 2014 mit rund 945 TEUR veranschlagt wird, die Stufe 4 im Jahr 2016 mit ca. 1,134 TEUR.

Zusätzlich zu den baulichen Investitionen sind im Investitionsplan Ausgaben für Mobiliar und Anschaffungen vorgesehen, wie Büroeinrichtung, Technik, EDV, Telefonanlage oder Einrichtung von Teeküchen. Diese Positionen umfassen insgesamt rund 110 TEUR (netto).

Investitionen Ausstattung					Summe		
	netto	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	netto	brutto
Büroeinrichtung		7.500 €				7.500 €	8.925 €
Besprechung, Moderation		5.750 €	5.000 €		5.000 €	15.750 €	18.743 €
Bürogeräte, EDV, Software		10.000 €			8.000 €	18.000 €	21.420 €
Kopierer		9.000 €				9.000 €	10.710 €
Telefonanlage, sonst. EDV		12.000 €				12.000 €	14.280 €
Teeküche, Kaffeeautom., Sonstiges		7.500 €		12.000 €	12.000 €	31.500 €	37.485 €
Sonstiges (Erstauss., Pflanzen etc.)		3.500 €			5.000 €	8.500 €	10.115 €
Sonstiges (Erweiterung, Ergänzung)				3.000 €	5.000 €	8.000 €	9.520 €
		55.250 €	5.000 €	15.000 €	35.000 €	110.250 €	131.198 €

## 4.2 Personalplanung

Mit Aufnahme der Geschäftstätigkeit des IWT sind feste Mitarbeiter einzuplanen, wobei hinsichtlich der Vergütungen das Besserstellungsgebot zu beachten ist. Eingruppierung entsprechend TVÖD bei reduzierter Arbeitszeit. Zusätzlich zu den fest angestellten Mitarbeiter/innen (1 Geschäftsführung, 1 Sekretariat und Empfang, 1 Aushilfe Sekretariat und Empfang) sind Honorarmittel vorgesehen, um Sonderaufgaben, Beratungs- und Kooperationsprojekte oder auch Vertretungen abdecken zu können.

Die Arbeitszeiten der Mitarbeiter/innen orientieren sich auch an Kernzeiten, zu denen das Countermanagement besetzt gehalten wird. So ist vorgesehen, den direkten Zugang zum Gründerzentrum von der Sickingenstraße aus nur zu fest vereinbarten Zeiten geöffnet zu halten – außerhalb dieser Zeiten gelangen die Nutzer und Besucher durch den mit einem Pfortner versehenen Zugang des Gewerbehofs. Kern-Öffnungszeiten Countermanagement: 10.00 Uhr bis 16.00 Uhr mit variablen Endzeiten in den Wochentagen (z.B. Donnerstags bis 19.00 Uhr oder Freitag bis 14.00 Uhr).

Die Anstellung eines eigenen Technikers, Hausmeisters für das Gründerzentrum ist vorerst nicht eingeplant, da anfallende Reparaturen oder Wartung der Haus-technik von dem im Gewerbehof tätigen Hausmeister übernommen wird und in der Mietkostenpauschale (Betriebskosten) enthalten ist.

<b>Gruppierung</b>			<b>Monat</b>	<b>Halbjahr</b>
<b>Pos. 1: Geschäftsführung</b>				
Eingruppierung TVÖD	Gruppe 13			
Stufe	Stufe 2	AN-Brutto-VZ	3.370,38	
Arbeitszeit:	30 Std.	AN-Brutto-TZ	2.592,60	15.555,60
AG-Brutto incl. SV-Anteil		AG-Brutto	3.123,18	18.739,05
<b>Pos. 2: Sekretariat, Empfang</b>				
Eingruppierung TVÖD	Gruppe 5			
Stufe	Stufe 1	AN-Brutto-VZ	1.842,05	
Arbeitszeit:	30 Std.	AN-Brutto-TZ	1.416,96	8.501,77
AG-Brutto incl. SV-Anteil		AG-Brutto	1.706,94	10.241,66
<b>Pos. 3: Sekretariat, Empfang (Aushilfe)</b>				
Eingruppierung TVÖD	Gruppe 3			
Stufe	Stufe 1	AN-Brutto-VZ	1.722,29	
Arbeitszeit:	20 Std.	AN-Brutto-TZ	883,23	5.299,35
AG-Brutto incl. SV-Anteil		AG-Brutto	1.063,98	6.383,87
<b>Pos. 4: Technik (optional; Eigentümer)</b>				
Eingruppierung TVÖD	Gruppe 5			
Stufe	Stufe 2	AN-Brutto-VZ	2.040,25	
Arbeitszeit:	20 Std.	AN-Brutto-TZ	1.046,28	6.277,69
AG-Brutto incl. SV-Anteil		AG-Brutto	1.260,40	7.562,42
<b>Summen</b>			<b>7.154,50</b>	<b>42.927,00</b>

#### 4.3 Generalmietvertrag und Erweiterungsoptionen

Die Bewirtschaftung des Gründerzentrums erfolgt durch einen Betreiber, der einen Generalmietvertrag (mit Optionsklauseln für Folgeflächen) mit dem Eigentümer abschließt. Im Rahmen dieses Basisvertrages sind verschiedene Klauseln aufzunehmen, die sowohl den lfd. Betrieb des Gründerzentrums betreffen wie auch die Rahmenbedingungen aufgrund der GRW-Förderung und deren Auswirkungen auf das Mietobjekt:

- Der Generalmietvertrag ist aufgrund der im Gebäudebestand vorzunehmenden Investitionen auf eine Gesamtlaufzeit von 15 Jahren zu fixieren mit allen üblichen Konditionen eines Mietverhältnisses – Staffelmiete.
- Zu regeln sind die 1. Phase bis Eröffnung des Gründerzentrums wie auch die weiteren Übergangsphasen, innerhalb derer zusätzliche Flächen ausgebaut werden. Die Regelungen betreffen den Beginn und die Höhe der Mietzahlungen an den Eigentümer. So ist zur Stabilisierung der Wirtschaftlichkeit des GZ vorgesehen, nach einer halbjährigen Investitionsphase und

der dann folgenden Belegung die Mietzahlungen an den Eigentümer an die tatsächlich an Gründer/innen vermieteten Flächen anzukoppeln. Aus Sicherheitsgründen sind hierfür 2 Halbjahre (1. Halbjahr 50%, 2. Halbjahr 75%) vorgesehen.

- Im Mietvertrag kann für die Anlaufverluste des Vermieters in der Anfangsphase ein Sonderbonus vereinbart werden, der ab dem Jahr 2020/2021 einsetzen kann, da ab diesem Zeitraum zu erwarten ist, dass das GZ die Anlaufverluste (Re-Opening-Kosten) absorbiert hat und aus normaler Geschäftstätigkeit Gewinne entstehen. Dieser Bonus kann jedoch nur max. 50% des jährlich zu erwartenden Nettoerlöses sein, da der verbleibende Betrag entweder für Re-Investitionen zur Verfügung stehen sollte (nach 10 Jahren einzukalkulieren) bzw. für Erhöhung der Personal- und Betreuungskosten.
- Entsprechend der Fördermittelaufgaben (siehe folgend) sind im Vertragstext Regelungen aufzunehmen, die den Wertausgleich nach Ablauf der Bindungsfrist von mindestens 15 Jahren betreffen.

