



Vorlage Nr.: V0815/15  
Datum: 17. März 2016

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften	nicht öffentlich	1. Lesung (federführend)
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften**

### **Gegenstand:**

Durchfinanzierung der Gesamtinvestition Nanoelektronikzentrum Dresden in der NanoelektronikZentrumDresden GmbH

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt die Durchfinanzierung der Gesamtinvestition Nanoelektronikzentrum Dresden in der NanoelektronikZentrumDresden GmbH (Häuser 1 und 3) in Höhe von 4.814 TEuro (netto) sofern die Einbeziehung von Fördermitteln durch den Fördermittelgeber in Höhe von 2.407 TEuro in Form eines Förderbescheides bestätigt wird.
2. Der Stadtrat beschließt der NanoelektronikZentrumDresden GmbH eine Zwischenfinanzierung in Höhe von bis zu 2.407 TEuro für den Zeitraum bis zur Bereitstellung der Fördermittel (voraussichtlich Anfang 2018) in selbiger Höhe zur Verfügung zu stellen. Eine Ausreichung der Mittel erfolgt erst nach Vorliegen eines verbindlichen Förderbescheides des Fördermittelgebers (in 2016 erwartet) als Sicherheit. Die Zwischenfinanzierung ist ab dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme mit 3,5 % pro Jahr zu verzinsen. Die Zinszahlungen werden bis 2020 gestundet. Danach ist eine Tilgungsvereinbarung über die gestundeten Beträge zu schließen.

3. Der Stadtrat beschließt zur Umsetzung des Beschlusspunktes 1 eine außerplanmäßige Kapitaleinlage von bis zu 2.407 TEuro an die NanoelektronikZentrumDresden GmbH. Die Deckung erfolgt aus der Haushaltsposition Projekt Gl.05612/0401 Promenadenring. Die aus dem Projekt entnommenen Haushaltsmittel werden dem Projekt mit Haushaltsplanung 2017/18 in gleicher Höhe wieder zur Verfügung gestellt.
4. Die derzeit noch im Vermögen der NanoelektronikZentrumDresden GmbH befindlichen Häuser 5 und 7 sind zu verkaufen. Aus dem Verkaufserlös werden 1.060 TEuro zur Löschung der Buchgrundschulden bei der Commerzbank AG im Rahmen einer gleichlautenden Sondertilgung verwendet. Der darüber hinaus gehende Betrag ist zur Finanzierung der Gesamtinvestitionsaufwendungen beziehungsweise zur Reduzierung der Kapitaleinlage der Landeshauptstadt Dresden unter Beschlusspunkt 3 zu verwenden.
5. Der Stadtrat beschließt zur Umsetzung des Beschlusspunktes 1 alle bisher gewährten Gesellschafterdarlehen in Höhe von 2.819 TEuro und die damit verbundenen gestundeten Zinsen (476 TEuro zum 31. Dezember 2015 zuzüglich weiter auflaufender Zinsen) der Landeshauptstadt Dresden an die NanoelektronikZentrumDresden GmbH in eine Kapitaleinlage umzuwandeln.
6. Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister die erforderlichen Maßnahmen in der Gesellschafterversammlung der NanoelektronikZentrumDresden GmbH umzusetzen.
7. Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister darauf hinzuwirken, einen gemeinsamen Geschäftsführer für die Technologie- und Gründerzentren der Landeshauptstadt Dresden - DGH-Dresdner Gewerbehof GmbH, TechnologieZentrumDresden GmbH, NanoelektronikZentrumDresden GmbH - zu installieren. Darüber hinaus soll die bereits in der Vergangenheit angestrebte Fusion der drei Gesellschaften weiter verfolgt werden, insbesondere um Synergieeffekte zu realisieren.
8. Die Beschlusspunkte stehen unter dem Vorbehalt der verbindlichen in Aussichtstellung von Fördermitteln durch den Fördermittelgeber in Form eines Förderbescheides in Höhe von 50 % der Gesamtinvestitionsaufwendungen.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

V1921-SR56-07, V2609-SR72-08, V3224-SR83-09, V2625/13, V2984/14, V0458/15

**aufzuhebende Beschlüsse:**

Beschlusspunkt 3, FL/087/2013 zu Vorlage V2625/13 vom 11. Dezember 2013

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:****Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element: 60.100.6120.4062

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr: 2016/2017

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr: 2.407 TEuro

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik  
(einschließlich Abschreibungen):

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung: 10.100.61.2.0.01

10.100.61.2.0.02

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr: 476 TEuro (Umwandlung gestundeter Zinsen) zzgl. auflaufender Zinsen

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr: 2.819 TEuro + 476 TEuro (Zugang Finanzanlagen)

Außerordentlicher Aufwand/Jahr: 2.819 TEuro (Umwandlung Gesellschafterdarlehen)

**Deckungsnachweis:**

2.407 TEuro

PSP-Element:

Projekt GI.05612/0401/Umverteilung Pro-menadenring in 2016

Kostenart:

