KONTROLLAMT DER STADT WIEN
Rathausstraße 9
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810
e-mail: post@mka.magwien.gv.at
www.kontrollamt.wien.at
DVR: 0000191

KA IV - GU 156-4/07

Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft m.b.H.,

Projekt "Biotechzentrum Muthgasse"

Tätigkeitsbericht 2006

KURZFASSUNG

Die Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft m.b.H. (WSE) konnte ein im Rahmen des Projekts "Biotechzentrum Muthgasse" gemeinsam mit einer ausländischen Partnerin geplantes Teilprojekt nicht realisieren. Eine diesbezügliche Prüfung ergab die Empfehlung, künftig die Inangriffnahme kosteninstensiver Detailplanungsarbeiten vom Abschluss eines zwischen ihr und der interessierten Partnerin geschlossenen Vorvertrages abhängig zu machen, in welchem auch die Frage der anteiligen Kostentragung geregelt wird. Im Hinblick auf eine zügige Umsetzung der Standortentwicklung in Wien 19, Muthgasse, wurde ferner eine Intensivierung der Suche nach niederlassungswilligen Unternehmen aus dem Bereich der Biotechnologie angeregt.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines 4
2. Leitprojekt "B." 4
2.1 Planungsverlauf 4
2.2 Status im Zeitpunkt des Abbruchs des Leitprojekts "B." 7
2.3 Zusammenfassende Bemerkungen zum Projektablauf 8
3. Projekt "BOKU Biotechzentrum" 10
4. Ausblick über die weitere Standortentwicklung 11

Anhang
ALLGEMEINE HINWEISE 12
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 13

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Allgemeines

Wirtschaftspolitisch hat die Stadt Wien einen ihrer Schwerpunkte dem Aufbau optimaler Rahmenbedingungen für den Hoffnungsmarkt Biotechnologie gewidmet. Durch die Förderung von Forschungs- und Entwicklungsstätten sowie durch die Entwicklung von Biotechzentren sollen neue Impulse für die Ansiedlung von Biotechunternehmen gesetzt werden, um auf diesem Weg neue, hoch qualifizierte Arbeitsplätze zu schaffen. Neben den Einrichtungen für biotechnologische Grundforschung in Wien 3, Dr.-Bohr-Gasse, sowie für klinische Forschung im Allgemeinen Krankenhaus der Stadt Wien wurde als Standort für die industrienahe Biotechnologieforschung der Bereich Muthgasse im 19. Wiener Gemeindebezirk ausgewählt, u.zw. in unmittelbarer Nachbarschaft zur Expositur der Universität für Bodenkultur Wien (BOKU) mit ihren Forschungsschwerpunkten Lebensmitteltechnologie, angewandte Mikrobiologie sowie Chemie.

Mit Schreiben des amtsführenden Stadtrates für Finanzen, Wirtschaftspolitik und Wiener Stadtwerke vom 5. Februar 2002 wurde die WSE - damals noch Wiener Stadtentwicklungs-Holding GmbH - mit der Erarbeitung von Vorschlägen für die Entwicklung des Standortes in Wien 19, Muthgasse, als Zentrum für die Bio- und Lebensmitteltechnologie beauftragt.

Am Beginn des Projekts stand eine Vereinbarung zur Zusammenarbeit zwischen der WSE und der P. GmbH, die bereits am Standort in Wien 19, Muthgasse, mit der Errichtung der Expositur der BOKU betraut worden war. Für die Entwicklung dieses Standortes war die Zielsetzung bestimmend, ein führendes Pharmaunternehmen zur Niederlassung vor Ort zu bewegen, das als Leitbetrieb fungieren sollte.

2. Leitprojekt "B."

2.1 Planungsverlauf

Da der US-amerikanische Pharmakonzern B. mit Standorten in Wien und Niederösterreich die Konzentration einiger Niederlassungen anstrebte und darüber hinaus die bio-

technologische und biopharmazeutische Arzneimittelforschung bei ihrer österreichischen Konzerntochter forcieren wollte, wurden Mitte des Jahres 2002 zwischen der WSE und der Geschäftsführung der Niederlassung in Österreich, B. AG, Gespräche über eine mögliche Ansiedelung am Standort in Wien 19, Muthgasse, geführt. Als Ergebnis dieser Vorgespräche ließ die B. AG ihre prinzipielle Bereitschaft für die Ansiedelung auf dem zum damaligen Zeitpunkt noch im Besitz der Österreichischen Bundesbahnen AG (ÖBB) befindlichen Grundstück erkennen. Eine weitere Alternative für die Ansiedelung auf einer anderen, ebenfalls in der Nähe befindlichen Liegenschaft wurde zu einem späteren Zeitpunkt von der amerikanischen Konzernleitung verworfen.

