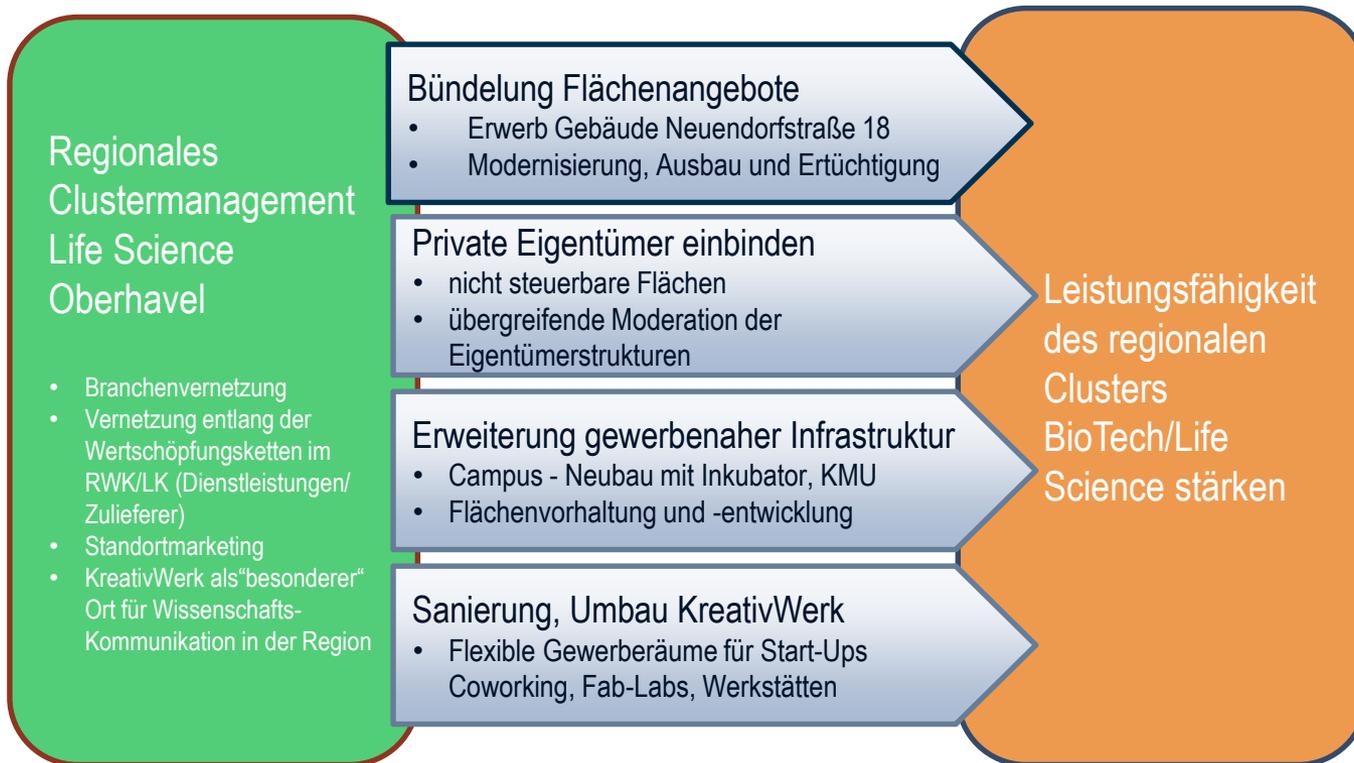


Erweiterung und Ertüchtigung des co:bios Technologiezentrums

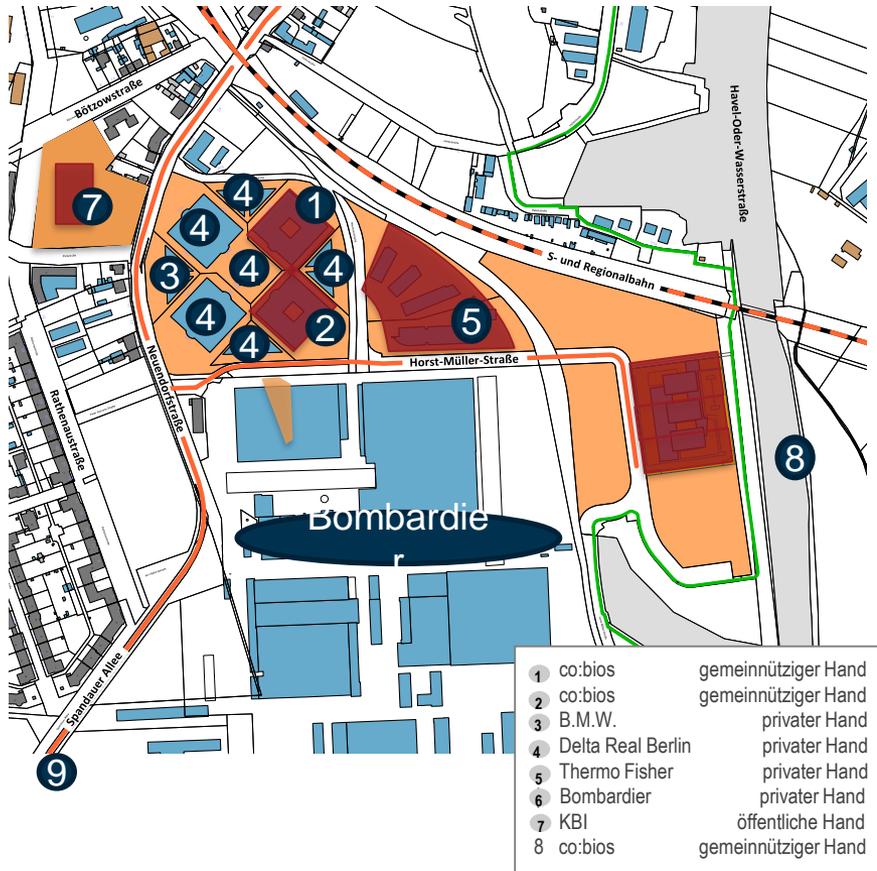


Neuendorfstraße 18

**Projektumsetzung –
Sachstand 03/2022**



Die Bündelung der Flächenangebote der co:bios Innovation steigert die Leistungsfähigkeit des regionalen Clusters BioTech/Life Science. Ihre Projekte sind die tragenden Säulen des Clusters und Bestandteil der integrierten Gesamtmaßnahme



Räumliche Zuordnung in die integrierte Gesamtmaßnahme

- 1 co:bios Innovation GmbH Haus 20
- 2 co:bios Innovation GmbH Haus 18
- 4 Projektbüro Life Science
Clustermanagement Oberhavel (Innenhof)
- 7 KBI GmbH – „KreativWerk –
interdisziplinäres GründerInnen- und
Gewerbezentrum
- 8 co:bios Stiftung
Löwenstein, invent
- 9 LSO Biotech Campus (in Planung)

- Zusammenfassung der bisher erreichten Meilensteine des Projekts:
 - SVV-Beschluss BV 0135/2016 über den Abschluss einer Kooperationsvereinbarung zwischen Stadt Hennigsdorf und co:bios Innovation GmbH vom 30.11.2016
 - SVV-Beschluss BV0067/2017 über die Beantragung von Fördermitteln nach GRW-I vom 05.07.2017
 - Fördermittelantrag vom 29.08.2017
 - Grundstückskauf durch co:bios Innovation GmbH zum 01.01.2018
 - Kooperationsvereinbarung vom 27.05.2019
 - Zuwendungsbescheid vom 07.08.2019
 - Baubeginn 05/2020

Zweck der Fördermittel: Förderung der Ansiedlung kleiner innovativer Unternehmen der Life Science Branche am Standort Hennigsdorf durch Verbesserung der regionalen Infrastruktur

Durchführungszeitraum: 27.05.2019 bis 31.12.2022

Zweckbindungsfrist: bis 31.12.2037

Zuwendungsbescheid der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB)

Maßnahmeträger:	Stadt Hennigsdorf