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

**Begründung:**

2007 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden die Gründung der Nanoelektronik-ZentrumDresden GmbH („Nanocenter“) als derzeit Mehrheitsbeteiligung von 93,1 Prozent der Landeshauptstadt Dresden und Minderheitsbeteiligung von 6,9 Prozent der TechnologieZentrumDresden GmbH. Aufgabe der NanoelektronikZentrumDresden GmbH ist die Umsetzung des Vorhabens Bau eines Technologie- und Gründerzentrums als Infrastrukturprojekt der Wirtschaftsförderung im Bereich Nanotechnologie. Für das Gesamtprojekt mit einem Umfang von 13.337 TEuro (bestehend aus den Häusern Maria-Reiche-Straße 1 und 3) wurden Fördermittel des Freistaates Sachsen in Höhe von 7.383 TEuro bewilligt bei geplanten Eigenmitteln von 5.954 TEuro. Aufgrund von Verzögerungen im Rahmen des Förderverfahrens sowie von nicht förderfähigen Ausgaben im Vorfeld des Maßnahmenbeginns reichten die ursprünglich als Eigenmittel ausgereichten Kapitalzuführungen der Gesellschafterin Landeshauptstadt Dresden für das Nanoelektronikzentrum Dresden nicht aus. Darüber hinaus kommt das durch die Landeshauptstadt Dresden beauftragte Gutachten der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH zur Investitionsprüfung des Nanoelektronikzentrums Dresden vom 25. September 2015 zu dem Schluss, dass der Gesamtkostenrahmen für das Projekt um circa 2,5 bis 3 Mio. Euro netto hätte höher veranschlagt werden müssen.

Im Ergebnis dessen ist die bauliche Sanierung des Förderobjektes zu einem Großteil abgeschlossen, jedoch steht die nutzungsspezifische Ertüchtigung der Mietflächen in Form der für nanotechnologieaffine Anwendungen notwendigen technischen Infrastruktur in wesentlichem Umfang noch aus.

Das Förderziel ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht erreicht und soll – neben der Bereitstellung von Eigenmitteln - im Zuge einer Mehrkostenförderung gemäß Punkt 4.5 der Verwaltungsvorschrift zu § 44 SÄHO unterstützt werden. Demnach kann die Zuwendung in Form von nicht rückzahlbaren Fördermitteln ausnahmsweise erhöht werden, wenn sich herausstellt, dass der Verwendungszweck mit den bisher ausgereichten Mitteln nicht erreicht worden ist.

Zum 1. Januar 2016 sind, bis auf wenige Büroflächen, alle bisher nutzbaren Flächen in den Häusern Maria-Reiche-Straße 1 und 3 an 19 Unternehmen der förderrechtlich adressierten Branche Nanoelektronik / Nanotechnologie vermietet.

Dazu gehören in erster Linie Aus- und Neugründungen aus verschiedenen, auch am Standort befindlichen Instituten der Fraunhofer Gesellschaft, aber auch des Helmholtz-Zentrums Dresden-Rossendorf oder der Technischen Universität Dresden.

In den letzten zwölf Monaten konnten darüber hinaus sechs neue Mieter aus der Zielgruppe der Mikro- bzw. Nanotechnologie gewonnen werden. Damit konnten insgesamt weitere 407,18 qm vermietet werden und der Auszug eines Mieters sowie die Insolvenz eines weiteren Mieters mehr als amortisiert werden.

Ebenfalls in den letzten zwölf Monaten haben sich vier Bestandsmieter um insgesamt 238,73 qm erweitert, der Wunsch auf Flächenerweiterung in den Jahren 2016 /2017 wurde durch zwei weitere Bestandsmieter bereits angezeigt.

Zusätzlich liegen dem Nanocenter Absichtserklärungen („letter of intent“) zur Anmietung nutzungsspezifisch ertüchtigter Flächen von zwei Ausgründungen von am Standort befindlichen Instituten der Fraunhofer Gesellschaft vor.

Die Tendenz zur Erhöhung des Auslastungsgrades kann dabei mit dem Angebot zielgruppenspezifisch hergestellter Nutzflächen sowie entsprechender Öffentlichkeitsarbeit (Messen, Homepage, Netzwerkveranstaltungen etc.) noch verstärkt werden.

Externen Mietanfragen aus der Zielgruppe Nanoelektronik / Nanotechnologie, wie auch angezeigtem organischen Wachstum von Bestandmietern kann, ob der ausstehenden infrastrukturellen Ertüchtigung der Mietflächen, zunehmend nicht mehr entsprochen werden.

Das zeigt, dass sich der 2007 mit der Gründung der NanoelektronikZentrumDresden GmbH eingeschlagene Weg grundsätzlich richtig erweist und die Vorzüge dieses branchenorientierten Technologie- und Gründerinkubators - Gründungs- und Wachstumsberatung, Zugang zu Netzwerken, Technologietransfer, Mieterstammtische, geförderte Miete etc. - vom Markt angenommen werden.

In der Region Dresden sind heute circa 100 Unternehmen und 45 Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen im Bereich der Nanotechnologie aktiv, wobei sich die Anwendungsfelder dieser auf kleinste Strukturen fokussierten Branche fortwährend erweitern. So sind die Grenzen zur Mikroelektronik, der Biotechnologie, aber auch der Werkstoffwissenschaften oder dem Maschinen- und Anlagenbau fließend und eröffnen in Kooperation mit ansässigen Instituten weitere Aus- und Neugründungen, welche im Nanocenter eine attraktive Adresse finden.

