

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	6. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Kultur- und Kreativwirtschaft - "Wachstums- und Festigungszentrum"		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	27.11.2014	4	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	vorberaten
Hauptausschuss	09.12.2014	21	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	vorberaten
Gemeinderat	16.12.2014	17	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	genehmigt

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Gemeinderat empfiehlt die Anmietung des Wachstums- und Festigungszentrums auf dem Kreativpark Alter Schlachthof gemäß des Angebots der Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG (KFE) auf zunächst 10 Jahre. Der städt. Aufwand beträgt (inkl. der geschätzten steuerlichen Belastung, ohne Personalkosten) für die Anlaufphase im 1. und 2. Jahr rd. 389.147 Euro danach rd. 307.456 Euro, zuzüglich einer Anpassung des Mietpreises gemäß dem Verbraucherpreisindex BW durch die KFE. Eine Anpassung der Mietpreise bei den Nutzerinnen und Nutzern ist hierin noch nicht eingerechnet.

Finanzielle Auswirkungen		nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
544.600 Euro (1. + 2. Jahr) 521.600 Euro (3. - 10. Jahr)	155.453 Euro (1. + 2. Jahr), 214.144 Euro (3. - 10. Jahr)	389.147 Euro (1. + 2. Jahr), 307.456 Euro (3. - 10. Jahr)	389.147 Euro (1. + 2. Jahr) 307.456 Euro (3. - 10. Jahr)
Haushaltsmittel stehen aktuell nicht zur Verfügung Kontierungsobjekt: PSP-Element: 1.800.57.10.01.03.08 Kontenart: 42-44, Personal Ergänzende Erläuterungen: Bezogen auf einen Mietzeitraum von zunächst 10 Jahren ist von einem Gesamtfehlbetrag von rund 3.237.944 Euro (inkl. der geschätzten steuerlichen Belastung, aber ohne Mietanpassung und zzgl. Personalkosten) auszugehen.			
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: Wirtschaft und Arbeit, Kultur	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KFG/KFE	

Der Wirtschaftsförderungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 24. Juni 2014 der Wirtschaftsförderung die Realisierung eines Wachstums- und Festigungszentrums für die Kultur- und Kreativwirtschaft auf dem Kreativpark „Alter Schlachthof“ durch die Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG (KFE) empfohlen, dies unter der Maßgabe, dass der Jahresfehlbetrag durchschnittlich maximal 250.000 Euro beträgt sowie abschließende beihilfe- und vergaberechtliche Fragestellungen hinreichend geklärt werden können.

Basierend auf dem von Wirtschaftsförderung/K³ und KFE, sowie den potenziellen Nutzerinnen und Nutzern mit dem Architekturbüro bauermann.dürr, entwickelten Gebäudekonzept wurde der Stadt von der KFE mittlerweile ein konkretes Mietangebot vorlegt. Auf dieser Basis wurden der Finanzbedarf ermittelt und nachfolgend die rechtlichen Fragestellungen erörtert.

1. Betriebskonzept Wachstums- und Festigungszentrum (Eckpunkte)

- Eigentümerin, Gebäuderealisation, Gebäudeservice (inkl. Hausmeister und Technikerservice) und Mietvertrags- und Zahlungsmanagement durch KFE.
- Gebäudekonzeption (insbesondere Raumprogramm), Vermarktung und Vergabe der Flächen durch die Wirtschaftsförderung/K³-Büro.
- Betreuung der Nutzerinnen/Nutzer, inhaltliche Ausgestaltung des Zentrums durch das K³-Büro.
- Zielgruppe: Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft in der Wachstums- und Festigungsphase bis acht Jahre nach der Gründung.

Basismieten* für Nutzerinnen und Nutzer

- 7 Euro/qm (bis zum 3. Mietjahr)
- 8,50 Euro/qm (ab 4. Mietjahr und für Flächen über 150 qm)
(höherer Ausbaustandard jeweils 1 Euro/qm teurer)

*Für Sonderflächen wie Lager, Seminar- oder Co-Working-Bereiche gelten andere Mietpreise. Beispielsweise Lagerflächen und Co-Working-Bereiche zu 5 Euro/qm.