Projektträger:	co:bios Innovation GmbH
Maßnahme:	Erweiterung des co:bios Technologiezentrums, Haus Neuendorfstraße 18 in Hennigsdorf
Antragsnummer: 14.08.2018	85022755, ILB-Eingangsdatum: 30.08.2017, aktualisiert
Zweckgebundene Förderung:	GRW - Infrastruktur (Bund/Land) investiv
Höhe der Förderung:	4.369.100,00 Euro
Auszahlungszeitraum der Mittel:	vom 07.10.2019 bis 28.02.2022
Durchführungszeitraum:	vom 01.01.2018 bis 31.12.2020
Zeitraum gem. Änderungsbescheid:	vom 27.05.2019 bis 31.12.2022
Bewilligungszeitraum:	bis 30.06.2023
Zweckbindung:	15 Jahre nach Ende des Durchführungszeitraums
Finanzierungsart-/höhe: zuwendungsfähigen	Anteilfinanzierung in Höhe von 76,50% der Ausgaben als Zuschuss

- Effektives Projektmanagement durch beauftragten Projektsteuerer Ruppin Consult
- Projektcontrolling in Zusammenarbeit mit Wirtschaftsprüfer
- Bautenstand liegt bei den Bauleistungen bei ca. 76%, bei den Technikgewerken bei ca. 70%
- Der letzte Quadrant ist im Januar in Angriff genommen
- Die Fertigstellung ist für September geplant
- Umbau im laufenden Betrieb führte zu erhöhten Abstimmungsaufwendungen im Bereich Mietermanagement (Umzug der Bestandsmieter, Abschluss von Vereinbarungen für die Zwischennutzung)
- Wirtschaftliche Auswirkungen der COVID-19-Pandemie führen vermehrt zu Lieferengpässen und damit verbundenen Zeitverzögerungen
- Abstimmung der Baumaßnahmen mit Neumietern insbesondere für Laborbereiche ist erfolgreich, aber führt auch zu Zeitverzögerungen
- Wöchentliche Bauberatungen und regelmäßige Kommunikation der Ergebnisse an Immobilienverwaltung und Mieter

Zum Zeitplan

Die bei Baustart Anfang 2020 geplante Bauzeit bis 3/2022 kann nicht eingehalten werden.