Aufgrund des Beschlusspunktes zwei des Beschlusses des Ausschusses für Finanzen und Liegenschaften zu V2984/14 vom 30. Juni 2014 sowie des Beschlusspunktes 7 des Stadtrates zu V0458/15 vom 18. Juni 2015 war eine Stadtratsvorlage zur Durchfinanzierung beziehungsweise zur Sanierung der NanoelektronikZentrumDresden GmbH zu erstellen, die insbesondere die notwendige Gesamtinvestitionssumme und eine darauf aufbauende wirtschaftlich ausgeglichene mittelfristige Wirtschaftsplanung beinhaltet. Gemäß Festlegung der Oberbürgermeisterin vom 14. Juli 2014 wurden im Vorfeld die bisherige Investitionstätigkeit sowie der Investitionsbedarf zur Durchfinanzierung des Nanoelektronikzentrums Dresden durch eine externe Prüfungsgesellschaft, die Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH in Kooperation mit der DREES & SOMMER Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH und der Deloitte Consulting GmbH, unter Berücksichtigung des EU-Beihilferechts und einer Wirtschaftlichkeitsanalyse geprüft. Das diesbezügliche Gutachten liegt der Beschlussvorlage bei (Anlage 1) und enthält die folgenden wesentlichen Ergebnisse:

#### Notwendige Restinvestitionssumme zur Durchfinanzierung der Sanierungsmaßnahme

Laut Investitionskostenschätzung im Gutachten (Stand 25. September 2015) beläuft sich die notwendige Restinvestitionssumme zur Fertigstellung der Investitionsmaßnahme Nanoelektronikzentrum Dresden, Häuser 1 und 3 auf 3.892 TEuro (netto). Gemäß einer aktuellen Kostenberechnung der STESAD GmbH vom 31. Januar 2016 belaufen sich die tatsächlich zu erwartenden Aufwendungen auf 4.814 TEuro (netto).

Die Luther Rechtsanwalts-gesellschaft mbH hat bei der Ermittlung der überschlägigen Fertigstellungskosten für die Häuser 1 und 3 – mangels Alternativen – Flächenkennwerte für die jeweiligen Nutzflächen herangezogen.

Flächenkennwerte werden u.a. dadurch bestimmt, dass sie charakteristische Eigenschaften eines Objektes summarisch und modellhaft abbilden und in der Konsequenz eine Orientierung bieten.

So ist es bei einer Kostenschätzung im Allgemeinen üblich, die Kosten mit sogenannten „Globalen Bezugsgrößen“ (wie z.B. Flächenkennwerten) zu ermitteln. Der Rechengang ist zwar einfach, aber auch sehr ungenau (zulässige Toleranz bis 30 %), da besondere Nutzungsanforderungen, gestalterische und konstruktive Besonderheiten, Qualitäten / Quantitäten etc. nicht ausreichend berücksichtigt werden. Mit fortschreitender Planung nehmen auch die verwertbaren Informationen für Kostenermittlungen zu, so dass eine wesentlich genauere Ermittlung der Kosten als bei der Kostenschätzung möglich ist.

Die Ergebnisse des Luther-Gutachtens entsprechen einer Leistungsphase 2 HOAI (Kostenschätzung). Zur konkreten Kostenermittlung, wie auch zur formellen Antragsberechtigung gegenüber der Landesdirektion Sachsen bedarf es einer Leistungsphase 3 HOAI (Kostenberechnung), mit deren Erstellung die STESAD GmbH federführend beauftragt war.

Im Rahmen dieses Planungsprozesses wurden für die KG 300 (Baukonstruktion) und KG 400 (Technische Anlagen) eine Kostenberechnung erstellt, welche eine Erhöhung der Kosten von 922 TEuro aufweist. Diese Mehrkosten entstehen im Wesentlichen aus folgenden Gründen:

- Bei der Erarbeitung der Kostenberechnung wurde festgestellt, dass insbesondere nachträglich notwendige Einbauten höhere Kosten verursachen. Beispielsweise erfordert das Einbringen der kompakten Lüftungsgeräte zu den Aufstellflächen im Dachgeschoss das Erstellen einer Einbringöffnung, welche im Wartungs- und Reparaturfall ebenfalls benötigt wird. Zusätzlich erfordern die hohen Lasten der Lüftungsgeräte eine statische Ertüchtigung der Decke zum Dachgeschoss. Weiterhin müssen bereits geschlossene Schächte erneut geöffnet und zum Teil erweitert werden, um erforderliche Rohrleitungspakete unterbringen zu können. Diese Kosten waren im Rahmen der durch Luther erstellten Kostenschätzung noch nicht quantifizierbar, da die erforderliche Planungstiefe und die damit verbundene Dimensionierung der Geräte nicht vorlag. Des Weiteren können die von Luther angesetzten Flächenkennwerte derart projektspezifische Besonderheiten nicht abbilden, da diese Bestandteile einer detaillierten Planung vorbehalten sind.
- Die in der Kostenschätzung enthaltenen nutzungsspezifischen Anlagen (Druckluft, Vakuum, Prozessabluft, Reinstgase etc.) wurden in der Entwurfsplanung präzisiert, indem in Abgrenzung zu den bereits vorhandenen technischen Anlagen eine optimale Aufteilung der Mietflächen in Werkstatt- und Laborbereiche vorgenommen wurde. Basierend auf dieser Flächenaufteilung konnten eine genaue Dimensionierung aller Anlagenteile vorgenommen und die in der bisherigen Kostenschätzung angesetzten Mengen präzisiert und angepasst werden. Weiterhin waren insbesondere von der Mieterzielgruppe vielfach vorausgesetzte Medienversorgungsanlagen für Laborgase in der bisherigen Planung zum ersten Fördermittelantrag lediglich konzeptionell berücksichtigt, so dass konkrete Mengenansätze erstmals im Rahmen der Überarbeitung der Leistungsphase 3 er-

mittelt und kostenseitig dargestellt werden konnten. Die bisherigen Ansätze wurden hinsichtlich einer Sicherstellung der Vermietbarkeit und der Gewährleistung der Nutzeranforderungen nochmals angepasst und planerisch konkretisiert.