**Hierzu aus dem Koordinierungsrahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur“ ab 2009 – Drucksache 16/13950. Unter Punkt 9, Ziffer 3.2.8: Errichtung und Ausbau von Gewerbezentren (Forschungs-, Telematik-, Technologie-, Gründerzentren bzw. –parks u.ä.) heißt es u.a.:**

Der GRW-Zuschuss, der den Trägern zur Errichtung eines Zentrums zur Verfügung gestellt wird, soll ausschließlich den Nutzern einen wirtschaftlichen Vorteil verschaffen. Um sicherzustellen, dass kein Vorteil auf Ebene der Träger verbleibt, sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Für die Errichtung oder den Ausbau des Zentrums wird eine öffentliche Ausschreibung der Maßnahme entsprechend den vergaberechtlichen Vorschriften durchgeführt.
- Die Träger sind verpflichtet, den Nutzern den Besitz oder die Nutzung des Zentrums für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren zu überlassen. Insofern erhalten die Träger während dieses Zeitraums von 15 Jahren, in dem die Gebäude als Zentrum genutzt werden müssen, keinen Vorteil.
- Nach Ablauf der 15 Jahre verbleiben die Gebäude i.d.R. im Eigentum der Träger. Um sicherzustellen, dass auf der Ebene der Träger kein Vorteil verbleibt muss nach 15 Jahren eine Gewinnabschöpfung erfolgen. Dies geschieht entweder im Wege der Ertragswertmethode (z.B. Discounted-Cash-Flow-Methode) oder nach einer von der Europäischen Kommission anerkannten Methode (vgl. Strukturfondsdurchführungsverordnung). Dabei werden einschließlich des Gebäuderestwertes alle Gewinne und Verluste berücksichtigt, die dem Träger in den 15 Jahren des Betriebs des Zentrums entstanden sind.

Zu beachten ist, dass im vorstehenden Text lediglich von einem Träger ausgegangen wird, der auch die Immobilie zur Verfügung stellt. Im Falle des IWT Moabit ist sinngemäß der Eigentümer der Immobilie unter diesem Punkt gefordert.

#### 4.4 Bewirtschaftung: Einnahmen- und Ausgabenstruktur

Wesentliche Grundlage des Bewirtschaftungserfolgs ist die Marge zwischen zu leistenden Mietzahlungen für die Gesamtimmobilie in Relation zu den Erträgen aus Mieteinnahmen, die sich aus der Basis-Miete zuzgl. Umlagen zusammensetzen. Weiterhin stehen in geringerem Umfang nutzungsabhängige Entgelte für Serviceleistungen und Vermietung von Besprechungsräumen zur Verfügung.

Im Gewerbepark Central ergibt sich im Werkstattbereich eine Miete von 3,10 €/m<sup>2</sup> netto kalt und im Bürobereich von 4,60 €/m<sup>2</sup>, dazu addieren sich je ca. 1,40 €/m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup> für Bewirtschaftungskosten. Die Ausbaukosten sollen anteilig vom Immobilien-eigner getragen werden, sie sind auf 15 Jahre verteilt auf die Miete umzulegen (6,5% p.a.). Ab der 4. Ausbaustufe (2016) beträgt dieser Umlageanteil für die Folgejahre nur mehr 0,44 € pro m<sup>2</sup>. Jeweils hat der Nutzer bzw. Gründer/in nur für die Fläche zu zahlen, die auch tatsächlich genutzt wird. Demzufolge ist eine Umlage für Gemeinschaftsflächen und Flächen des Countermanagements zu bilden, die zwischen 2,20 € pro m<sup>2</sup> (Büro) und 2,35 € pro m<sup>2</sup> (Werkstätten) beträgt. Bis auf die Umlage für die Investitionen seitens des Eigentümers werden auf die jeweiligen Einstandspreise (Netto-Kalt-Mieten bzw. Betriebskosten) pauschale Aufschläge erhoben, um die Grundkosten des Gründerzentrums abzudecken.

Nach Berechnung aller Umlagen und Mietbestandteile ergeben sich für die Gründer/innen folgende Flächenkosten (netto warm – ohne MwSt.):

Miete pro m <sup>2</sup> Bürofläche	10,24 €
Miete pro m <sup>2</sup> Werkstattfläche	8,89 €

Ein Vergleich zu anderen Gründerzentren zeigt, dass sich der Endmietpreis für das Gründungsunternehmen im üblichen Rahmen bewegt. Die Kostenmieten pro m<sup>2</sup> bei:

BIG/TIB Wedding	von 9,66 €	bis 11,66 €	Incl. NK und Umlagen
IGZ Adlershof	von 10,23 €	bis 11,25 €	Incl. NK und Umlagen
OWZ Adlershof	von 9,21 €	bis 11,25 €	Incl. NK und Umlagen
Inno Ark Wuhlheide	ab 5,90 €	bis 7,10 €	Zuzgl. NK, Umlagen, Heizung
TGS Spreekie	ab 6,00/6,60 €		Zuzgl. NK, Umlagen, Heizung

Werden die Gemeinschaftsflächen von den Nutzern und Gründer/innen – Besprechungs- oder Seminarraum – punktuell individuell genutzt, ist von diesen ein gesondertes Entgelt wie auch für die zusätzlichen Beratungs- und Serviceleistungen des Countermanagements (Telefon-, Schreib- oder Kopierdienste) an dieses zu entrichten. Im Einzelnen ergibt sich die folgende Mietkalkulation:

<b>1. Mietkosten Werkstätten / Büros</b> (Zahlung an Eigentümer)		Werkstätten	Büros
Grundmiete netto kalt		3,10	4,60
Umlage Investitionen Eigentümer		0,44	0,44
Nebenkosten		1,40	1,40
Grundmiete netto warm (zuzgl. MwSt.)		4,94	6,44
<b>2. Mieteinnahmen Werkstätten / Büros</b> (von Gründer/innen)		Werkstätten	Büros
Grundmiete netto kalt		4,50	6,00
Umlage Investitionen Eigentümer		0,44	0,44
Nebenkosten		1,60	1,60
Umlage Gründerzentrum		2,35	2,20
Grundmiete netto warm (zuzgl. MwSt.)		8,89	10,24

Aus der Differenz von Mieteinnahmen und –ausgaben werden der lfd. Betrieb des GZ und die Refinanzierung der Re-opening-Kosten zu decken.

In der Ertragsplanung kommt den Investitions- und Belegungsstufen der vier Bauabschnitte eine besondere Bedeutung zu, um die hier zu erwartenden Anlaufverluste zu minimieren.

So ist geplant (und mit dem Eigentümer im Grundsatz abgestimmt, jedoch noch nicht im Rahmen eines Vorvertrages geregelt), die Mietzahlungen an den Eigentümer erst mit Nutzbarkeit der Flächen aufzunehmen. Dies auch erst in dem Umfang, wie es dem GZ gelingt, die zur Verfügung stehenden Gründerflächen zügig

mit Gründungsvorhaben zu belegen. Im Rahmen der Ertragsplanung wird im 1. Halbjahr nach Abschluss der Investitionen von einer 50%igen Belegung ausgegangen (jeweils Mieteinnahmen und Mietzahlungen), im darauf folgenden 2. Halbjahr 75% um dann im 3. Halbjahr mit einer Vollbelegung zu kalkulieren.