Geplanter Fertigstellungstermin September 2022.

Objektive Ursachen:

- Verzögerter Baustart durch den Beginn der Coronapandemie Anfang 2020
- Wiederholung von Vergabeverfahren wegen fehlender bzw. unwirtschaftlicher Angebote
- Marktbedingte Lieferschwierigkeiten für einzelne Bauteile oder Baugruppen mit Auswirkung auf den weiteren Ablauf, beispielsweise Kabel für BMA und Sicherheitsbeleuchtung, Fußstücke für aufgeständerten Fußboden, Klemmleisten für Kabelschränke, Trafoanlage ...
- Verzögerung des Laborausbaus wegen fehlender Vorgaben zum mieterspezifischen Ausbau

Subjektive Fehleinschätzungen:

- Unterschätzung der Kleinteiligkeit der Projektumsetzung, die damit verbundene häufige Unterbrechung der Arbeiten der einzelnen Gewerke und fehlende Bereitschaft der gebundenen Unternehmen zur kurzfristigen Leistungserbringung nach Schaffung der Voraussetzungen
- Insbesondere Unternehmen mit längerem Anfahrtsweg setzen sich über Abstimmungen und Terminvorgaben hinweg
- Unbekannte Baumängel, die erst bei der Öffnung von Bauteilen erkannt werden konnten und beseitigt werden mussten (hier insbesondere Brandschutzmängel)

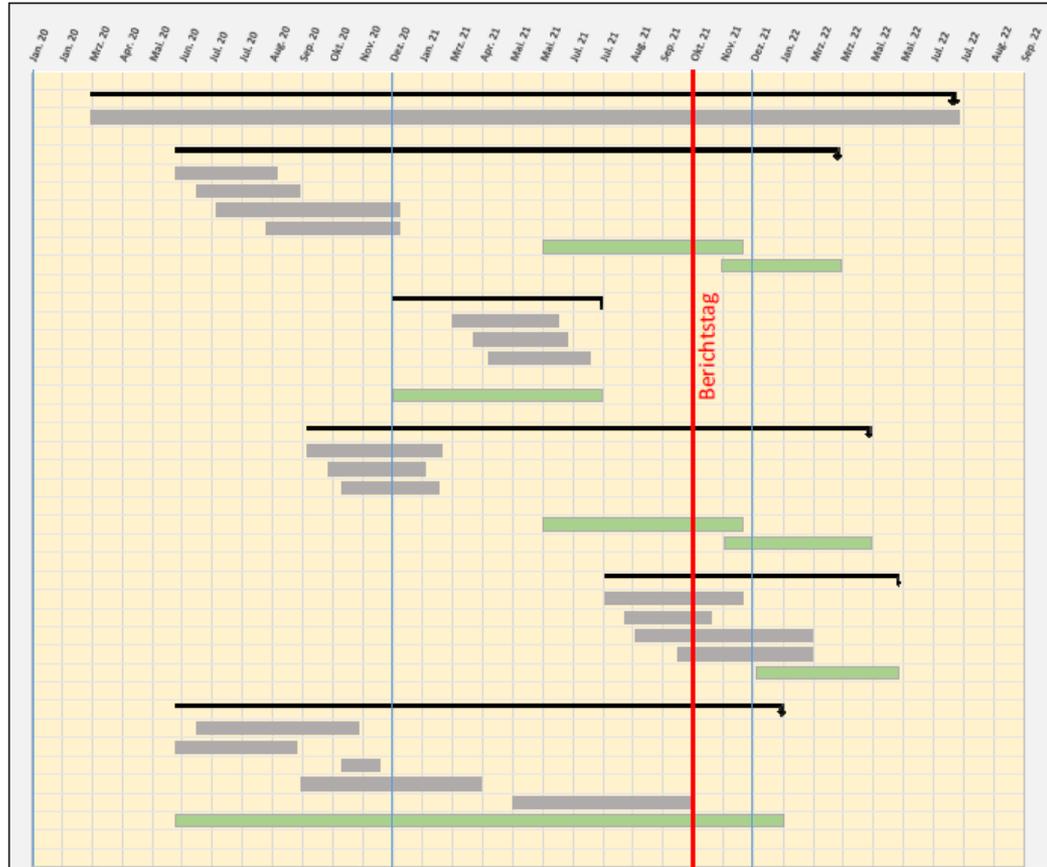
Projekt	Umbau Haus 18
Auftraggeber	co:bios Innovation
Inhalt	Erfüllungsstand der Bauleistungen nach Einschätzung der Fachplaner (MW, tetra)
Datum	24. Feb. 2022