- Die von den Planern erstellten Kostenübersichten wurden zusätzlich analog der Empfehlung aus dem Luther-Gutachten um 5 % für Unvorhergesehenes ergänzt, um einen ausreichenden Puffer zu gewährleisten. Dies entspricht bei den prognostizierten Gesamtinvestitionsaufwendungen einem Betrag von ca. 240 TEuro und soll beispielsweise eventuelle Erfordernisse der Einbindung von Prüfsachverständigen sowie mögliche Preissteigerungen auffangen.

Der Zeitraum für die Fertigstellung der Häuser 1 und 3 wird aktuell ab Festlegung der Weiterführung des Projektes und Akquirierung der erforderlichen Mittel mit 16 Monaten angegeben.

#### Umfang der Investitionsmaßnahme

Eine wirtschaftliche Betreibung des Nanoelektronikzentrums Dresden ist nur bezogen auf die Häuser 1 und 3 möglich. Ein Weiterbetrieb der Häuser 5 und 7 würde eine entsprechende Sanierung in nicht unerheblichem Umfang erfordern. Dies ist finanzierungsseitig nicht darstellbar. Demzufolge ist ein Herauslösen der Häuser 5 und 7 aus der Gesellschaft im Wege eines Verkaufs notwendig.

Das Haus 1 ist als Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet worden; nicht jede technisch notwendige Infrastruktur lässt sich hier implementieren (geringere Raumhöhen, geringere Deckenlast etc.). Somit können mit einer vorgezogenen Herstellung der derzeit 23 % Rohbaufläche vorwiegend Büros vermietet werden, um potentiellen Mietern auch zeitlich vor den im Haus 3 herzustellenden Arbeits- und Testflächen erstmals eine Adresse im Nanocenter bieten zu können.

Sämtliche Genehmigungen zur Fertigstellung des Hauses 1 liegen vor, die notwendigen Aufträge sind vergeben und liegen derzeit „auf Eis“. Mit Nachweis der Finanzierung kann der finale Ausbau im Haus 1 mit einem Kostenrahmen von 301 TEuro innerhalb von sechs Monaten abgeschlossen werden.

Im Haus 3 sind bei einer Gesamtmietfläche von 3.520,05 qm bisher 1.409,10 qm entsprechend des Verwendungszweckes hergestellt und vermietet; das entspricht einer Auslastung von 40 %. Mit einem Kostenaufwand von 4.513 TEuro (netto) kann ab Nachweis der Durchfinanzierung innerhalb von 16 Monaten das Förderziel erreicht werden.

## Mietflächen Häuser 1, 3, 5 und 7

	Mietfläche	entspricht	davon vermietet	entspricht	Leerstand vermietbar	entspricht	Rohbau-zustand	entspricht	Aufwand zur Fertigstellung <sup>1</sup>	Zeitraum zur Fertigstellung <sup>2</sup>
Haus 1	3.732,57	100%	2.401,60	64%	481,77	13%	849,20	23%	301 T€	6 Monate
Haus 3	3.520,05	100%	1.409,10	40%	0,00	0%	2.110,95	60%	4.306 T€	16 Monate
Summe	7.252,62		3.810,70		481,77		2.960,15		4.607 T€	

<sup>1</sup> im Sinne des Förderzweckes, Angaben netto

<sup>2</sup> ab Nachweis der Durchfinanzierung

Mietfläche = an Mieter gegen Miete zu überlassende Flächen (inkl. Nebenflächen, soweit ausschließliche Nutzung durch Mieter)  
Nebenfläche = alle Funktions-, Technik-, Versorgungs-, Gemeinbedarfs- und Erschließungsflächen ohne Mieteinnahmen

Alle Flächenangaben in qm

Die Häuser 5 und 7 sind bei einer Gesamtnutzfläche von 9.612,63 qm insgesamt zu 80 % vermietet. Der vereinnahmten Jahreskaltmiete in Höhe von 200 TEuro steht ein Sanierungsrückstau in Höhe von mindestens 3.850 TEuro entgegen. Die Häuser werden in deren unsanierten Abschnitten am Limit bewirtschaftet; Rücklagen für nicht auszuschließende Notfälle wurden nicht gebildet (Dach, Fassade, Fenster, Heizung, Generatoren etc.) – ein unabweisbares Reparatur- oder Instandhaltungserfordernis kann die Liquidität der Gesellschaft ad hoc gefährden.

	Mietfläche	entspricht	davon vermietet	entspricht	Leerstand vermietbar	entspricht	Rohbau-zustand	entspricht	Aufwand zur Fertigstellung <sup>1</sup>	Zeitraum zur Fertigstellung <sup>2</sup>
Haus 5 und 7	9.612,63	100%	7.686,84	80%	1.925,79	20%	0,00	0%	3.850 T€ <sup>1</sup> 12.960 T€ <sup>2</sup>	k.A.

