



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2019/0369
	Verantwortlich:	Dez. 4

Vereinbarung mit den Stadtwerken Karlsruhe zum Betrieb eines branchenoffenen Gewerbe- und Gründerzentrums auf einer Teilfläche von ca. 1.900 qm im Gebäude der Stadtwerke Daxlander Str. 74

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Wirtschaftsförderungsausschuss	02.04.2019	4		x	vorberaten
Hauptausschuss	07.05.2019	6	x		zugestimmt

Beschlussantrag

Der Hauptausschuss stimmt nach Vorberatung im Ausschuss für Wirtschaftsförderung der Vereinbarung mit den Stadtwerken Karlsruhe zur Zahlung eines jährlichen Mietfehlbetrages von rd. 20.500 Euro (Abrechnung und Rechnungsstellung erfolgt auf der Grundlage des Saldos aus Mietgarantie und den tatsächlichen Mieteinnahmen) aus dem laufenden Budget der Wirtschaftsförderung zum Betrieb eines branchenoffenen Gewerbe- und Gründerzentrums auf einer Teilfläche von ca. 1.900 qm im Gebäude der Stadtwerke - Daxlander Str. 74 - zu.

Der Hauptausschuss genehmigt außerplanmäßige Mittel für die Instandhaltung der Fußbodenbeläge und die Möblierung der Allgemeinflächen in Höhe von 230.000 Euro.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeinsparungen)	
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	230.000 Euro (brutto) (Fußbodenbelag und Möblierung von Allgemeinflächen)	0 Euro	20.500 Euro / Jahr im Budget der Wirtschaftsförderung enthalten.	
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input checked="" type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu				
IQ-relevant	X	Nein	Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	X	Nein	Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	X	Nein	Ja	abgestimmt mit

Existenzgründungen sind die Basis für Innovation, Wachstum, Vielfalt und stete Verjüngung der Wirtschaft. Moderne Inkubatoren, insbesondere aber kleinteilige und günstige Räume in städtischen Existenzgründer- und Gewerbezentren mit flexiblen Mietkonditionen bieten Unternehmen den notwendigen Raum zur Entwicklung ihrer Geschäftsideen. Die Wirtschaftsförderung hat im Rahmen des Landeswettbewerbs „Gründungsfreundliche Kommune“ ein Konzept zur nachhaltigen Stärkung von insbesondere wachstumsstarken Innovativgründungen entwickelt, das am Ende auch prämiert wurde.

Schließung des Gründerzentrums P90

Die Pfinztalstraße 90 – mit einer Nettogröße von 2.500 qm – ist das letzte verbliebene rein städtische und branchenoffene Gründerzentrum in Karlsruhe. Das P90 bietet Büroflächen in der Größe von ca. 20 qm bis zu 150 qm. Trotz schlechter Rahmenbedingungen aufgrund von Sanierungsrückständen hat sich das Zentrum bis zur Bekanntgabe der Schließung zum 31.12.2019 aus Brandschutzgründen einer guten Nachfrage erfreut. Das Zentrum hatte Auslastungsquoten von 90% im Durchschnitt. Der überwiegende Teil der Gründungsunternehmen aus dem P90 war auch nach mehr als fünf Jahren noch erfolgreich am Markt. Durchschnittlich entstanden pro Start-up nach fünf Jahren rund drei neue Arbeitsplätze. Bei im Schnitt 65 Unternehmen im Zentrum ergibt das eine Quote von 195 geschaffenen Arbeitsplätzen.

Derzeit sind dort noch 39 Unternehmen mit einer Nettogröße von 1.380 qm eingemietet. Sämtliche Mietverträge enden vertragsgemäß am 31.12.2019. Die Mieterinnen und Mieter wurden bereits 2018 frühzeitig darauf hingewiesen. Der Betrieb der Pfinztalstraße 90 hat der Stadt jährliche Nettokosten von 61.140 Euro verursacht. Davon können 29.160 Euro im Teilhaushalt 8800 eingespart werden. Bei den Restkosten handelt es sich um Gemeinkosten.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, Ersatzflächen zu schaffen.