Die den Mieträumen zugeordneten Nebenflächen (Flure, Kaffeeküche etc.) werden auf die vermietbare Fläche umgelegt (Aufschlag auf die Basismiete 25 %). Die Effektivmiete liegt damit in einer Spanne von 8,75 Euro/qm bis 11,88 Euro/qm. Die Nebenkosten für das Gesamtgebäude werden durch die Nutzerinnen und Nutzer getragen. Der Mietpreis liegt insgesamt an der obe-

ren Grenze der Tragfähigkeit für die Nutzerinnen und Nutzer, dies haben Vergleiche zu anderen Zentren und Befragungen ergeben.

2. Finanzierungskonzept

Die Stadt mietet das Gebäude (3.150 qm NGF) von der KFE zu einer Jahresmiete von 459.600 Euro (netto), dies entspricht einer Miete von 12 Euro/qm (NGF) inkl. Serviceleistungen und variable Möblierung. Darin enthalten sind 6.000 Euro pro Jahr für Stellplätze auf dem Schlachthof Areal. Die Miete wird jährlich an den Verbraucherpreisindex BW angepasst. Die Mietdauer beträgt zunächst 10 Jahre (Option auf Verlängerung). Der Fehlbetrag wurde auf Basis des gemeinsam entwickelten Raumprogramms und den sich daraus ergebenden Mietflächen berechnet. Als vermietbare Fläche stehen gemäß den Planungen 2.115 qm zur Verfügung. Die zuzuordnenden Nebenflächen, die den Mietern zu der eigentlichen Bürofläche berechnet wird, wurden auf 25 % geschätzt.

Aus den unterschiedlichen Flächenpreisen und Nutzungsarten innerhalb des Gebäudes ergibt sich ein Mittelwert von 7 Euro/qm als Basis für die Kalkulation in der Anfangsphase. Langfristig ist von einem mittleren Wert von 7,50 Euro/qm auszugehen. Die Nebenkosten für die nicht vermieteten Flächen sind von der Stadt zu tragen. Für die Anlaufphase (1. und 2. Jahr) ist von einem zusätzlichen Fehlbetrag von bis etwa 20.000 Euro auszugehen, für die Folgejahre entsprechend etwa 7.000 Euro, bezogen auf einen 90%-Auslastung. Eine genauere Schätzung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da die Nebenkosten vorab nicht hinreichend genau kalkuliert werden können.

Für das An- und Vermietungsgeschäft ist bei der Stadt Karlsruhe ein Budget zu melden. Zusätzlich zu den kalkulierten Aufwendungen ist von einer steuerlichen Belastung von 15 % Kapitalertragssteuer und 5,5 % Solidaritätszuschlag auszugehen.

Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Unternehmen des Zentrums keine steuerfreien Umsätze tätigen. Sollte dies trotzdem der Fall sein, droht eine anteilige Kürzung der Vorsteuerabzugsberechtigung bei der KFE. Diesbezüglich ist eine Regelung zur Kostenübernahme zu treffen.

Daraus ergibt sich folgende Kostenübersicht:**Modellrechnung: Anlaufphase (1. und 2. Jahr):**

Auslastung	vermietbare Fläche	durchschnittlicher Mietpreis	Jahresbeträge
70%	2.115 qm	7 Euro/qm	124.362 Euro
	+ 25% Nebenflächenanteil 528,75 qm	7 Euro/qm	31.091 Euro
Mieteinnahmen (netto)			155.453 Euro
Mietausgaben Stadt (netto) **			459.600 Euro
Nebenkosten Stadt für nicht vermietete Flächen (geschätzt/netto)			20.000 Euro
Mietverlust (Jahresfehlbetrag für die Stadt)			324.147 Euro
Steuerliche Belastung (geschätzt)*			65.000 Euro
städt. Aufwand inkl. Steuern insgesamt			389.147 Euro

* unter den o. g. Angaben ist von einer zusätzlichen steuerlichen Belastung in einer Größenordnung von 65.000 Euro auszugehen.