<sup>1</sup> Kostenschätzung nach Inaugenscheinnahme; Sachverständigengutachten zum Verkehrswert, Büro D.Vetter, 26.08.2015

<sup>2</sup> Kostenschätzung, Bericht zur Investitionsprüfung, Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH & Co, 25.09.2015

Mietfläche = Haupt- und Nebennutzfläche gem. DIN 277

Alle Flächenangaben in qm

	Mietfläche	entspricht	davon vermietet	entspricht	Leerstand vermietbar	entspricht	Rohbau-zustand	entspricht	Aufwand zur Fertigstellung <sup>1</sup>	Zeitraum zur Fertigstellung <sup>2</sup>
Haus 5 und 7	9.612,63	100%	7.686,84	80%	1.925,79	20%	0,00	0%	3.850 T€ <sup>1</sup> 12.960 T€ <sup>2</sup>	k.A.

<sup>1</sup> Kostenschätzung nach Inaugenscheinnahme; Sachverständigengutachten zum Verkehrswert, Büro D.Vetter, 26.08.2015

<sup>2</sup> Kostenschätzung, Bericht zur Investitionsprüfung, Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH & Co, 25.09.2015

Mietfläche = Haupt- und Nebennutzfläche gem. DIN 277

Alle Flächenangaben in qm



## Personalausstattung

Das Gutachten kommt zu der Einschätzung, dass die Personalausstattung der Gesellschaft in der Vergangenheit nicht ausreichend war (vgl. insbesondere Seiten 31, 32). Diese Aussage bezieht sich wie weiter ausgeführt wird auf das Fehlen eines Projektsteuerers sowie den Wegfall des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der TechnologieZentrumDresden GmbH. Die TechnologieZentrumDresden GmbH erbrachte auf der Grundlage des Geschäftsbesorgungsvertrages Verwaltungsleistungen für die NanoelektronikZentrumDresden GmbH (Vertragsmanagement, Nebenkostenabrechnung, Buchhaltung etc., vgl. Seite 5). Das Gutachten weist an mehreren Stellen daraufhin, dass die begrenzten personellen Kapazitäten insbesondere im Hinblick auf das Bau-geschehen und die an dieser Stelle fehlende Projektsteuerung problematisch waren (z.B. Seite 48).

Um diese Probleme zukünftig zu vermeiden wurde im Rahmen des Gutachtens und der Stadtratsvorlage zur Durchfinanzierung der Investition Nanoelektronikzentrum Dresden eine ausreichende Projektsteuerung zur Fertigstellung der Investitionsmaßnahme eingeplant. Diese ist in der Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) in Höhe von insgesamt 196 TEuro enthalten. Darüber hinaus wurde in den Wirtschaftlichkeitsszenarien des Gutachtens in den zukünftigen Betriebskosten eine Position für einen zusätzlichen Mitarbeiter (extern oder intern) für Verwaltungstätigkeiten in Höhe von 27 TEuro pro Jahr unterstellt (vgl. Seite 57). Weiterhin wird die Gesellschaft bauseitig seit 2012 durch ein externes Elektroingenieurbüro und ein externes Architekturbüro unterstützt. Seit dem dritten Quartal 2015 werden zudem zusätzliche kaufmännische Unterstützungsleistungen durch eine externe Steuerkanzlei erbracht.

Die bereits in der Vergangenheit thematisierte Fusion der Technologie- und Gründerzentren der Landeshauptstadt Dresden - DGH-Dresdner Gewerbehof GmbH, TechnologieZentrumDresden GmbH, NanoelektronikZentrumDresden GmbH - ist weiter zu verfolgen, um Synergieeffekte zu realisieren. Die Idee einer entsprechenden Fusion wurde bereits durch die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft untersucht und mit Bericht vom 6. September 2012 befürwortet. Die Umsetzung scheiterte in der Praxis an den anderen Gesellschaftern der beteiligten Gesellschaften. Bereits im Vorfeld einer Fusion soll darauf hingewirkt werden, dass ein gemeinsamer Geschäftsführer für die drei Gesellschaften installiert wird, um erste Synergien zu nutzen.

## Betrachtung von wirtschaftlichen Szenarien und Fortführungsprognose

Im Rahmen des Gutachtens wurden die folgenden wirtschaftlichen Szenarien geprüft:

### **1. Fortführung des Status quo / Insolvenz oder Liquidation der Gesellschaft:**

Sollte die Durchfinanzierung der Gesamtinvestitionsmaßnahme nicht umgesetzt werden, stehen spätestens 2017 eine Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft und damit ein Insolvenzgrund im Raum. Eine Insolvenz könnte zu finanziellen Belastungen der Gesellschafterin Landeshauptstadt Dresden von bis zu 3.899 TEuro aus Bürgschaften über 80 Prozent der Gesamtsumme für Kredite der Gesellschaft bei der Commerzbank AG in Höhe von 4.874 TEuro zum 31. Dezember 2015 führen. Darüber hinaus würde die Landeshauptstadt Dresden mit einer hohen Wahrscheinlichkeit ihre gewährten Gesellschafterdarlehen und ihr eingelegtes Kapital von insgesamt 4.712 TEuro verlieren.

Der Fördermittelgeber und die Commerzbank AG würden im Fall der Insolvenz ihr eingesetztes Kapital - für die nicht bürgschaftsbesicherten Kreditanteile - vermutlich auf Grundlage der auf das Objekt Maria-Reiche-Straße 1 eingetragenen Buchgrundschulden zurück fordern.