Los Nr.	Gewerk	Bereich	Gesamt	Quadrant 1	Quadrant 2	Quadrant 3	Quadrant 4
			[in %]	[in %]	[in %]	[in %]	[in %]

KG 300	Bauleistungen		76%					
300.B1	Rückbau / Rohbau	Ø	95%	100%	100%	83%	97%	
		EG	93%	100%	100%	80%	90%	
		1.OG	95%	100%	100%	80%	100%	
		2.OG	98%	100%	100%	90%	100%	
300.B2	Trockenbau	Ø	83%	100%	87%	53%	90%	
		EG	80%	100%	90%	40%	90%	
		1.OG	90%	100%	100%	60%	100%	
		2.OG	78%	100%	70%	60%	80%	
300.B3	Metallbau / Türen	Ø	73%	100%	70%	50%	72%	
		EG	55%	100%	30%	50%	40%	
		1.OG	85%	100%	90%	50%	100%	
		2.OG	79%	100%	90%	50%	75%	
300.B4	Wartung Fenster	Ø						
300.B5	Fliesenleger	Ø	75%	100%	100%		100%	
		EG	75%	100%	100%	0%	100%	
		1.OG	75%	100%	100%	0%	100%	
		2.OG	75%	100%	100%	0%	100%	
300.B6	Bodenleger	Ø	45%	83%	47%		50%	
		EG	35%	50%	40%	0%	50%	
		1.OG	75%	100%	100%	0%	100%	
		2.OG	25%	100%	0%	0%	0%	
300.B7	Malerarbeiten	Ø	48%	83%	47%		60%	
		EG	33%	50%	20%	0%	60%	
		1.OG	75%	100%	100%	0%	100%	
		2.OG	35%	100%	20%	0%	20%	
300.B8	Dachdichtung / -klempner	Ø	100%		100%		100%	
		EG			keine Aktiv.	keine Aktiv.	keine Aktiv.	keine Aktiv.
		1.OG			keine Aktiv.	keine Aktiv.	keine Aktiv.	keine Aktiv.
		2.OG	100%		keine Aktiv.	100%	keine Aktiv.	100%
300.B9	Stahlbau	Ø	100%		100%		100%	
		EG			keine Aktiv.	keine Aktiv.	keine Aktiv.	keine Aktiv.
		1.OG			keine Aktiv.	keine Aktiv.	keine Aktiv.	keine Aktiv.
		2.OG			keine Aktiv.	keine Aktiv.	keine Aktiv.	keine Aktiv.
		DG	100%		100%			100%
300.B10	Baufeereinigung - IV. Qu.	Ø	37%				37%	
		EG	10%		keine Aktiv.	keine Aktiv.	keine Aktiv.	10%
		1.OG	100%		keine Aktiv.	keine Aktiv.	keine Aktiv.	100%
		2.OG	0%		keine Aktiv.	keine Aktiv.	keine Aktiv.	0%
300.B12	Tischlerleistungen	Ø	75%	100%	100%		100%	
		EG	75%	100%	100%	0%	100%	
		1.OG	75%	100%	100%	0%	100%	
		2.OG	75%	100%	100%	0%	100%	
300.B13	Baufeereinigung - I. - III. Qu.	Ø	43%	87%	42%			
		EG	28%	60%	25%	0%	keine Aktiv.	
		1.OG	67%	100%	100%	0%	keine Aktiv.	
		2.OG	33%	100%	0%	0%	keine Aktiv.	
		Ø						
KG 400	Technische Ausrüstung	Ø	73%					