** ohne Mietanpassung gem. Verbraucherpreisindex BW

Modellrechnung: 90 % Auslastung (ab dem 3. Jahr):

Auslastung	vermietbare Fläche	durchschnittlicher Mietpreis	Jahresbeträge
90 %	2.115 qm	7,5 Euro/qm	171.315 Euro
	+ 25 % Nebenflächenanteil 528,75 qm	7,5 Euro/qm	42.829 Euro
Mieteinnahmen (netto)			214.144 Euro
Mietausgaben Stadt (netto) **			459.600 Euro
Nebenkosten Stadt für nicht vermietete Flächen (geschätzt/netto)			7.000 Euro
Mietverlust (Jahresfehlbetrag für die Stadt)			252.456 Euro
Steuerliche Belastung (geschätzt)*			55.000 Euro
städt. Aufwand inkl. Steuern insgesamt			307.456 Euro

* unter den o. g. Angaben ist von einer zusätzlichen steuerlichen Belastung in einer Größenordnung von 55.000 Euro auszugehen.

** ohne Mietanpassung gem. Verbraucherpreisindex BW

Modellrechnung: Vollauslastung:

Auslastung	vermietbare Fläche	durchschnittlicher Mietpreis	Jahresbeträge
100 %	2.115 qm	7,50 Euro/qm	190.350 Euro
	+ 25 % Nebenflächenanteil 528,75 qm	7,50 Euro/qm	47.588 Euro
Mieteinnahmen (netto)			237.938 Euro
Mietausgaben Stadt (netto) **			459.600 Euro
Mietverlust (Jahresfehlbetrag für die Stadt)			221.662 Euro
Steuerliche Belastung (geschätzt) *			50.000 Euro
städt. Aufwand inkl. Steuern insgesamt			271.662 Euro

* unter den o. g. Angaben ist von einer zusätzlichen steuerliche Belastung in einer Größenordnung von 50.000 Euro auszugehen.

** ohne Mietanpassung gem. Verbraucherpreisindex BW

Die genauen Werte hängen vom tatsächlichen Raumprogramm und den Nebenkosten ab. Hier kann es noch zu Verschiebungen kommen. In Hinblick auf die Auslastung zeigen die Modellrechnungen mögliche Eckwerte. Es wird grundsätzlich von einer durchschnittlichen Auslastung von 80 bis 90 % ausgegangen. Für die Finanzplanung wurde mit einer langfristigen Auslastung von 90 % kalkuliert.

3. Bewertung des Mietangebots und des Finanzierungskonzepts

Die von der KFE angebotenen Mietkonditionen sind mit 12 Euro/qm (netto kalt inkl. Servicepauschale, Vertragsmanagement und Möblierung) aus Sicht der Verwaltung ein sehr wirtschaftliches Angebot. Durch die nochmalige Begutachtung der Planungen durch das Büro Drees und Sommer wurde die Planungsqualität der Machbarkeitsstudie nochmals erhöht. Die Beschreibung des Gebäudes, des Raumangebots und die vorgesehenen Bauqualitäten sind in den Planungsunterlagen bereits weitgehend definiert.

Da es sich für die Stadt um ein Festpreisangebot der KFE handelt, sind die finanziellen Risiken für die Stadt begrenzt. Planungsrisiken ergeben sich im Anschluss an den Architekturwettbewerb noch aus einer Abweichung der tatsächlichen zu den geplanten Mietflächen und durch eventuelle Anpassungen des Ausbaustandards im Prozessverlauf. Die Abweichungen können aber durch entsprechende Vorgaben im Wettbewerb in vertretbaren Grenzen gehalten werden.

Aufgrund der komplexen haushalts-, vergabe- und steuerrechtlichen Situation, die im Zusammenhang mit dem Wachstums- und Festigungszentrum deutlich wurde, prüft die Stadt, ob mittelfristig eine andere Konstruktion bei Bau und Management von Gründerzentren in Karlsruhe zielführender sein kann als das jetzige Modell. Als ein Beispiel hierfür könnte die Mannheimer Gründerzentren GmbH oder das Cyberforum fungieren.

4. Rechtliche Bewertung durch den ZJD

a. Beihilferechtliche Bewertung

Im vorliegenden Fall sind auf Basis des vorgeschlagenen Mietmodells zwischen KFE und Stadt keine Maßnahmen zu erkennen, die begünstigende Wirkung für die KFE hätten. Dies wäre nur der Fall, wenn der Mietpreis, der von Seiten der Stadt an die KFE bezahlt würde, höher als marktüblich wäre.