Im Falle der Insolvenz kann der Geschäftsführer die Eigenverwaltung der Gesellschaft beantragen, dies freilich nur, wenn keine Umstände bekannt sind, die erwarten lassen, dass die Anordnung der Eigenverwaltung zu Nachteilen für die Gläubiger führen wird (z. B. Verzögerung des Verfahrens, Erschwerung der Verfahrensabwicklung). Ist die Eigenverwaltung zulässig und wird sie vom Insolvenzgericht angeordnet, wird die Insolvenzmasse/ das Unternehmen in der Regel von der Gesellschaft beziehungsweise der Geschäftsführung selbst verwaltet und ein Sachwalter bestellt, der unter anderem die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft zu prüfen und die Geschäftsführung zu überwachen hat. Bei der Eigenverwaltung ist der Handlungsspielraum der Gesellschaft/ der Geschäftsführung und damit des Gesellschafters etwas größer als beim Regelinsolvenzverfahren. Die Eigenverwaltung im Falle der Insolvenz ist zu präferieren.

Eine Alternative zur Insolvenz wäre eine Liquidation ohne vorherige Insolvenz - also eine freiwillige Beendigung - der Gesellschaft. Ein Verkauf der Gesamtimmobilie (Häuser 1, 3, 5 und 7) würde auf der Grundlage einer durch die Landeshauptstadt Dresden erstellten Verkehrswertmitteilung circa 5.000 bis 6.000 TEuro erbringen (Verkehrswertmitteilung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Dresden vom 5. Oktober 2015), denen im Falle der Auflösung der Gesellschaft voraussichtlich Fremdverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2015 von voraussichtlich mindestens 12.257 TEuro gegenüber stehen würden. Eine Ablösung der Fremdverbindlichkeiten - Fördermittel 7.383 TEuro und Kredite bei der Commerzbank AG 4.874 TEuro (gegebenenfalls zuzüglich einer Vorfälligkeitsentschädigung) - wäre demzufolge voraussichtlich nicht möglich.

**Ergebnis Insolvenz:** Der Geschäftsführer meldet umgehend die drohende Zahlungsunfähigkeit beim Insolvenzgericht an. Die Gesellschafterin Landeshauptstadt Dresden benötigt außerplanmäßig bis zu 3.899 TEuro im Haushalt 2016/2017 aufgrund der übernommenen Bürgschaften für die Kredite bei der Commerzbank AG. Darüber hinaus verliert die Landeshauptstadt Dresden mit hoher Wahrscheinlichkeit ihre Gesellschafterdarlehen und -einlagen in Höhe von 4.712 TEuro.

Eine freiwillige Beendigung der Gesellschaft ist vor dem Hintergrund der den möglicherweise zu erzielenden Verkaufserlös hinausgehenden Fremdverbindlichkeiten nicht möglich.

## 2. Durchfinanzierung/Fertigstellung der Häuser 1 und 3:

Im Rahmen des Gutachtens der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH wurden verschiedene Wirtschaftlichkeitsszenarien beziehungsweise -modelle untersucht. Alle Varianten unterstellen die Generierung von Fördermitteln in Höhe von 50 % der laut Gutachten notwendigen Restinvestitionssumme von 3.892 TEuro (netto).

Die im Rahmen des Gutachtens (Anlage 1) betrachteten Varianten 2 bis 5 führen bei einer reinen Betrachtung des Betriebes der Häuser 1 und 3 zu positiven Barwerten bei einer langfristiger Betrachtung über einen 30jährigen Betrieb. Die Häuser 5 und 7 wurden im Rahmen der Szenarios nicht betrachtet. Diese wären aus der Gesellschaft heraus zu lösen.

Die Durchfinanzierung der Sanierung der Häuser 1 und 3 erfordert eine Umwandlung aller bisher gewährten Gesellschafterdarlehen in Höhe von 2.819 TEuro und damit verbundenen gestundeten Zinsen der Landeshauptstadt Dresden an die NanoelektronikZentrumDresden GmbH in Höhe von 476 TEuro zum 31. Dezember 2015 in eine Kapitaleinlage. Andernfalls ist ein wirtschaftlicher Betrieb langfristig nicht darstellbar. Die gestundeten Zinsen erhöhen sich in 2016 weiterhin um circa 9 TEuro pro Monat. Darüber hinaus ist Kapitaleinlage der Landeshauptstadt Dresden zur Erbringung der Eigenanteile an den Gesamtinvestitionsaufwendungen notwendig.

**Deckung:** Die Einordnung der notwendigen städtischen Haushaltsmittel als Gesellschafterdarlehen in den Finanzhaushalt für die Durchfinanzierung der Gesamtinvestition Nanoelektronikzentrum Dresden in der NanoelektronikZentrumDresden GmbH in Höhe von maximal 2.407 TEuro muss gedeckt werden, entweder über Mehreinnahmen oder Minderausgaben des Haushaltes. Im Finanzzwischenbericht ist aber bereits für den Finanzhaushalt ein Defizit von ca. 12.000 TEuro prognostiziert worden. Ziel der am 19. August 2015 verhängten Haushaltssperre ist es, diese prognostizierte Deckungslücke zu schließen. In diese Deckungslücke für 2015 war noch nicht aufgenommen eine Nachfinanzierung für die NanoelektronikZentrum Dresden GmbH, d. h. weitere über den Finanzzwischenbericht hinausgehenden Lasten im Haushalt müssen zwingend über Einsparungen oder Projektverschiebungen an anderer Stelle kompensiert werden.