Dieses Modell wird auf sämtliche 4 Investitionsstufen angewandt und ist eher konservativ ausgelegt. In dem Maße, wie es gelingt, die Nutzflächen zügiger einer 100%igen Belegung zuzuführen, werden die reduzierten Mietkalkulationen verkürzt.

### **Kostenstruktur und –positionen**

Für den laufenden Betrieb ergeben sich Personal- und Sachkosten wie folgt:

- **Personal:** ständige Belegung des Counters durch eine Sekretariats- und Assistenzstelle mit 30 Wochenstunden ab 1. Halbjahr 2012; zusätzlich ab 2. Halbjahr 2013 bei einem weiteren Ausbau des GZ eine Assistenzstelle mit 20 Wochenstunden.  
Eine Stelle für GZ Management, Geschäftsführung und Networking mit 30 Wochenstunden. Die Personalkosten werden ab 2012 mit jährlich 1,5% weiterentwickelt. Ausführlichere Darstellung in Kapitel 4.2
- **Projektentwicklung:** Bereits im Vorfeld der Baumaßnahmen und Belegung mit Eröffnung des GZ ist eine weitere Projektentwicklung und –steuerung erforderlich, wofür ab Frühjahr 2011 für die kommenden 3 Halbjahre 100 TEUR eingeplant werden (1. HJ 2011 = 40.000 €; 2. HJ 2011 = 30.000 €; 1. HJ 2012 = 30.000 € - zu finanzieren über GRW-Regionalbudget).
- **Honorare:** ab 2012 für Aushilfen oder spezielle Tätigkeiten im Rahmen des GZ Managements bzw. zur Unterstützung.
- **Raum- und Raumnebenkosten** siehe 4.4
- **Reparatur, Instandhaltung, GWG:** anfangs in 2012 noch geringfügig steigen diese Positionen aufgrund des später zu erwartenden Instandsetzungsbedarfs auf jährlich rund 17 TEUR
- **Sonstige Sachkosten** beziehen sich auf die Büroaufwendungen für das Counter- bzw. GZ Management. Aufwendungen im Zusammenhang mit Gründerunternehmen (Kopien, Telefon etc.) werden direkt abgerechnet und bilden einen durchlaufenden Posten.
- **Werbung, Öffentlichkeitsarbeit:** das IWT GZ bedarf einer kontinuierlichen Werbung und Öffentlichkeitsarbeit, sowohl hinsichtlich Einwerbung von Gründern, wie auch im Bereich des Networking. Es handelt sich dabei nicht alleine um Ausgaben für Werbemittel, sondern ebenfalls für Honorare für Marketingaufgaben. Öffentlichkeitsarbeit muss vom IWT GZ Moabit bereits ab ca. Frühjahr 2011 im Vorfeld von Einrichtung und Belegung betrieben werden. Diese Position wird in den ersten Jahren höher angesetzt, da davon auszugehen ist, dass in den Folgejahren aufgrund des Bekanntheitsgrades und der Integration in entsprechende Netzwerkstrukturen die Belegung und Nachbelegung bei Ausscheiden von Gründungsunternehmen zügiger erfolgt.
- **Eigenmittel Investitionen:** im Rahmen der GRW-Förderung über das Programm Regionalbudget hat der Antragsteller / Betreiber einen 10%igen Eigenanteil an der Fördersumme von 100.000 € (Projektentwicklung) in Höhe von 10.000 € zu tragen, der sich kostenseitig auf die Jahre 2011 mit 7.000 € und 2012 mit 3.000 € auswirkt.



#### 4.5 Wirtschaftlichkeit – Rentabilität

Unter der Maßgabe einer 100%igen Finanzierung der Investitionen durch das GRW-Programm im Rahmen einer PPP mit dem privaten Eigentümer (dessen Re-Finanzierungsumlage in den Betriebs- und Mietkosten enthalten ist) treten für das GZ lediglich die allgemein üblichen Bewirtschaftungskosten auf (Kapitel 4.4). Bedingt durch die Anlaufphase und dem in den Anfangsjahren zunächst noch geringen Ausbaugrad und der damit verbundenen sub-optimalen Flächenkennziffer (vermietbarer Flächenanteil vs. unrentierlicher Flächen) werden in den ersten Betriebsjahren Anlaufverluste (Re-opening-Kosten) unvermeidbar sein. Diese werden jedoch durch den sukzessiven Ausbau des GZ von Anfangs 1.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf später bis zu 5.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche aufgefangen und subsumiert. Dabei ergeben sich 3 bedeutende Entwicklungsphasen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit, die durch 2 markante Schnittstellen gekennzeichnet sind:

**Darstellung Erlöse / Kosten ohne Sondereffekte (Investitionen etc.) in TEUR**

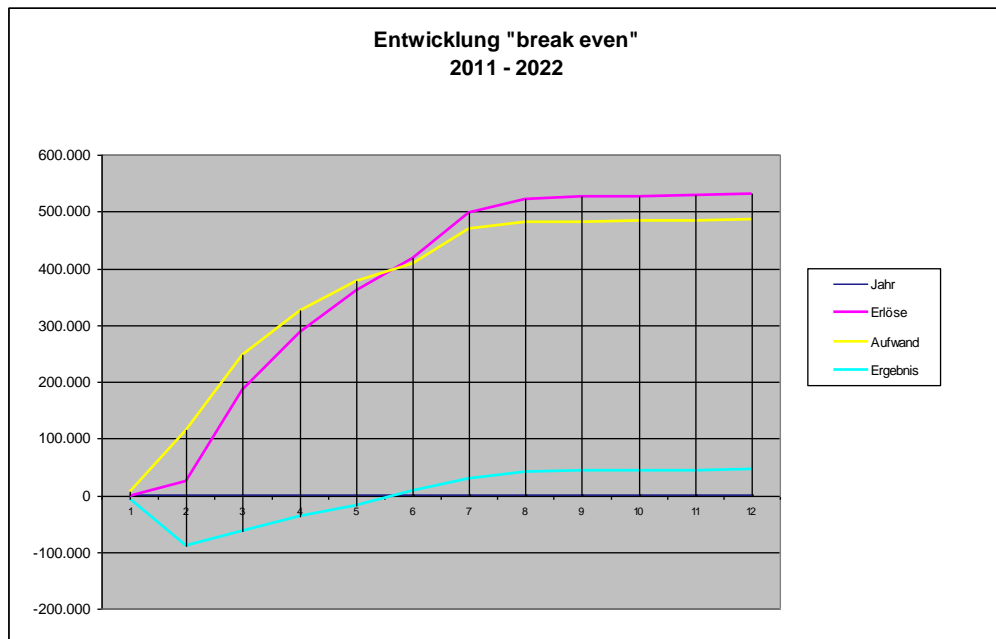
Netto-Erlöse = Gesamteinnahmen abzgl. Raum- und Raum-NK