Sofern die Stadt in der Folge die einzelnen Einheiten unterhalb des Marktpreises an die einzelnen Interessenten vermietet, besteht die Gefahr, dass eine Verfälschung des Wettbewerbs hervorgerufen und der grenzüberschreitende Handel beeinträchtigt würde. Das diesbezügliche Risiko einer Anklage wird vom ZJD als vertretbar eingestuft.

b. Vergaberechtliche Bewertung :

Alle Varianten einer Beauftragung der KFE durch die Stadt sind mit vergaberechtlichen Risiken verbunden, die eingegangen werden müssen, wenn eine direkte Beauftragung der Stadt ohne eine Ausschreibung des Projekts gewählt wird. Die Gefahr einer tatsächlichen Anfechtung der Vergabe wird vom ZJD als vertretbar eingestuft.

c. Abschließende Bewertung der rechtlichen Fragestellungen

Insgesamt wird das Risiko einer Klage gegen die Stadt als vertretbar eingestuft. Vor dem Hintergrund der erhöhten Planungssicherheit durch den Partner KFE, die intensive gemeinsame Vorplanung und das für die Stadt vorteilhafte Angebot, ist das Risiko als vertretbar einzustufen.

Darüber hinaus ist die KFE in Besitz des vorgesehenen Grundstücks, die Realisierung mit einem anderen Partner wäre somit mit weiteren Kosten und erheblichen Planungsrisiken verbunden.

5. Zeitplanung für die Realisierung

- 27. November 2014: Empfehlung im Wirtschaftsförderungsausschuss
- Dezember 2014: Hauptausschuss und Beschlüsse im Gemeinderat und dem Aufsichtsrat der KFE

- Ab Januar 2015: Beginn VOF-Verfahren mit Mehrfachbeauftragung/Architekturwettbewerb
- Herbst 2015: Namens- und Logowettbewerb/ Start der aktiven Vermarktung
- Anfang 2016: Start der Bewerbungsphase für potenzielle Nutzer
- Sommer 2017: Fertigstellung und Eröffnung

6. Personalbedarf/-kosten

Das neue Zentrum soll nicht nur bezahlbare Gewerbefläche für Kreativunternehmen anbieten, sondern ein aktiv gemanagtes Wachstums- und Festigungszentrum sein. In dem Zentrum sollen neben dem Perfekt Futur nochmals 25 bis 30 Unternehmen (in einer sehr betreuungsintensiven Entwicklungsphase) verortet werden. Um das Gebäude zu vermarkten, inhaltlich zu bespielen, die Unternehmen auszuwählen, zu betreuen, aber auch die organisatorischen Aufgaben (Planung und Vergabe der Seminarräume etc.) effektiv realisieren zu können, soll das K³-Büro sein Netzwerk- und Beratungsbüro im Gebäude einrichten. Der daraus resultierende Personalmehrbedarf wird bis 2016 gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung durch das Personal- und Organisationsamt ermittelt. Ein entsprechender Antrag wird zu gegebener Zeit über den Personalausschuss/Gemeinderat eingebracht.

Das Gesamtkonzept des Wachstums- und Festigungszentrums sowie das Angebot der KFE sollen am 09.12.2014 dem Hauptausschuss und am 16.12.2014 dem Gemeinderat zur Abstimmung vorgelegt werden. Das Angebot der KFE steht zunächst noch unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Aufsichtsrat der KFE. Diese soll in der Sitzung des Aufsichtsrates am 18.12.2014 eingeholt werden.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat - nach Vorberatung im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Hauptausschuss -

Der Gemeinderat empfiehlt die Anmietung des Wachstums- und Festigungszentrums auf dem Kreativpark Alter Schlachthof gemäß des Angebots der Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG (KFE) auf zunächst 10 Jahre. Der städt. Aufwand beträgt (inkl. der geschätzten steuerlichen Belastung, ohne Personalkosten) für die Anlaufphase im 1. und 2. Jahr rd. 389.147 Euro danach rd. 307.456 Euro, zuzüglich einer Anpassung des Mietpreises gemäß dem Verbraucherpreisindex durch die KFE. Eine Anpassung der Mietpreise bei den Nutzerinnen und Nutzern ist hierin noch nicht eingerechnet.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -

5. Dezember 2014