Für eine Projektverschiebung wird der Ausbau des Promenadenrings vorgeschlagen. Hierfür sind 3.500 TEuro im Haushalt vorgesehen. Diese Haushaltsmittel sind auf der Basis des Beschlusses aus dem Verkaufserlös der Vorlage V2625/13 „Verkauf Grundstück Postplatz, Wallstraße“ des Finanzausschusses in der Sitzung FL/087/2013 am 11. Dezember 2013 nachträglich im Haushalt 2014 eingeordnet worden und stehen aktuell noch mit der vollen Summe von 3.500 TEuro als Ausgabenrest zur Verfügung. Dieser Betrag würde nunmehr in einer Größenordnung von 2.407 TEuro zu Gunsten des Gesellschafterdarlehens für die NanoelektronikZentrum Dresden GmbH umverteilt. Mit dem Haushaltsplan 2017/2018 ist dann zu erörtern, wie der Etat für das Projekt wieder aufgefüllt werden soll.

#### Prämissenänderungen gegenüber dem Gutachten

Aufgrund der folgenden zwischenzeitlich eingetretenen beziehungsweise absehbaren erheblichen Veränderungen der Prämissen gegenüber den im Gutachten untersuchten Wirtschaftlichkeitsszenarien wird zur Umsetzung der geplanten Sanierung ein auf dem Gutachten aufbauendes Wirtschaftlichkeitsszenario zur Beschlussfassung vorgeschlagen (Anlage 2).

- Die Gesamtinvestitionsaufwendungen erhöhen sich gegenüber dem im Gutachten der Luther Rechtsanwalts-gesellschaft mbH prognostizierten Betrag laut einer aktuellen Berechnung der STESAD GmbH um 922 TEuro auf 4.814 TEuro (netto).
- Fördermittel stehen laut Auskunft der Landesdirektion Sachsen eventuell erst ab 2018 zur Verfügung. Bis dahin wäre eine Zwischenfinanzierung durch die Gesellschafterin Landeshauptstadt Dresden notwendig. In 2018 erfolgt nach Eingang der Fördermittel eine sofortige Sondertilgung. Eine zügige Bescheidung ist zu erwarten (voraussichtlich 2016), wenn alle Antragsunterlagen vollständig in der notwendigen Form eingereicht werden. Die Ausschreibung der Sanierungsleistungen und die Ausreichung der Zwischenfinanzierung können erst nach Eingang des positiven Fördermittelbescheides erfolgen. Sollte es an dieser Stelle zu Verzögerungen kommen - z.B. Antragsunterlagen aus Fördermittelgebersicht nicht ausrei-

chend - verschiebt sich der Fertigstellungstermin und damit die Entstehung zusätzlich Mieterträge weiter nach hinten.

- Der Fertigstellungstermin verschiebt sich nach hinten. Im Gutachten wurden noch der Baubeginn am 1. April 2016 und die Fertigstellung am 1. Januar 2017 unterstellt. Derzeit wird nicht mit einer Fertigstellung vor Ende 2017 gerechnet. Dies führt zu einem längeren Übergangszeitraum bis zur angestrebten Zielauslastung (92 %). Eine kontinuierliche Flächennachfrage besteht – was das Erreichen der Vollauslastung innerhalb eines viertel Jahres nach Fertigstellung zum heutigen Zeitpunkt jedoch nicht garantieren kann.
- Das Gutachten unterstellt ein Herauslösen der Häuser 5 und 7 zu Beginn des Betrachtungszeitraums. Derzeit ist davon auszugehen, dass ein Verkauf der Häuser 5 und 7 nicht vor Ende 2016 umsetzbar sein wird. Die in den Häusern 5 und 7 bestehenden nicht unerheblichen Risiken aufgrund der Bausubstanz verbleiben damit länger bei der Gesellschaft.

Die Fördermittel sollen im Rahmen des bestehenden Förderprojektes in Form einer Mehrkostenförderung bereitgestellt werden.

### Wirtschaftsplanszenario „Durchfinanzierung unter Einbeziehung von Fördermitteln“

Die Einzelheiten der zu beschließenden mittelfristigen Wirtschaftsplanung der Nanoelektronik-ZentrumDresden GmbH liegen der Beschlussvorlage bei (Anlage 2). Die Planung basiert auf den durch die Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH untersuchten Varianten zur Durchfinanzierung sowie den vorstehend aufgeführten Prämissenänderungen und führt ab 2019 zu einer ausgeglichener Liquiditätsentwicklung.

Unterstellt wurden Investitionsaufwendungen in Höhe von 4.814 TEuro (netto), die zu 50 % aus Fördermitteln gedeckt werden und 2018 zur Auszahlung gelangen. Die restlichen 50 % werden aus einer Kapitaleinlage der Landeshauptstadt Dresden gedeckt. Bis zur Auszahlung der Fördermittel 2018 erfolgt eine gleichlautende Zwischenfinanzierung der Landeshauptstadt Dresden (Zinssatz 3,5 %). Ab 2018 wurde die unter Beschlusspunkt 7 genannte gemeinsame Geschäftsführung für die Technologie- und Gründerzentren der Landeshauptstadt Dresden inklusive erster Synergieeffekte unterstellt.