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Netto-Erlöse</b>	<b>0,0</b>	<b>2,8</b>	<b>36,1</b>	<b>66,5</b>	<b>93,7</b>	<b>118,8</b>	<b>146,4</b>	<b>158,8</b>	<b>163,6</b>	<b>163,6</b>	<b>166,0</b>	<b>168,4</b>
Personal	0,0	58,0	65,3	72,9	74,0	75,1	76,2	77,3	78,5	79,7	80,9	82,1
Honorare	0,0	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2	7,2
Rep., Instand., GW	0,0	1,5	4,9	6,9	11,4	11,4	16,8	16,8	16,8	16,8	16,8	16,8
Sonst. Sachkosten	0,0	1,8	4,2	4,8	6,0	7,2	8,4	8,4	8,4	8,4	8,4	8,4
Werbung, Ö-Arbeit	0,0	20,0	16,0	12,0	12,0	10,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Eigenmittel Invest.	7,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Ausgaben netto</b>	<b>7,0</b>	<b>91,5</b>	<b>97,7</b>	<b>103,7</b>	<b>110,5</b>	<b>110,8</b>	<b>116,6</b>	<b>117,7</b>	<b>118,9</b>	<b>120,1</b>	<b>121,2</b>	<b>122,5</b>
<b>Ergebnis - p.a.</b>	<b>-7,0</b>	<b>-88,6</b>	<b>-61,6</b>	<b>-37,2</b>	<b>-16,9</b>	<b>7,9</b>	<b>29,8</b>	<b>41,1</b>	<b>44,8</b>	<b>43,6</b>	<b>44,8</b>	<b>46,0</b>
<b>Ergebnis - kum.</b>	<b>-7,0</b>	<b>-95,6</b>	<b>-157,2</b>	<b>-194,5</b>	<b>-211,3</b>	<b>-203,4</b>	<b>-173,5</b>	<b>-132,4</b>	<b>-87,6</b>	<b>-44,0</b>	<b>0,7</b>	<b>46,7</b>
	Phase I					Phase II					Phase III	
vermietbare Flächen in % Gesamt		0,86	2,17	2,17	3,17	3,17	4,42	4,42	4,42	4,42	4,42	4,42
		62%	71%	71%	74%	74%	76%	76%	76%	76%	76%	76%

In der vorstehenden Tabelle mit bereinigten Erlösen und Kosten des GZ werden die 3 Entwicklungsphasen hin zu einer Vollrentabilität deutlich.

- **Phase I:** Die Anlaufphase ist aufgrund des noch geringen (unrentierlichen) Flächenpotenzials aufgrund der vorzunehmenden baulichen Investitionen bei gleichzeitigem Angebot des Countermanagements durch Verluste gekennzeichnet, die sich sukzessive mit zusätzlichen (vermietbaren) Flächen reduzieren.
- **Phase II:** Im 1. Halbjahr 2016 ist die 4. Ausbaustufe investiv umzusetzen, so dass ab dem 2. Halbjahr 2016 die Zielfläche von 5.800 m<sup>2</sup> zur Verfügung steht. Damit ist die Ertragsfähigkeit des GZ aufgrund der zu vermietenden Flächen bei gleichzeitig effektiver Flächenausnutzung (Reduzierung des unrentierlichen Flächenanteils mit Fluren, Empfang etc. von anfangs 38% auf nunmehr 24%) erreicht.

Ab 2016 sind somit steigende Überschüsse (Break-even I) zu erwarten, die in Phase II zu einer Reduzierung der Anlaufverluste (RE-Opening-Kosten) führen.



- Phase III:** nach derzeitiger Planung kann ab 2021 (10. Betriebsjahr von mindestens 15 Jahren gemäß GRW-Förderung) mit einer Amortisation der Anlaufverluste gerechnet werden (ROI = Break-even II), mithin zu einer finanzwirtschaftlichen Abtragung (Tilgung) der Betriebsmittelfinanzierung für die ersten 10 Jahre. Die ab diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehenden jährlichen Gewinne stehen in den Folgejahren für Re-Investitionen oder Erweiterung des Personaleinsatzes (zusätzliche inhaltliche Aufgaben im GZ) zur Verfügung. Zudem können gemäß Konzept dem Eigentümer die in den Investitionsphasen nicht ausgezahlten Mieten nachträglich kompensiert werden (siehe Punkt 4.3). Eine Re-Privatisierung der Gewinne ist aufgrund der GRW-Fördervereinbarung ausgeschlossen.

Die ausführliche Übersicht des zahlenmäßigen Verlaufs der Wirtschaftlichkeit, Raumentwicklung und Investitionsplanung befindet sich im Anhang.

#### 4.6 Finanzierung

Über den gesamten Entwicklungszeitraum des Gründerzentrums, insbesondere in den ersten 8 Jahren, sind sämtliche Finanzierungs- und Fördermittel einzukalkulieren und ihrer Zweckbindung zuzuführen. Im Rahmen eines Finanzierungsmix ist zu unterscheiden mit Mitteln der Investitionsfinanzierung und der Finanzierung der laufenden Betriebsmittel des Gründerzentrums:

##### Investitionsfinanzierung

###### Eigenmittelanteil Eigentümer

An den baulichen Investitionen beteiligt sich der Eigentümer mit einer Gesamtsumme von 531,4 TEUR, die seinerseits im Rahmen einer „Investitionsumlage“ auf den gesamten gebundenen Förderzeitraum von 15 Jahren auf die Miete umgelegt wird.

### Förderung GRW-Investitionen

Die erforderlichen Mittel für die vier Ausbaustufen mit dem Ziel der Herrichtung von 5.800 m<sup>2</sup> Flächen für Gründungsunternehmen sind seitens des GRW-Programms mit insgesamt 4.782,4 TEUR vorgesehen (Zeitraum 2012-2016).

### Förderung GRW-Regionalbudget

Zur Umsetzung des Projektes, Vorbereitung der baulichen Maßnahmen und konzeptionellen Schritte – bis hin zu Einwerbung der ersten Gründer/innen und Personaleinstellung – werden 100 TEUR eingeplant, die aus dem Programm GRW-Regionalbudget zu finanzieren sind. Der hier vorgesehene Eigenanteil von 10% wird aus Eigenmitteln des Gründerzentrums dargestellt und ist in der Kostenstruktur enthalten.