Nach Erzielung einer grundlegenden Übereinstimmung mit der B. AG wurde im Oktober 2002 von der WSE und der P. GmbH auf der Basis von Verhandlungen mit der ÖBB bzgl. der Verfügbarkeit der ins Auge gefassten Grundstücke ein Angebot für den Erwerb der Liegenschaft zwischen Mooslackengasse, Muthgasse, Gunoldstraße und dem angrenzenden Verlauf des Einfahrtsbereiches U4 Station Heiligenstadt - mit Ausnahme der bereits im Jahr 2000 von der K. KG erworbenen Teilfläche - gelegt. Weiters wurden Fragen bzgl. der Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen mit der Magistratsabteilung 21 A - Stadteilplanung und Flächennutzung Innen-West abgeklärt, da zum Zeitpunkt der Verhandlungen die betroffene Liegenschaft im Eisenbahnbuch eingetragen und keine für die Errichtung eines Forschungsgebäudes erforderliche Flächenwidmung vorhanden war. Ende des Jahres 2003 wurde diese Fläche im Ausmaß von ca. 45.000 m^2 nach Unterteilung in vier einzelne Projektflächen jeweils von einer von der P. GmbH eigens zu diesem Zweck gegründeten Tochtergesellschaft erworben.

Im Zeitpunkt der Inangriffnahme der Planung des Projekts Anfang des Jahres 2003 wurde eine Arbeitsgruppe bestehend aus Mitarbeitern der WSE, P. GmbH, B. AG und externen Fachkonsulenten gebildet, um die technischen Anforderungen der B. AG für diesen Standort zu erarbeiten. Ausgehend von einer bereits im Jahr 2002 erstellten Kostenschätzung wurden im Schreiben der WSE vom 24. Juni 2003 an die Geschäftsführung der B. AG als Rahmenparameter eine Mietfläche von 27.300 m^2 mit einer maximalen Miete von 20,-- EUR/m^2 bei einer Mindestlaufzeit von zehn Jahren der weiteren Projektentwicklung zu Grunde gelegt.

Im Zuge des Projektfortschritts und der damit einhergehenden Detailplanung erweiterte die B. AG im Februar 2004 den festgelegten Leistungsumfang für das zu errichtende Gebäude um die Planung und Bereitstellung zusätzlicher forschungsspezifischer Einrichtungen. Darüber hinaus stellte die B. AG an die aus der WSE und der P. GmbH bestehenden Projektleitung die Forderung, nach Aufgabe des alten Unternehmensstandortes für weitere zwei Jahre die Kosten aus dieser dort bestehenden Mietverpflichtung zu übernehmen.

In einer am 10. März 2004 von der B. AG an die WSE gerichteten Absichtserklärung (Letter of Intent) wurde nochmals die Weiterverfolgung des Projekts "Standort Muthgasse" bekräftigt und gleichzeitig darauf hingewiesen, dass für die Entscheidung von der B. AG für diesen Standort die Einhaltung der bereits Mitte des Jahres 2003 fixierten Rahmenparameter (Mietfläche: 27.300 m^2, Mietkosten: ca. 20,-- EUR/m^2; Gesamtmietkosten: ca. 6,90 Mio.EUR zuzüglich USt und Betriebskosten pro Jahr) eine wesentliche Voraussetzung darstellen würde.

Als Folge der von der B. AG mehrmals geänderten Planungsvorgaben auf Grund zusätzlicher Wünsche (wie z.B. Ausweitung der Nutzfläche, zusätzliche Haustechnik und zusätzliche Laborausstattung) konnten jedoch die Rahmenparameter des Angebotes vom 24. Juni 2003 nicht mehr eingehalten werden, was in mehreren Schreiben von der WSE/P. GmbH an die Geschäftsleitung der B. AG zum Ausdruck gebracht wurde. Wie eine Mitte des Jahres 2004 neuerlich durchgeführte Kalkulation ergab, hätte sich die voraussichtliche Miete - bei einer nunmehr zu Grunde gelegten Mindestmietdauer von zwölf Jahren und einer erweiterten Nutzungsfläche von rd. 32.900 m^2 - auf 26,30 EUR/m^2 erhöht.