Stadtwerke Gebäude, Daxlander Str. 74

Die Stadtwerke Karlsruhe vermieten im ehemaligen Gebäude des KVBW in der Daxlander Straße 74 eine Etage mit einer Bruttogröße von 1.812 qm (100%) an Existenzgründer und junge Unternehmen. Davon sind 1.350 qm (75%) reine Büromietfläche. Der Anteil an allgemeinen Verkehrsflächen beträgt 462 qm (25%). Die Flächen werden branchenoffen an Gründerinnen und Gründer aller Wirtschaftsbereiche vermietet. Zur Schaffung zusätzlicher Synergien und um das Vermietungsrisiko zu vermindern, werden auch junge Unternehmen in der Wachstumsphase von fünf bis zu zehn Jahren nach Gründung nach besonderer Auswahl aufgenommen.

Das Gebäude ist über den ÖPNV gut angebunden. In unmittelbarer Nähe zum Gebäude befindet sich eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen, die von den künftigen Mieterinnen und Mietern bei Bedarf hinzugemietet werden können. Ein großer Vorteil ist die Mitnutzung der Kantine der Stadtwerke durch Unternehmen. Hierdurch entstehen auch Synergien bei den Stadtwerken. Die Büroeinheiten sind kleinteilig parzelliert und somit gut vermietbar. Zum Standard gehören neben einer kompletten Gebäudeverkabelung Aufzüge, Teeküchen, Besprechungsräume sowie ein Konferenzraum. Großzügige Grünflächen unmittelbar am Gebäude ermöglichen auch Events, wie beispielsweise Gründergrillen oder Ähnliches.

Betrieb und Finanzierung

Das Zentrum soll von der Kontaktstelle Existenzgründung bei der Wirtschaftsförderung betreut werden, weil diese bestens in der Gründerszene vernetzt ist. So liegt dort neben der allgemeinen Gründerberatung und -betreuung, dem Coaching von High Potential Start-ups und der Netzwerkarbeit mit innovativen, wachstumsstarken jungen Unternehmen die Leitung der Gründerallianz Karlsruhe, die vor kurzem in einem Landeswettbewerb das Label „Gründerfreundliche

Kommune“ für die Stadt errang. Die Betreuung des neuen Zentrums umfasst die Akquise von Neumieterinnen und Neumieter für das Zentrum, deren Beratung und Begleitung, zum Teil Coaching sowie die Durchführung von Veranstaltungen zur Verstärkung der Sichtbarkeit nach außen und Steigerung der Attraktivität des Zentrums. Für den Bereich Existenzgründung bei der Wirtschaftsförderung steht eine Vollzeitstelle zur Verfügung. Auf Grund einer konzeptionellen Neuausrichtung zur nachhaltigen Etablierung und Bespielung des Zentrums könnte gegebenenfalls eine zusätzliche Personalressource benötigt werden. Hierzu soll zunächst die weitere Entwicklung abgewartet werden.

Die Stadtwerke vermieten im Rahmen der in der Vereinbarung getroffenen vertraglichen Regelungen die Flächen direkt und in eigenem Namen an die Mieter/-innen. Dafür wird von der Stadt eine Warmmiete einschließlich Verwaltungskosten von 231.680 Euro / Jahr (7,50 Euro/qm auf 1.812 qm zzgl. 3,00 Euro/qm Nebenkosten auf 1.350 qm zzgl. 20.000 Euro/Jahr Verwaltungskosten) garantiert. Die Differenz von rd. 22.500 Euro/Jahr aus Mieteinnahmen von Gründern und Gründerinnen in geschätzter Höhe von 211.248 Euro/Jahr und der Garantiemiete von 231.680 Euro/Jahr wird aus dem laufenden Budget der Wirtschaftsförderung gezahlt. Die Verwaltung der Mietverhältnisse wird von den Stadtwerken gegen Entgelt übernommen. Die Stadtwerke haben hierfür ein Angebot über 20.000 Euro/Jahr unterbreitet, das mit 1,00 Euro/qm zum Teil auf die Mietfläche umgelegt wird. Diese 20.000 Euro sind in den oben genannten 20.500 Euro bereits berücksichtigt.