Entwicklungsphasen	Phase 1 (1. u. 2. BA)			Phase 2		Phase 3						Summe	
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021		2022
<b>Gesamtausgaben</b>	170,0	3.226,3	247,6	1.284,7	377,4	1.577,7	469,4	481,6	482,8	484,0	485,2	486,4	9.773,0
Finanzierung durch:													
Eigentümer	10,0	308,5		96,0		116,9							531,4
Förderung GRW	90,0	2.776,3		864,0		1.052,1							4.782,4
Förderung SUW													0,0
Förderung Sonst.	63,0	27,0											90,0
Einnahmen IWT		25,9	186,0	287,4	360,5	416,6	499,2	522,8	527,6	527,6	530,0	532,4	4.416,0
BM-Darlehen IWT	7,0	88,6	61,6	37,2	16,9								211,3
<b>Ergebnis *)</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,9	29,8	41,1	44,8	43,6	44,8	46,0	258,1

\*) Ergebnis ab 2016 = Einnahmeüberschuss dient der Rückführung (Tilgung) Betriebsmitteldarlehen 2011-2015

### **Betriebsmittelfinanzierung**

Bedingt durch einen in den Anfangsjahren suboptimalen Flächenertrag des Gründerzentrums zur Abdeckung der Betriebskosten (siehe vorhergehendes Kapitel) werden in den Jahren 2011 bis 2015 Verluste aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit entstehen, da den nicht ausreichenden Erlösen höhere Kosten gegenüberstehen, die jedoch als Serviceleistungen den Gründern gegenüber (Countermanagement, Infrastruktur) von Beginn an zur Verfügung zu stellen sind.

Die in diesen Jahren entstehenden Verluste sind durch ein Betriebsmitteldarlehen zu finanzieren, das mit einem Maximum von 211,3 TEUR ab 2016 durch die dann vorhandenen Überschüsse getilgt werden kann.

Sofern im Rahmen der GRW-Förderung zumindest die unrentierlichen Kosten im Zusammenhang mit Mietzahlungen der zu bebauenden Flächen dennoch förderfähig sind, würde dies zu einer Minimierung der Anlaufverluste führen.

## **4.7 Grundlagen GRW-Förderung Investitionen**

Im Rahmen der GRW-Antragstellung ist zu prüfen, ob zumindest ein Teil der unrentierlichen Anlaufkosten über GRW-Mittel zu finanzieren ist, so dass sich Einsparungen in den ersten Anlaufjahren ergeben und der „Break-even“ vorgezogen werden kann – Refinanzierung der Anlaufverluste durch vorgezogene Gewinne. Im Gegensatz zu den baulichen Investitionen, bei denen der private Eigentümer die 10%ige Eigenleistung darstellt, wären in diesem Fall jedoch die 10%igen Eigenmittel durch den Träger des GZ aufzubringen – immerhin eine potenzielle

Einsparung von 90%.

Aus Plausibilitätsgründen wurde an dieser Stelle auf diese Berechnung verzichtet und die konservativere Methode gewählt, die davon ausgeht, dass der Träger des GZ keine Zuwendungen für die Re-opening-Kosten erhält.

Am 12.10.2010 fand ein Vor-Ort-Termin mit verschiedenen Partnern der Projektumsetzung im Gewerbepark Central in der Sickingenstraße 20-28 statt und am 30.11.2010 ein Termin bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen zum GRW-Verfahrensablauf und zur Förderungswürdigkeit. An beiden Terminen skizzierte Herr Stein (SenWirtschaft) Essentials / Hürden / Voraussetzungen für eine GRW-Finanzierung:

- Die Gewerbehöfe der ORCO-GSG in der Reuchlinstraße und Helmholtzstraße dürfen durch das GZ Moabit nicht negativ beeinträchtigt werden.  
**Ergebnis:** ORCO-GSG hat sich schriftlich zum GZ Moabit positiv geäußert und keine Bedenken hinsichtlich der beiden Gewerbehöfe angemeldet.
- Das GZ Moabit darf sich zum CHIC in Charlottenburg nicht in einer Konkurrenzsituation befinden bzw. entwickeln – es muss sich ein Gesamtbedarf für beide Projekte ergeben, der in einem kooperativen Verfahren zu steuern ist.  
**Ergebnis:** Das IZBM als Trägerin des BIG im Wedding und des CHIC in Charlottenburg hat in mehreren Gesprächen (Dr. Seiff, Dr. Raetz) die Notwendigkeit eines industrie- und produktionsnahen und mit Werkstätten versehenen Gründerzentrums betont. Bei dieser Ausrichtung sei keine Konkurrenz erkennbar – eher produktive Kooperation zur Hebung von Synergien im Gesamttraum.  
Ähnliche bzw. gleichlautende Äußerungen liegen seitens des TU-Gründerservice (Frau von Matuschka, Herr Uhlig) vor – Kooperationsvereinbarung per LOI wird angeboten. Am 17.11.2010 fand im Rathaus Charlottenburg ein Sondierungstermin mit Wirtschaftsstadtrat Schulte, dem Leiter der Wirtschaftsförderung Albat und der Vertreterin des Unternehmensservice von Berlin Partner, Mates, statt, bei dem die Initiative für ein werkstatt- und technologieorientiertes Gründerzentrum im angrenzenden Bezirk Mitte als Ergänzung zum CHIC ausdrücklich begrüßt und befürwortet wurde.
- Das GZ Moabit muss sich in seiner Grundstruktur an den Kompetenzfeldern des Landes Berlin orientieren – zu mindestens 50% der einziehenden Gründer/innen; keine Überschneidung mit den Kompetenzfeldern, an denen sich das CHIC orientiert der im CHIC Kompetenzfelder mit dem CHIC (überwiegend IKT Informations- und Kommunikationstechnologien).  
**Ergebnis:** Auf der Grundlage bestehender Kooperationsmöglichkeiten mit wissenschaftlichen Einrichtungen im Gebiet (TU, Beuth-Hochschule, Fraunhofer IPK und IWF der TU im Produktionstechnischen Zentrum, Energieinstitut der TU u.a.), ansässigen Industrieunternehmen in Moabit wie auch basierend auf Gesprächen mit der TSB Innovationsagentur Berlin GmbH kristallisieren sich insbesondere 2 Kompetenzfelder im Rahmen der strategischen Ausrichtung heraus:
  - Verkehr und Mobilität  
Berlin-Brandenburg ist eine der Schwerpunktregionen bei der Entwicklung alternativer Mobilitätskonzepte und hat bedeutende Unternehmen und Forschungseinrichtungen, um innovative Konzepte von E-Mobility, Antriebssystemen, Speichermedien oder Logistikströme umzusetzen.
  - Energietechnik  
Energieeffizienz und Erneuerbare Energien sind Schwerpunkte in allen gesellschaftlichen Anwendungsbereichen und bieten durch die starke Präsenz in Berlin bzw. im Industriegebiet Moabit nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten für Gründungen.

- Die individuelle Laufzeit für Gründer/innen beträgt 8 Jahre (5 + 3); Mit dem Eigentümer ist über eine Laufzeit von 15 Jahren eine Bindungsvereinbarung abzuschließen, in der nach Laufzeitende eine Ausgleichsklausel (Wertzuwachs) aufzunehmen ist.  
**Ergebnis:** Mit dem Vertreter der Eigentümergesellschaft des Gewerbepark Central fanden mehrere Arbeitstermine statt, in deren Rahmen die Grundvoraussetzungen abgestimmt wurden, einschließlich Bindungsfrist und Wertausgleichsvereinbarung. Letztere ist noch nicht hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen endabgestimmt.
- Im Rahmen eines ersten Förderantrags sind Marktanalyse, Konzept (Management- und Bewirtschaftungskonzept) sowie Bedarfsprogramm vorzulegen.  
**Ergebnis:** Mit den Berichten aus den 3 Untersuchungsphasen durch STATTTwerke Consult GmbH liegen alle relevanten Daten und Erkenntnisse vor.