Da das Ergebnis dieser Kalkulation nicht den wirtschaftlichen Vorstellungen der B. AG entsprach, wurde das Projekt nochmals von der gemeinsamen Arbeitsgruppe dahingehend untersucht, welche Optimierungsmöglichkeiten es gibt.

Um den Nachweis führen zu können, welcher der beiden Projektpartner - WSE/P. GmbH oder B. AG - letztlich für den Anstieg der geplanten Projektkosten verantwortlich

war, wurden die Leistungen für die Errichtung des Edelrohbaus sowie der notwendigen Haustechnik in einem Kostenblock zusammengefasst, auf dessen Basis die WSE/P. GmbH einen fixen Mietpreis pro Quadratmeter für diesen Leistungsanteil garantierte. Einschließlich der Kosten für die im Einflussbereich der B. AG liegende Modifizierung der Laborausstattung sowie der damit zusammenhängenden spezifischen Gebäudetechnik lag die Zielvorgabe für die Mietkosten weiterhin bei 20,-- EUR/m^2.

Als Ergebnis dieser Überarbeitung wurden von der Projektleitung der WSE/P. GmbH in einem Schreiben vom 16. September 2004 an die B. AG die neuen wirtschaftlichen Parameter bei einer künftigen Projektumsetzung mitgeteilt, welche Anfang November 2004 nochmals geringfügig zu Gunsten der B. AG adaptiert wurden. Unter Zugrundelegung der ursprünglichen Mietfläche von 27.300 m^2 und einer Miete von ca. 20,-- EUR/m^2 wurden auf Grund des deutlich gestiegenen Leistungsumfanges im Vergleich zum Angebot Mitte des Jahres 2003 zusätzliche Rahmenbedingungen (Betrachtung des Gebäudes als Sonderimmobilie mit der Notwendigkeit zur Durchführung von Rückbaumaßnahmen bei Beendigung des Mietverhältnisses zu Lasten des Mieters; Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Abschlagszahlung bei Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter nach Ablauf der Grundmietdauer von zwölfeinhalb Jahren bei noch nicht vollständiger Refinanzierung der vom Mieter gewünschten spezifischen Einrichtungen) festgelegt, um die Zielparameter einhalten zu können.

Am 7. April 2005 - rd. fünf Monate nach der Angebotslegung - erhielt die Projektleitung der WSE/P. GmbH die schriftliche Mitteilung der B. AG über eine Entscheidung der Konzernleitung in den USA, das Projekt "Standort Muthgasse" nicht mehr weiter zu verfolgen. Diese Absage erfolgte trotz der bereits Mitte des Jahres 2004 - mit Zustimmung der B. AG - durchgeführten Einreichung der Baupläne bei der Magistratsabteilung 37 - Baupolizei.

2.2 Status im Zeitpunkt des Abbruchs des Leitprojekts "B."

Bereits zu Beginn der Überlegungen im Hinblick auf die Standortentwicklung in Wien 19, Muthgasse, wurde von der WSE die Absicht verfolgt, das Projekt in Zusammenarbeit mit Unternehmen aus der Privatwirtschaft umzusetzen. Neben der bereits in der

Anfangsphase der Projektentwicklung bestehenden Kooperation der WSE mit der P. GmbH, welche bereits in der Nähe des Standortes ein Gebäude für die BOKU errichtet hatte, konnten im Jahr 2004 zwei weitere Projektpartnerinnen gewonnen werden.

Die Kooperation dieser vier Unternehmen in Form eines Public-Private-Partnership Modells bestand im Zeitpunkt der Einschau in Beteiligungen an zwei von der P. GmbH neu gegründeten Projektgesellschaften (G. KEG und G. B. KEG), welche jeweils Teilflächen der von der ÖBB übernommenen Liegenschaft erworben hatten. Die WSE ist über eigene Tochtergesellschaften zu jeweils 20 % an diesen beiden Projektgesellschaften beteiligt. Eine Beteiligung an jenen zwei Gesellschaften, die von der P. GmbH ebenfalls für den Erwerb von Teilflächen der ehemaligen ÖBB-Liegenschaft gegründet wurden, ist künftig für den Zeitpunkt einer konkreten Projektentwicklung vorgesehen.