Los Nr.	Gewerk	Bereich	Gesamt	Quadrant 1	Quadrant 2	Quadrant 3	Quadrant 4
			[in %]	[in %]	[in %]	[in %]	[in %]
400.HT 1	Heizung / Kälte	Ø	68%	100%	80%	3%	90%
		EG	68%	100%	80%	0%	90%
		1.OG	75%	100%	100%	0%	100%
		2.OG	63%	100%	60%	10%	80%
400.HT 2	Sanitär	Ø	88%	100%	93%	60%	98%
		EG	90%	100%	100%	60%	100%
		1.OG	90%	100%	100%	60%	100%
		2.OG	84%	100%	80%	60%	95%
400.HT 3	Raumluftechnik	Ø	86%	100%	82%		97%
		EG	98%	100%	95%	keine Aktiv.	100%
		1.OG	100%	100%	100%	keine Aktiv.	100%
		2.OG	60%	100%	50%	0%	90%
400.HT 4	Elektro (Stark-/Schwachstrom)	Ø	67%	100%	65%	33%	68%
		EG	51%	100%	75%	0%	30%
		1.OG	88%	100%	100%	50%	100%
		2.OG	61%	100%	20%	50%	75%
400.HT 5	Brandmelde- / Einbruchmeldeanl.	Ø	77%	97%	80%	50%	80%
		EG	79%	95%	90%	50%	80%
		1.OG	88%	100%	100%	50%	100%
		2.OG	64%	95%	50%	50%	60%
400.HT 6.1	MSR/Gebäudeautomat., ISP	Ø	76%	97%	78%		70%
		EG	78%	95%	90%	keine Aktiv.	50%
		1.OG	98%	100%	95%	keine Aktiv.	100%
		2.OG	51%	95%	50%	0%	60%
400.HT 6.2	MSR/Gebäudeautomat., GLT	Ø	3%	3%	3%		5%
		EG	3%	5%	0%	0%	5%
		1.OG		keine Aktiv.	keine Aktiv.	keine Aktiv.	keine Aktiv.
		2.OG	3%	0%	5%	0%	5%
400.HT 7	Instandsetzung Aufzugsanlage	Ø					
		Ø					
		Ø					

Maßnahme	Beginn	Ende	Dauer (Kld)
Planungsleistungen	01.03.2020	26.07.2022	
Bauüberwachung	01.03.2020	26.07.2022	877
Bauausführung IV.Quadrant	25.05.2020	29.03.2022	
Erdgeschoss	25.05.2020	04.09.2020	102
1. Obergeschoss	16.06.2020	28.09.2020	104
2. Obergeschoss	06.07.2020	07.01.2021	185
davon Laborausbau 2.OG	25.08.2020	07.01.2021	135
Aktualisierung Labor	01.06.2021	20.12.2021	202
Aktualisierung Grundausbau	29.11.2021	29.03.2022	120
Bauausführung I.Quadrant	01.01.2021	30.07.2021	
Erdgeschoss	01.03.2021	16.06.2021	107
1. Obergeschoss	22.03.2021	25.06.2021	95
2. Obergeschoss	07.04.2021	19.07.2021	103
davon Laborausbau 2.OG			0
Aktualisierung Grundausbau	01.01.2021	30.07.2021	210
Bauausführung II.Quadrant	05.10.2020	29.04.2022	
Erdgeschoss	05.10.2020	18.02.2021	136
1. Obergeschoss	26.10.2020	02.02.2021	99
2. Obergeschoss	10.11.2020	15.02.2021	97
davon Laborausbau 2.OG			0
Aktualisierung Grundausbau	01.06.2021	20.12.2021	202
Aktualisierung Labor	01.12.2021	29.04.2022	149
Bauausführung III.Quadrant	02.08.2021	27.05.2022	
Erdgeschoss	02.08.2021	20.12.2021	140
1. Obergeschoss	23.08.2021	18.11.2021	87
2. Obergeschoss	03.09.2021	01.03.2022	179
davon Laborausbau 2.OG	15.10.2021	01.03.2022	137
Aktualisierung Grundausbau	03.01.2022	27.05.2022	144
Technische Großanlagen	25.05.2020	31.01.2022	
Lüftungsanlagen Dach	16.06.2020	26.11.2020	163
Erneuerung Trinkwasserinstall. Tiefgar.	25.05.2020	25.09.2020	123
Kältezentrale	09.11.2020	18.12.2020	39
Trafoanlage / Notstromversorgung	29.09.2020	30.03.2021	182
Rechenzentrum	01.05.2021	30.10.2021	182
Aktualisierung Technische Anlagen	25.05.2020	31.01.2022	616
			0
			0



Geplanter Bauablauf zu Baubeginn (MW vom 09.04.2020)
 Anpassungen während der Bauphase und aktueller Ablauf zur Fertigstellung des Projektes

laufende Kostenverfolgung Investitionen nach DIN 276 / Erfüllungsstand

Projekt	Umbau und Modernisierung des Gebäudes Neuendorfstr. 18
Auftraggeber	Co:bios Innovation GmbH
Datum	10. Feb. 2022
Bearbeitung	Ruppin Consult GmbH