Ein über die notwendige Sondertilgung von 1.060 TEuro hinausgehender Verkaufserlös ist zur Finanzierung der Gesamtinvestitionsaufwendungen beziehungsweise zur Reduzierung der Kapitaleinlage der Landeshauptstadt Dresden zu verwenden.

### EU-beihilfenrechtliche Prüfung

Das Gutachten der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH kommt zu der Einschätzung, dass weitere finanzielle Unterstützungsmaßnahmen der Landeshauptstadt Dresden an die NanoelektronikZentrumDresden GmbH EU-beihilferechtlich zulässig sind.

Gemäß den Gutachtern bestehen gute Gründe für die Annahme, dass unter den vorliegenden konkreten Umständen ein marktwirtschaftlich handelnder Gesellschafter in der Situation der Landeshauptstadt Dresden eher eine Umwandlung der Gesellschafterdarlehen in Eigenkapital vorgenommen sowie eine weitere Kapitaleinlage gewährt hätte, als sein Engagement bzw. seine finanzielle Beteiligung an der Gesellschaft zu beenden. Hierbei ist die objektiv begründete Prognose maßgeblich, dass die Gesellschaft langfristig Erträge erwirtschaften kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Beendigung der Beteiligung mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zur

Insolvenz der NanoelektronikZentrumDresden GmbH führen würde. Dies würde den Verlust eines Großteils des investierten Kapitals bis hin zum Totalverlust bedeuten. Darüber hinaus hätte eine Beendigung des Projektes zur Folge, dass die Fremddarlehen der Gesellschaft nicht zurückgezahlt werden könnten und die Landeshauptstadt Dresden als Gesellschafterin hierfür aus einer zur Sicherung dieser Darlehensrückzahlung gewährten Bürgschaft in Anspruch genommen werden würde. Schließlich würde die Landeshauptstadt Dresden bei einer Insolvenz auch ihre sämtlichen Rechte an den mit den bereits getätigten Investitionen geschaffenen Werten verlieren. Nur eine Nachfinanzierung zur Ermöglichung der Beendigung der begonnenen Bauarbeiten sowie der Aufnahme der planmäßigen Nutzung würde den erheblichen Wert der bisher getätigten Investitionen insgesamt erhalten sowie die Gewährung weiterer Fördermittel ermöglichen, die zu einem Wertzuwachs des Projektes führen.

### Risiken

Die Durchfinanzierung der Gesamtinvestition Nanoelektronikzentrum Dresden in der NanoelektronikZentrumDresden GmbH und deren wirtschaftlicher Weiterbetrieb unterliegen einer Reihe von Risiken. Dazu zählen insbesondere:

- eine mögliche Rückzahlungsforderung der bisher ausgereichten Fördermittel aufgrund fehlender Ausschreibungsunterlagen und nicht förderungsfähiger Kosten (nach Einschätzung der Geschäftsführung der NanoelektronikZentrumDresden GmbH sind wesentliche Rückzahlungsforderungen vor dem Hintergrund der Erkenntnisse aus der Prüfung des Zwischenverwendungsnachweise zum Stand 30. Juni 2015 durch die Landesdirektion Sachsen vom 21. Dezember 2015 nicht sehr wahrscheinlich),
- die tatsächliche Realisierung des Verkaufs der Häuser 5 und 7 im Rahmen einer Herauslösung,
- ein Auszug eines oder mehrerer Mieter ohne zeitnahe Weitervermietung der frei werdenden Mietflächen,
- die Erreichung der den Wirtschaftlichkeitsszenarien beziehungsweise -varianten unterstellten Prämissen, insbesondere bezüglich der Zielvermietungsauslastung von 92 %, der zeitlichen Komponente des Bauverfahrens sowie der unterstellten Anschlussfinanzierungen der mittelfristig auslaufenden Zinsbindung der Fremdkredite zu 3,5 % per annum,
- die Nichtbewilligung neuer Fördermittel für die Durchfinanzierung der Investitionsmaßnahme Nanoelektronikzentrum Dresden (Häuser 1 und 3) in Höhe von 50 % der Gesamtinvestitionsaufwendungen.

### Fazit

Unter Abwägung aller Vor- und Nachteile wird die auf dem Gutachten der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH basierende Durchfinanzierung der Sanierungsmaßnahme Nanoelektronikzentrum Dresden unter Einbeziehung von Fördermitteln empfohlen. Im Ergebnis entsteht damit eine zusätzliche finanzielle Belastung des städtischen Haushaltes 2016/2017 von maximal bis zu 2.407 TEuro zuzüglich einer kurzfristigen Zwischenfinanzierung in Höhe von bis zu 2.407 TEuro.

Abschließend muss darauf hingewiesen werden, dass die vorgeschlagene Durchfinanzierung der Investitionsmaßnahme einer Reihe von Unsicherheiten unterliegt. Die Fortführung der Gesellschaft ist unter den erläuterten Prämissen grundsätzlich möglich, unterliegt jedoch erheblichen Risiken. Aus fiskalischer Sicht könnte sich eine Durchfinanzierung letztendlich als ungünstiger als eine Insolvenz der Gesellschaft heraus stellen, sollten die vorgenannten Risiken eintreten und dadurch bedingte weitere Kapitalzuführungen der Landeshauptstadt Dresden erforderlich werden. Dies hängt schließlich vom Eintreten der unterstellten Annahmen ab.

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1: Gutachten (vertraulich)

Anlage 2: Wirtschaftsplanung 2016-2021 (vertraulich)

Dirk Hilbert