Bis zum Zeitpunkt der von der B. AG mitgeteilten Entscheidung, sich letztlich doch nicht am Standort in Wien 19, Muthgasse, niederzulassen, fielen im Rahmen des Projektes "Leitbetrieb B." bei den Kooperationspartnern WSE und P. GmbH Vorlaufkosten von rd. 2,45 Mio.EUR an, welche an die o.a. Projektgesellschaften weiterverrechnet wurden.

2.3 Zusammenfassende Bemerkungen zum Projektablauf

Als Begründung für die Beendigung des Interesses an einer Niederlassung am Standort in Wien 19, Muthgasse, führte die B. AG wirtschaftliche Argumente an. Insbesondere waren die geänderten Rahmenbedingungen (Dauer des Mietvertrages, Behandlung des Projekts als Sonderimmobilie mit der Verpflichtung zur Übernahme von Rückbaukosten, Einmalzahlung bei Nichtverlängerung des Mietvertrages) im Vergleich zu dem Mitte des Jahres 2003 gelegten Angebot für den Ausstieg ausschlaggebend.

Ergänzend dazu war jedoch festzuhalten, dass die beanstandete Änderung der finanziellen Rahmenbedingungen aus zusätzlichen Anforderungen der B. AG vor allem im Bereich der Ausstattung resultierte. Auf diese Tatsache wurde von der Projektleitung der WSE/P. GmbH bereits während der Projektierung in mehreren Schreiben hingewiesen und vom Vorstand der B. AG zur Kenntnis genommen. Die Entscheidung zur Einstellung des Projekts wurde jedoch letztlich von der Konzernleitung in den USA und nicht von der B. AG getroffen.

Da seitens der Projektleitung der WSE/P. GmbH für den Fall der Nichtrealisierung keine Vereinbarungen mit der B. AG hinsichtlich der Übernahme der entstandenen Vorlaufkosten als Vorbedingung für die Inangriffnahme der Projektplanung getroffen wurden, war der ausgegebene Betrag für Projektleistungen in Höhe von 2,45 Mio.EUR, welcher an die Projektgesellschaft G. KEG weiterverrechnet wurde, als verlorener Aufwand zu betrachten. Trotz der Tatsache, dass lt. Rechtsauskunft für die gerichtliche Einklagung des verlorenen Aufwands so gut wie keine Erfolgsaussicht bestand, gelang es der Projektleitung der WSE/P. GmbH in nachträglichen Verhandlungen, die B. AG im Kulanzweg zu einer Kostenbeteiligung von 0,45 Mio.EUR zu bewegen. Der Anteil der WSE am finanziellen Schaden infolge des Projektabbruchs belief sich im Rahmen ihrer Beteiligung an der Projektgesellschaft G. KEG - unter Berücksichtigung nicht weiterverrechenbarer Personalkosten - auf insgesamt rd. 0,45 Mio.EUR.

Obwohl lt. Auskunft der Geschäftsführung der WSE die Kooperationspartner mehrmals erfolglos auf den Abschluss eines schriftlichen Vorvertrages mit der B. AG drängten, hätte nach Ansicht des Kontrollamtes der Beginn der detaillierten Planungsphase unter Einbeziehung von externen Experten vom Abschluss eines Vorvertrages über das künftige Mietverhältnis bzw. die Übernahme der Vorlaufkosten durch die B. AG bei Nichtrealisierung des Projekts abhängig gemacht werden sollen. Angesichts der Tatsache, dass die Verantwortung für die Realisierung des Projekts bei der Konzernleitung in den USA und nicht beim Verhandlungspartner der B. AG lag, wäre eine derartige Regelung zur Vermeidung des wirtschaftlichen Risikos zweckmäßiger gewesen.

Stellungnahme der Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft m.b.H.:
Die WSE nimmt die Ansicht des Kontrollamtes zur Kenntnis, dass der Beginn der detaillierten Planungsphase unter Einbeziehung von externen Experten vom Abschluss eines Vorvertrages bzw. von der Übernahme der Vorlaufkosten durch die B. AG bei Nichtrealisierung des Projekts hätte abhängig gemacht werden sollen. Die WSE weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Abschluss eines solchen Vertrages vom damaligen Geschäftsführer mehrmals versucht wurde, jedoch die B. AG dazu nicht bereit

war, aber durch konkludente Handlungen, wie Weiterführung von Planungsworkshops etc., die Finalisierung des Projekts erwartet werden konnte.