Kostengruppe [KG]	Kosten- schätzung [KS in €]	Geplante Kosten [KB in €]	Aufträge [HA in €]	Nach- träge [NV in €]	Summe der ausgelösten Aufträge [GS in €]	Stand der Auftragsvergaben* [GS/KB in %]	Abrechnung [AS in €]	Abrechnungsstand** [AS/GS in %]
KG 100 Grundstück	4.950.000	4.844.950	4.844.950	0	4.844.950	100% ██████████	4.844.950	100% ██████████
KG 200 Herrichten / Erschließen	211.000	65.400	55.378	0	55.378	85% ██████████	55.378	100% ██████████
KG 300 Bauwerk-Baukonstruktion	1.413.000	1.653.560	1.531.451	73.987	1.605.438	97% ██████████	782.119	49% ██████████
KG 400 Bauwerk-Technische Anlagen	2.949.000	3.535.778	3.399.494	87.883	3.487.378	99% ██████████	1.752.010	50% ██████████
KG 500 Außenanlagen	8.000	0	0	0	0	0%	0	0%
KG 600 Ausstattung / Kunstwerke	100.000	0	0	0	0	0%	0	0%
KG 700 Baunebenkosten	1.628.000	1.628.110	1.167.346	22.942	1.190.288	73% ██████████	937.206	79% ██████████
KG 710 Bauherrenaufgaben	290.600	290.600	229.295	22.942	252.237	87% ██████████	168.234	67% ██████████
KG 720 Vorbereitung der Objektplanung	0	0	0	0	0	0%	0	0%
KG 730 Architekten und Ingenieurleistungen	1.072.000	1.072.000	864.200	0	864.200	81% ██████████	701.100	81% ██████████
KG 740 Gutachten und Beratung	54.400	54.410	17.292	0	17.292	32% ██████████	17.292	100% ██████████
KG 750 Kunst	0	0	0	0	0	0%	0	0%
KG 760 Finanzierung	0	0	0	0	0	0%	0	0%
KG 770 Allgemeine Baunebenkosten	211.000	211.100	56.559	0	56.559	27% ██████████	50.580	89% ██████████
KG 790 Sonstige Baunebenkosten	0	0	0	0	0	0%	0	0%
Summe (netto)	11.259.000	11.727.798	10.998.619	184.812	11.183.431	95% ██████████	8.371.663	75% ██████████
Ausstehende Zahlungsverpflichtungen							2.811.768	

* Der ausgewiesene Stand der Auftragsvergaben zeigt das Verhältnis der erteilte Aufträge (einschl. Nachträge) zu den erwarteten Gesamtkosten.
 ** Der ausgewiesene Abrechnungsstand zeigt das Verhältnis der bisher eingegangenen (gezählten) Rechnungen im Verhältnis zur Auftragserteilung (einschl. Nachträge).

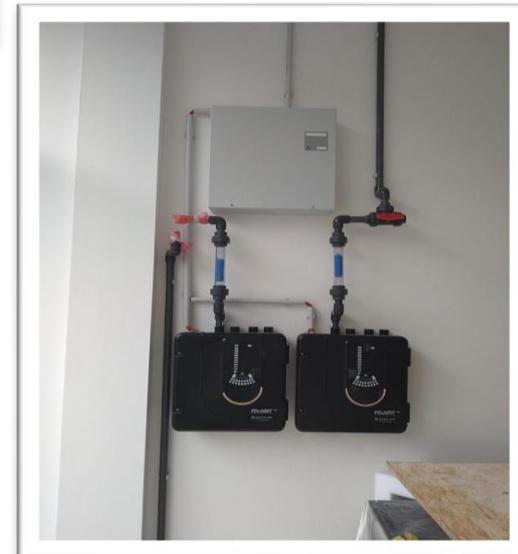
- Fertigstellungstermin verschoben auf September 2022
- Mittelbedarf (Nettobetrachtung ohne Mehrwertsteuer):
 - **Bis 2020:** **6.826 T€** einschl. Grundstück, Grundstücksnebenkosten und bisheriger Vorlaufkosten (davon Mittelbedarf für aktuelle Bauleistungen im IV. Quartal: 985 T€)
 - **2021:** **2.744 T€**
 - **2022:** **2.710 T€** (in Abhängigkeit der Schlussrechnungslegung Zahlungen ggf. erst in 2023)
- 1., 2. und 3. Bauabschnittes abgeschlossen
- Bisläng 8 Mittelabrufe in Gesamthöhe von ca. 3.5 Mio. €
- Fördersatz von 76,5%
- Bereits ausgezahlt ca. 2,62 Mio. €

WIR DANKEN DER STADT HENNIGSDORF FÜR DIE UNKOMPLIZIERTE UND KOMPETENTE ZUSAMMENARBEIT!