#### Weitere Grundlagen für einen GRW-Antrag

- Für den Flächenbedarf ist ein Nachweis (Erhebungen) zu erbringen, möglichst mit konkreten Namen und Ankermietern (derzeit nicht realisierbar – erst nach nächster Konkretisierungsstufe).
- Weitere Leistungsschritte nach GRW-Bescheid bis Belegung: Bedarfsprogramm (BP), Vorplanungsunterlagen (VPU), Bauplanungsunterlagen (BPU), Genehmigungs- und Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Vergabe, Objektüberwachung, Mitwirkung bei der Übergabe, Abschlussarbeiten, Rechnungslegung, Mängelbeseitigung, Dokumentation
- Förderungswürdige Trägerschaft: Vorzugsweise Gemeinden und Gemeindeverbände, Körperschaften, die steuerbegünstigte Zwecke verfolgen, können mit kommunalen Trägern gleichbehandelt werden. Auch sind private Körperschaften denkbar, die nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet sind, ebenso Körperschaften unter kommunaler Mehrheitsbeteiligung (Besicherung von Haftungs- oder Rückforderungsansprüche sind ggf. in geeigneter Form vorzusehen).

## 4.8 Essentials

Das Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzept des GZ Moabit kann im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit und Finanzierung wie folgt zusammengefasst werden:

- Im Rahmen von 4 Investitionsphasen wird eine Gesamtfläche von 5.800 m<sup>2</sup> Gründerfläche angestrebt, wobei der Anteil der rentierlichen Flächen von anfangs 62% auf dann 76% steigt.
- Die nach der 3. Investitionsphase zur Verfügung stehenden Überschüsse können die Anlaufverluste (Re-Opening-Kosten) aufgrund der geringeren Flächenpotenziale des Gründerzentrums aus den Anfangsjahren ausgleichen; die Wirtschaftlichkeit des lfd. Betriebs wird damit hergestellt.
- Über die geplanten vier Bau- und Entwicklungsstufen trägt der Immobilieneigner selbst bauliche Investitionen mit einer Gesamtsumme von 531,4 TEUR (netto) und kann damit in die Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzeption des Gründerzentrums mit einbezogen werden.
- Im Rahmen des Generalmietvertrages wird mit dem Eigentümer eine mindestens 15-jährige Bindungsfrist zum Betrieb eines Gründerzentrums aufgrund des öffentlichen Mitteleinsatzes vereinbart.
- Durch die Förderung der Investitionen des IWT GZ Moabit über die drei geplanten Entwicklungsphasen wie auch einer Anschubfinanzierung

- durch GRW-Investitionsprogramm über 4.782,4 TEUR
- durch GRW-Regionalbudget über 90,0 TEUR
- (Eigenfinanzierung Träger/ Eigentümer: 541,4)

ist es möglich, variable und kleinteilige Werkstattflächen für industrienahe und technologieorientierte Gründer/innen zur Verfügung zu stellen.

- Die Gründer/innen des ITW GZ Moabit erhalten durch das GZ Management wertvolle Unterstützung in ihrer Gründungsphase. Durch die sukzessive Umlage der Leistungen des GZ Managements auf die Gründer/innen ist es dem GZ Management möglich, Einnahmen aus Bewirtschaftung und Serviceleistungen zu erzielen und so Kostendeckung (Break-even I = Deckungsbeitragsgrenze geplant in 2016) zu erreichen.

Für Gründer/innen im IWT GZ Moabit ergibt sich sowohl für Büronutzung (10,24 €/ m<sup>2</sup>) wie Werkstattnutzung (8,89 €/ m<sup>2</sup>) ein Mietniveau, das z.T. unter dem vergleichbarer Gründerzentren bleibt. Darin enthalten sind alle Umlagen – eine gesonderte Finanzierung anteiliger Flur- oder Gemeinschaftsflächen ist nicht vorgesehen. Hinsichtlich Bewirtschaftung und Belegung, insbesondere einer Optimierung der Flächennutzung (derzeit 24% unrentierliche Flächen), wird eine weitere Senkung der Endmietpreise angestrebt.

Angesichts der derzeitigen Flächenpotenziale und –berechnungen ist in der 4. Ausbaustufe ab 2016 bei einer für Vermietung nutzbaren Fläche von rund 4.400 m<sup>2</sup> mit ca. 65-75 Gründungsunternehmen zu rechnen (durchschnittlicher Flächenbedarf pro Unternehmen bei 60 m<sup>2</sup>).

## 5. Resümee – Ausblick

Das Besondere am IWT GZ Moabit ist die Orientierung auf Gründer/innen im technologisch-innovativen Sektor, dem durch die Bereitstellung von Werkstattflächen (62%) in Kombination mit anteiligen Büroflächen (14%) Rechnung getragen wird. Gerade der Stärkung der Innovationskraft von Wissenschaft und Forschung in Richtung Generierung wirtschaftlicher Anwendung von Produkten und Dienstleistungen kommt in Zukunft eine besondere Bedeutung am Standort Berlin zu, wie es auch der „Masterplan Industriestadt“ beschreibt – mit der Fokussierung auf Spitzencluster und Zukunftstechnologien, z.B. im Bereich der „Green Technologies“ wie auch der Kompetenzfelder „Verkehr und Mobilität“ und „Energietechnik“. Diesen Ansatz gilt es aufgrund seiner wissenschaftlichen und wirtschaftlichen Potenziale gerade im ausbaufähigen City-Raum West Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der Stadtumbau-West Förderung konnten alle Vor- und Bedarfsuntersuchungen (3 Untersuchungs- und Berichtsphasen durch STATTTwerke Consult GmbH) abgeschlossen werden. Dazu zählen auch das Management- und Bewirtschaftungskonzept mit Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsplanung. Dieses Konzept bildet die Grundlage für alle weiteren Schritte und ist fortlaufend anzupassen. In das Wirtschaftlichkeitskonzept wurde ein architektonisches Sanierungs- und Nutzungskonzept mit Aufmassen integriert.

Das weitere Vorgehen ab Januar 2011 ist wie folgt zu skizzieren:

1. Antrag GRW-Regionalprogramm 100.000 € zur Projektentwicklung und – umsetzung in den Jahren 2011 / 2012
2. Umsetzung eines Träger- und Betreibermodells zur Sicherung der Bauherrenschaft wie auch des zukünftigen Betriebs des Gründerzentrums (juristische Person zum Abschluss von Verträgen, z.B. Eigentümer)
3. Verhandlungen mit dem Eigentümer bis hin zum Abschluss eines LOI und Miet-Vorvertrages im Rahmen einer verbindlichen Vereinbarung zwecks Vorhaltung der erforderlichen Flächen;
4. Vorbereitung und Antragstellung GRW-Investitionsprogramm mit Management- und Bewirtschaftskonzept, Bedarfsanalyse und Bedarfsprogramm zur Prüfung bei SenWirtschaft und SenStadt mit dem Ziel eines vorläufigen Förderbescheids
5. Nach vorläufigem Bescheid GRW-Investitionsprogramm:
  - Ausschreibung BPU und Projektsteuerung
  - Auswahlverfahren und Einsetzung Projektsteuerung Bau (des Bauherrn)
  - Nach erfolgreicher Durchführung der BPU folgen die Leistungsschritte Genehmigungs- und Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe, Vergabe, Objektüberwachung, Mitwirkung bei der Übergabe, Abschlussarbeiten, Rechnungslegung, Mängelbeseitigung, Dokumentation