3. Projekt "BOKU Biotechzentrum"

Anfang des Jahres 2004 bekundete die BOKU ihre Absicht zur Erweiterung der Bereiche angewandte Mikrobiologie, Nanobiotechnologie sowie Lebensmittelwissenschaften und -technologie am Standort in Wien 19, Muthgasse. Im Zuge der von der BOKU durchgeführten Ausschreibung eines zweistufigen Standortwettbewerbes kam es zu einer Beteiligung der Projektgesellschaft G. KEG am Wettbewerb. Ende Oktober 2004 gab die BOKU bekannt, dass das Projekt der Projektgesellschaft G. KEG von einer Fachjury zum Wettbewerbssieger erklärt wurde. Gemeinsam mit der Nutzfläche von rd. 14.200 m^2 für neue Institutsflächen der BOKU sollen im Zuge der Umsetzung des Projekts zusätzliche Nutzflächen von rd. 8.900 m^2 für die Einmietung von Spin-Off-Unternehmen und branchenrelevanten Unternehmen aus der Biotechnologie geschaffen werden. Geplant ist der Bau eines L-förmigen, vier- bis fünfgeschossigen Gebäudes auf einer Grundfläche mit 30.000 m^2. Der Beginn der Errichtungsarbeiten ist für Anfang des Jahres 2007 geplant, voraussichtlicher Termin für die Fertigstellung ist der Herbst 2009.

Im Zeitpunkt der Einschau war die Detailplanung des Projekts "BOKU Biotechzentrum" soweit fortgeschritten, dass bereits ein Mietvertrag über einen Zeitraum von 30 Jahren abgeschlossen werden konnte. Derzeit werden Anstrengungen für die Vermietung der vorgesehenen Nutzflächen für Spin-Off-Unternehmen unternommen, wobei mit ersten Interessenten bereits Mietvertragsverhandlungen geführt werden. Für die Errichtung des Gebäudes im Zusammenhang mit dem Projekt "BOKU Biotechzentrum" entfällt auf die WSE gemäß derzeitigem Planungsstand im Rahmen ihrer Beteiligung an der Projektgesellschaft G. KEG ein Gesellschafterzuschuss von rd. 3,25 Mio.EUR, der über den Zeitraum der Jahre 2006 bis 2009 zu entrichten ist.

Im derzeit laufenden Projekt "BOKU Biotechzentrum" wurde nach erfolgreichem Abschluss der Wettbewerbsphase mit der Detailplanung erst nach dem Abschluss des Mietvertrages mit der BOKU

begonnen, sodass das wirtschaftliche Risiko von vornherein begrenzt werden konnte.

4. Ausblick über die weitere Standortentwicklung

Für die weitere Entwicklung des Standortes in Wien 19, Muthgasse, stehen zusätzliche Bauflächen im Ausmaß von ca. 33.000 m^2 zur Verfügung. Neben den noch nicht beplanten Teilflächen des ehemaligen ÖBB-Grundstückes wurde am 31. März 2006 durch eine Tochtergesellschaft der WSE (IMU Immobilienentwicklung Muthgasse GmbH & Co KEG) von der K. KG ein weiteres Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft mit ca. 8.600 m^2 zu einem Kaufpreis von 10,40 Mio.EUR erworben.

Im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Standortes in Wien 19, Muthgasse, wurde angeregt, die Suche nach Unternehmen aus dem Bereich der Biotechnologie, welche an geeigneten Niederlassungen für ihre Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten interessiert sind, zu intensivieren, um so die Stadt Wien als anerkanntes Zentrum für Biotechnologie für die Zukunft auszurichten.

Die WSE wird der Anregung des Kontrollamtes, die Suche nach Unternehmen aus dem Bereich der Biotechnologie zu intensivieren, gerne nachkommen.

Die Stellungnahme der geprüften Einrichtung ist den jeweiligen Berichtsabschnitten zugeordnet worden.

Der Kontrollamtsdirektor:
Dr. Erich Hechtner
Wien, im März 2007

ALLGEMEINE HINWEISE

Soweit in diesem Bericht personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Schützenswerte personenbezogene Daten wurden im Sinn der rechtlichen Verpflichtung zum Schutz derartiger Daten anonymisiert, auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen wurde bei der Abfassung des Berichtes Bedacht genommen. Es wird um Verständnis gebeten, dass dadurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BOKU ..... Universität für Bodenkultur Wien
ÖBB ..... Österreichische Bundesbahn AG
US ..... United States
USA ..... United States of America
WSE ..... Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft m.b.H.