Serverschränke im zukünftigen Rechenzentrum



Brandschutzsystem im Rechenzentrum



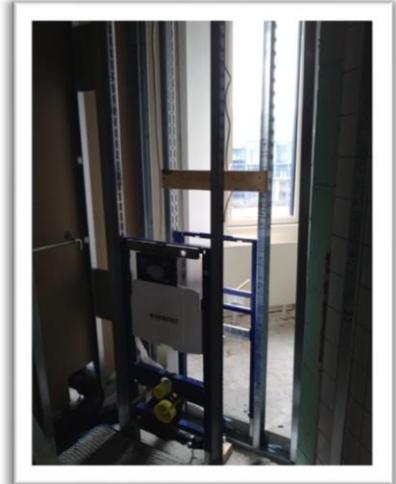
Brandmeldezentralen



Medieninstallation in den Fluren



Lüftungszentralen
Labor Qu. 4



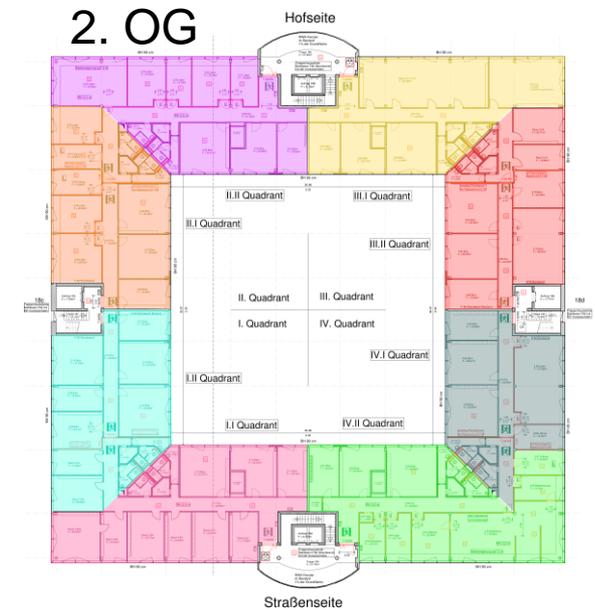
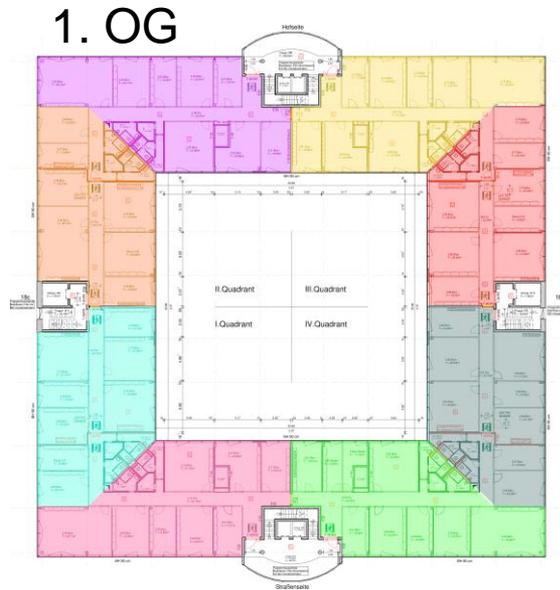
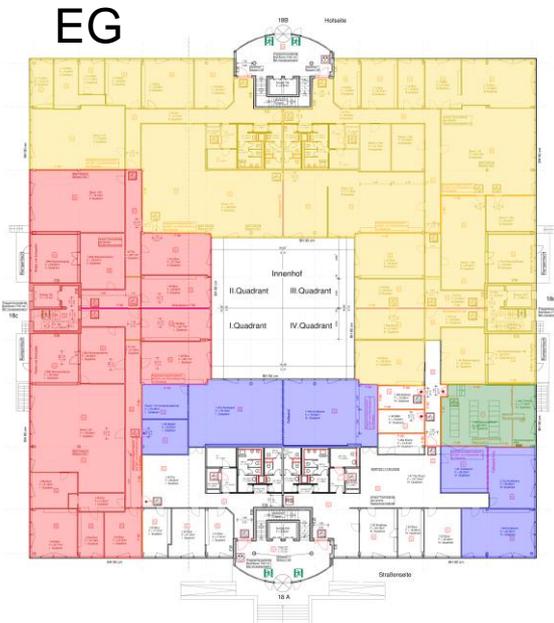
Installationsstand Qu. 3

Lüftungsinstallation Labor Qu. 4



Klimatisierung Büro (teilweise)

Lüftungsinstallation Labor im Qu. 2



- Rechenzentrum
- Konferenzbereich
- 2 Mietbereiche
- Produktion/Labor

8
Mietbereiche
Büronutzung

8 Mietbereiche

Zusammenlegung nach
Unternehmenswachstum

Grundausbau Labore
Vorbereitung für mieter-
spezifischen Ausbau

Verpflichtungen gemäß Kooperationsvereinbarung Stadt Hennigsdorf v. 27.05.2019 und Zuwendungsbescheid 85022755 GRW-I:

- Vermarktung der Flächen
- Betrieb des Technologiezentrums
- bevorzugte Berücksichtigung kleiner und innovativer Unternehmen der Life Science Branche
- Weitergabe des wirtschaftlichen Vorteils an die Unternehmen durch günstige Mietkonditionen sowie Bereitstellung von Dienstleistungen
- keine Gewinnausschüttung an Gesellschafter

Zweckbindungsfrist: 15 Jahre ab Fertigstellung der Baumaßnahme (2037)