Parallel zu den Leistungsschritten der Bauplanung, -umsetzung und des laufenden GRW Antrags sind von Seiten des Trägers, Betreibers weitere Aufgaben zu erfüllen, wie:

- Begleitung der BPU und kontinuierliche Präzisierung und Anpassung des Wirtschaftlichkeits- und Bewirtschaftungskonzepts und der Investitionsplanung
- Umsetzung Fördermittelantrag GRW-Finanzierung über SenWirtschaft; ggf. Beschaffung ergänzender Fördermittel, Finanzierungen und Zwischenfinanzierung
- Verhandlungen mit dem Eigentümer bis zur Realisierung eines langfristigen Miet- und Nutzungsvertrags; ggf. zum Objekterwerb
- Marketing und Markenbildung für das GZ Moabit in der allg. Öffentlichkeit, im Netzwerkverbund (Wissenschaft, Forschung, Wirtschaft) und Einwerbung potenzieller Gründer/innen als zukünftige Nutzer; Präsentation in der Öffentlichkeit durch einen Veranstaltungszyklus

Die für 2011/2012 erforderlichen zentralen Aufgabenfelder im Rahmen der Projektumsetzung sind in einem Zeit-/Maßnahmeorganigramm im Anhang dargestellt:

**Kontakt Netzwerk 2009/2010****Anlage 1**

- **Albat, Klaus**, Leitung Wirtschaftsförderung Charlottenburg
- **Allesch, Jürgen**, Pro Tech / Millhouse IAG GmbH
- **Bißendorf, Andreas**, TCC Technologie Coaching Center GmbH
- **Dietmar Borchardt**, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abtlg. IV
- **Gropp, Martin**, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
- **Großmann, Reinhard**, Architekten Großmann & Vasella
- **Helling, Siegfried**, TSB Innovationsagentur Berlin GmbH
- **Herold, Jan**, Gewerbepark Central
- **Hoffmann, Jan-Hendrik**, IHK zu Berlin – Wissenschaftstransfer
- **Matuschka, Agnes von**, TU-Berlin Gründungsservice
- **Jaenisch, Patricia**, ORCO-GSG
- **Joneleit, Harald**, Beuth-Hochschule für Technik, Technologietransfer
- **Koch, Klaus-Henry**, Innovationspark Wuhlheide GmbH
- **Kopp, Dr. Adolf M.**, TSB Innovationsagentur Berlin GmbH
- **Kügelgen, Henriette von**, Senatsverwaltung für Wirtschaft - ZAK
- **Kühne, Dr. Lars**, Beuth-Hochschule für Technik, Gründerwerkstatt
- **Lange, Daniela**, NAVI Charlottenburg
- **Lange, Stephan**, Bezirksamt Mitte Stadtplanung
- **Mallon, Ilona**, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen
- **Mates, Katrin**, Berlin-Partner Unternehmensservice Charlottenburg
- **Petrusch, Hans-Ottmar**, IBB Investitionsbank Berlin
- **Popescu-Zelentin, Prof. Dr.-Ing. Radu**, Fraunhofer-Institut Fokus
- **Rose, Günter**, Articon Immobilien GmbH
- **Safarik, Katrin**, IHK zu Berlin – Branchenkoordinatorin Industrie
- **Schallock, Burkhard**, Fraunhofer IPK – Pro Netz
- **Schönknecht, Hartmut**, Bezirksamt Mitte Stadtplanung
- **Schubert, Petra**, TU-Berlin Stabsstelle Fundraising und Unternehmensbeziehungen
- **Schulte, Marc**, Bezirksstadtrat für Wirtschaft – Charlottenburg
- **Seiff, Dr. Florian**, IZBM GmbH – Betreiber BIG/TIB, Gründerzentrum Adlershof
- **Seliger, Prof. Dr.-Ing. Günther**, IWF Institut für Werkzeugmaschinen und Fabrikbetrieb der TU im PTZ
- **Sommer, Stefanie**, Berlin Partner GmbH, Unternehmensservice
- **Stein, Raffael**, Senatsverwaltung für Wirtschaft
- **Tolan, Ertugrul**, Bezirksamt Mitte, Wirtschaftsförderung
- **Vogdt, Prof. Dr. Frank U.**, TU Berlin, Innovationszentrum Energie



**Konzeption Vor-Ort-Büro****Anlage2**

Bereits vor Inbetriebnahme und Belegung des IWT Gründerzentrum Moabit empfiehlt sich eine Vor-Ort-Präsenz des Träger-, Gründerzentrum-Managements; das spätere Countermanagement. Dies soll über die Einrichtung eines Vor-Ort-Büros erfolgen.

Zu den Aufgaben des Gründerzentrum-Managements vor Ort zählen:

- Baubegleitung und Baubetreuung, einschließlich der Planungsbelange, vor Ort aus Sicht und im Interesse des späteren Betreibers bzw. Trägers
- Networking und Kontaktpflege zum direkten Umfeld
- Aushandlung und Abschluss von Einzelnutzungs- und Bewirtschaftungsverträge mit dem Immobilieneigner (aus der Vor-Ort-Präsenz direkter bewerkstelligbar)
- Öffentlichkeitsarbeit für das IWT Gründerzentrum und Einwerbung potenzieller Gründer/innen (nicht notwendigerweise durch Vor-Ort-Präsenz, aber authentischer)
- Wahrnehmung von Besichtigungsterminen und Vertragsverhandlungen und – Nutzungsvertragsabschlüsse mit den späteren Nutzer/innen bzw. Gründer/innen

Einige der genannten Aufgaben sollten zwingend aus der Vor-Ort-Präsenz heraus erledigt werden (Baubegleitung, Wahrnehmung von Besichtigungsterminen mit Gründer/innen), andere genannten Aufgaben lassen sich leichter und authentischer aus der Präsenz vor Ort heraus erledigen, könnten allerdings auch von einem anderen Ort/ Büro erfüllt werden (Öffentlichkeitsarbeit, Networking, Vertragsaushandlungen und – abschlüsse).

Die Einrichtung und der Betrieb eines Vor-Ort-Büros empfehlen sich mit Schlussphase Planung und Baubeginn; also ab Herbst 2011.

Die Belegung des Vor-Ort-Büros sollte vom Gründerzentrum-Management, dem späteren Counter-Management abgedeckt werden. Aus Kostengründen sollte eine Belegung des Vor-Ort-Büros nicht mit der gesamten Personalstärke des späteren Countermanagements erfolgen. In diesem Zusammenhang genügt die Besetzung des Vor-Ort-Büros mit einer Person, auch nicht in einer 5-Tage-Woche, sondern an zwei festen Halbtagen (Dienstag und Donnerstag) und nach Bedarf.

Das Vor-Ort-Büro des Trägers bzw. des Gründerzentrum-Managements sollte zusammen mit einem Baubüro für die Planer und Bauleiter unterhalten werden.

Fotos

Anlage 3

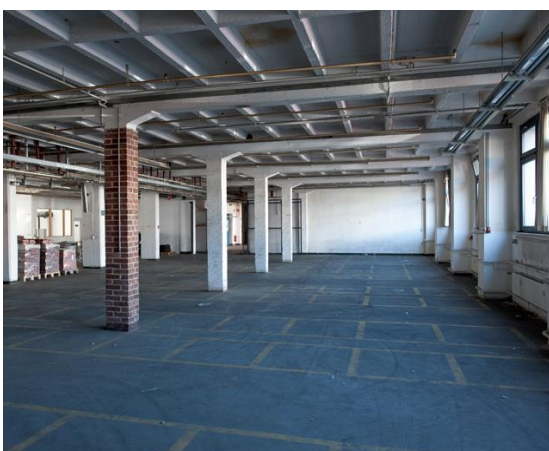


Gewerbepark Central

Industriegebiet Moabit West (Martinickenfelde), Blick Richtung Norden



Gewerbepark Central: zentrale Zufahrt und Blick auf Hallendächer



Blick in straßenseitige Werkstattflächen



Blick in dahinterliegende Werkstattflächen

Anlage 4: Organisations- und Zeitdiagramm 2011/2012

Zeit-/Maßnahmenplan: Umsetzung 2011/2012 - IWT Gründerzentrum Moabit

Teil Aufgabe (TA)	Durchführung	2011												2012											
		Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez
<b>Voraussetzungen und Antrag</b>	Beauftragter / Träger																								
Einrichtung Trägerstruktur	Träger																								
Statut Träger																									
Bedarfsanalyse und -programm; Antrag	Beauftragter / Träger																								
<b>Bereich Bauen</b>																									
Ausschreibung VPU, BPU	Träger																								
Durchführung VPU, BPU	Träger																								
Ausschreibung Bauleistungen Ph. 1	Träger																								
Baumaßnahmen 1. Baustufe	Träger																								
Ausschreibung Bauleistungen Ph. 2	GZ-Betreiber																								
Baumaßnahmen 2. Baustufe	GZ-Betreiber																								
Projektsteuerung 1	Beauftragter																								
Projektsteuerung 2	GZ-Betreiber																								
<b>Projektentwicklung</b>																									
Abstimmung Finanzierung: GRW SenWi	Beauftragter / Träger																								
Zuwendungsbescheid	SenWirtschaft																								
Konzeptfortschrib. Finanzierung/Invest.	Beauftragter / GZ-Betreiber																								
Einrichtung Betreiberstruktur	Beauftragter / GZ-Betreiber																								
Verhandl./Vereinbarungen Eigentümer	GZ-Betreiber																								
Vertrag Eigentümer/ Betreiber	GZ-Betreiber / Eigentümer																								
Allg. Projekt-/Prozesssteuerung	Beauftragter / GZ-Betreiber																								
<b>Marketing u. Öffentlichkeitsarbeit</b>																									
Allgemeine Öffentlichkeitsarbeit	Beauftragter / GZ-Betreiber																								
Tagungen, Symposien	Beauftragter / GZ-Betreiber																								
Konkrete Nutzereinwerbung	Beauftragter / GZ-Betreiber																								
Gründerbelegung / Verträge	GZ-Betreiber																								
Aufbau und Pflege Netzwerk	Beauftragter / GZ-Betreiber																								

Anlage 5: Rentabilitätsvorschau 2011-2022

IWT Gründerzentrum		Wirtschaftlichkeit kompakt 2011 - 2022 (2)											Anlage 6 A		
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022		
<b>A: Ifd. Bewirtschaftung</b>															
Erlöse Bewirtsch.	0	25.915	186.003	287.432	360.504	416.595	499.223	522.779	527.579	527.579	529.979	532.379			
Mieten	0	23.082	149.931	220.936	266.825	297.799	352.817	363.933	363.933	363.933	363.933	363.933			
Personal	0	65.161	72.510	80.067	81.160	82.269	83.395	84.538	85.698	86.876	88.071	89.284			
Sachkosten	0	23.306	25.145	23.677	29.377	28.577	33.177	33.177	33.177	33.177	33.177	33.177			
Eigenmittel GRW	7.000	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
Aufwand	7.000	114.549	247.586	324.680	377.362	408.646	469.390	481.649	482.809	483.986	485.182	486.395			
<b>Ergebnis p.a.</b>	<b>-7.000</b>	<b>-88.634</b>	<b>-61.583</b>	<b>-37.248</b>	<b>-16.859</b>	<b>7.949</b>	<b>29.833</b>	<b>41.130</b>	<b>44.770</b>	<b>43.593</b>	<b>44.798</b>	<b>45.984</b>			
<b>Ergebnis kum</b>	<b>-7.000</b>	<b>-95.634</b>	<b>-157.217</b>	<b>-194.465</b>	<b>-211.324</b>	<b>-203.374</b>	<b>-173.541</b>	<b>-132.411</b>	<b>-87.641</b>	<b>-44.048</b>	<b>749</b>	<b>46.734</b>			
<b>B: Investitionen</b>															
Investitionen Bau	100.000	3.084.776		960.012		1.169.015							5.413.803		
GRW	90.000	2.776.298		864.011		1.052.113							4.782.423	88,3%	
Eigentümer	10.000	308.478		96.001		116.901							90.000	1,7%	
GRW Reg.-budget	70.000	30.000											531.380	9,8%	
GRW	63.000	27.000											10.000	0,2%	
Eigenmittel	7.000	3.000											5.413.803		
<b>C: Ausbaustufen</b>															
<b>Planung, Bau Stufe 1</b>															
Gesamtfläche		1.377,42	3.044,43	3.044,43	3.044,43	4.294,43	4.294,43	5.794,43	5.794,43	5.794,43	5.794,43	5.794,43	5.794,43		
davon															
Büroflächen		347,46	806,77	806,77	806,77	806,77	806,77	806,77	806,77	806,77	806,77	806,77	806,77		
Werkstätten		509,76	1.361,85	1.361,85	2.361,85	2.361,85	3.611,85	3.611,85	3.611,85	3.611,85	3.611,85	3.611,85	3.611,85		
Infrastruktur		520,20	875,81	875,81	1.125,81	1.125,81	1.375,81	1.375,81	1.375,81	1.375,81	1.375,81	1.375,81	1.375,81		
Werkstätten in %		37%	45%	45%	55%	55%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%		
Infrastruktur in %		38%	29%	29%	26%	26%	24%	24%	24%	24%	24%	24%	24%		
<b>Stufe 2</b>															
<b>Stufe 3</b>															
<b>Schnittstelle 1</b>															
<b>Schnittstelle 2</b>															

**Schnittstelle 1** Übergang von Ifd. Bewirtschaftungsdefizit zu positivem Ergebnis aufgrund Flächenoptimierungen  
**Schnittstelle 2** Ausgleich Bewirtschaftungsdefizit Vorjahre; Gewinn zu verwenden für Re-Investitionen, Erhöhung Personalkosten (zusätzliche inhaltliche Angebote)