- enge Zusammenarbeit mit WFBB und BVIZ
- Betonung von Standortvorteilen:
 - S-Bahn-Anbindung
 - Glasfaser-Internet
 - Synergieeffekte am Standort durch ansässige Unternehmen und Cluster
 - Angebot von Zentrumsmanagement, Rechenzentrum und Konferenzbereich
- gute Marktnachfrage: bereits jetzt Anfragen nach mehr Flächen als im Gebäude zur Verfügung stehen
- Akquisition erfolgreich -> Mietverträge mit 6 Hightech Life Science Unternehmen
- 7 Unternehmen konnten am Standort gehalten werden

- Berücksichtigung von Bewirtschaftungskosten für Wartung und Betrieb schon während der Planungsphase
- Digitales Betriebskonzept in Zusammenarbeit mit KreativWerk (insbesondere Glasfaserverbindung, Telefonie und Internet)
- Zielsetzung: Minimierung der Betriebskosten für ansässige Unternehmen
 - konstanter energetischer Optimierungsprozess
 - Minimierung von Reparaturaufwendungen durch präventive Wartung
 - Erhöhung der Anlagenverfügbarkeit durch intelligentes Monitoring
- zusätzlicher Effekt der Optimierungsprozesse: Energieeinsparung zur Verbesserung der Klimabilanz

- flexible Aufteilung der verfügbaren Flächen in kleinere Mietbereiche
- Schaffung abgeschlossener Mieteinheiten

- Schaffung von Unternehmensnetzwerken durch Zusammenarbeit mit Life Science Cluster Oberhavel
 - Kommunikationsschnittstelle zwischen Unternehmen
 - Identifikation von Kooperationspotenzialen
 - gemeinsamer Marktauftritt

- Mietpreise in Anlehnung an den IHK-Mietspiegel Hennigsdorf 2019: bis 12 €/m²
- zum Vergleich: Durchschnittsmiete für Büroflächen in Berlin: 28,70 €/m²
(Quelle: statista, 2020)

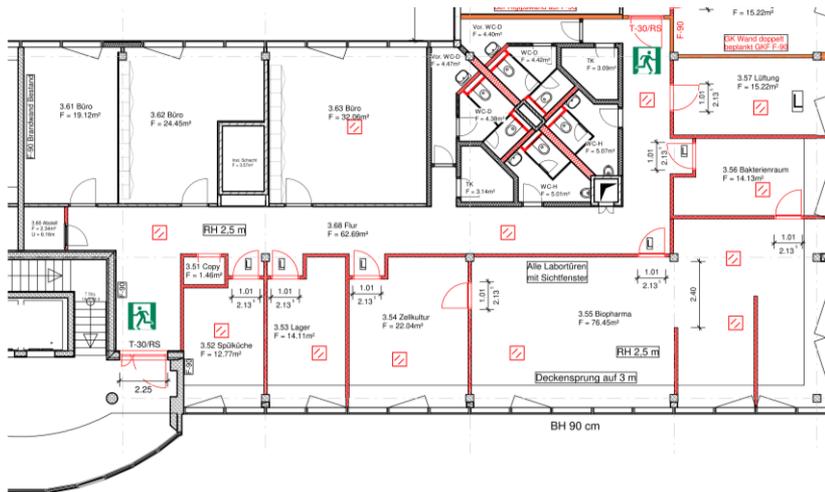
- Bereitstellung von Gemeinschaftsdienstleistungen:
 - Konferenzbereich mit ca. 270 m² nutzbarer Fläche
 - Bereitstellung von Telefonie
 - vergünstigter Zugang zu Glasfaser in Kooperation mit Campus Network
 - Angebot zur Nutzung eines Rechenzentrums nach Stand der Technik

Beispiel: AmpliVak

- StartUp-Unternehmen aus dem Bereich der Individualmedizin
- Ausgründung aus dem Robert-Koch-Institut
- spezifischer Ausbau eines Laborbereiches im Gebäude

Neuendorfstraße 18

- Raumprogramm und technische Ausstattung direkt aus den Erfordernissen von AmpliVak abgeleitet



Maßnahmeträgerin

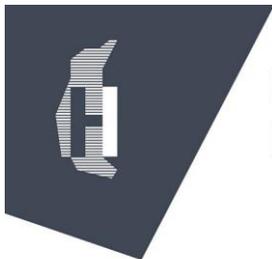
Stadt Hennigsdorf
Rathausplatz 1
16761 Hennigsdorf

Projektträgerin / Bauherrin

co:bios Innovation GmbH
Neuendorfstraße 20a
16761 Hennigsdorf

Grundstück/Objekt

Haus 18
Neuendorfstraße 18
16761 Hennigsdorf



**Stadt
Hennigsdorf**

Geschäftsführerin: Sonja Brodbeck
E-Mail: innovation@cobios.de



**Wir bedanken uns für
Ihre Aufmerksamkeit!**