Für den Bezug des Gebäudes fallen zusätzlich Kosten für den Austausch von Teppichböden und die Möblierung der Allgemeinflächen in Höhe von 230.000 Euro (brutto) an. Diese einmaligen Kosten übernimmt die Stadt. Sie sind außerplanmäßig zur Verfügung zu stellen.

Hinsichtlich der Mieten für Gründungsunternehmen soll in der Vereinbarung eine Staffelmiete festgelegt werden (siehe Berechnung). Die Mieterinnen und Mieter zahlen vom 1. bis zum 3. Jahr 10,00 Euro/qm, im 4. Jahr 11,00 Euro/qm und im 5. Jahr 12,00 Euro/qm zzgl. Nebenkosten von 3,00 Euro/qm, Verwaltungsanteile von 1,00 Euro/qm und 19% Umsatzsteuer. Die Gesamtbruttomietpreise (inkl. Umsatzsteuer) staffeln sich wie folgt: 1.-3. Jahr 16,66 Euro/qm, 4. Jahr 17,85 Euro/qm, 5. Jahr 19,04 Euro/qm. Die Mieten entsprechen den marktüblichen Preisen.

Nach Einschätzung der Wirtschaftsförderung ist die Miethöhe im Hinblick auf eine kleinteilige Nutzung sowie die vorhandene Infrastruktur gerechtfertigt und bei interessierten Gründerinnen und Gründern wie auch Unternehmen zu erzielen. Kleinteilige Flächen mit Räumen in der Größe zwischen 20 und 30 qm werden so gut wie gar nicht am Immobilienmarkt angeboten, so dass Alternativen fehlen. Die vorhandene Infrastruktur mit Konferenzsaal (über die Stadtwerke zusätzlich anzumieten), Teeküchen, Kantine und zentrumsnahen Parkplätzen sowie einem direkten ÖPNV-Anschluss vor der Tür tragen darüber hinaus zu einer hohen Akzeptanz bei. Daneben spricht auch die im Vergleich zu den üblichen Gewerbeobjekten kurze und flexible Vertragslaufzeit für eine gute Vermietbarkeit. Nach drei Jahren erfolgt, beim Wunsch nach Mietvertragsverlängerung um zwei weitere Jahre, eine Erfolgskontrolle bei den Mieterinnen und Mietern (wie beim Perfekt Futur).

Derzeit gibt es für das neue Zentrum eine Nachfrage von zwölf Unternehmen mit einer Gesamtfläche von ca. 780 qm, was einem derzeitigen Belegungsstand von rd. 58% entspricht.

Nach einer Anlaufphase von zwölf Monaten kann das geplante Zentrum bei einer angenommenen Auslastung von ca. 90% mit einem jährlichen Ausgleich von ca. 20.500 Euro, die aus den Haushaltsmitteln der Wirtschaftsförderung bereitgestellt werden, betrieben werden. Für das erste Rumpfanfangsjahr muss mit einem höheren Defizit gerechnet werden.

Notwendige Miete (netto) der Stadtwerke:		Mieteinnahmen (netto) aus Vermietung:	
Fläche (brutto)	1.812 qm	Fläche (netto)	1.350 qm
Miete	7,50 Euro/qm	Miete 1.-3. Jahr	10,00 Euro/qm
Nebenkosten (auf 1.350 qm)	3,00 Euro/qm	Miete 4. Jahr	11,00 Euro/qm
Mietpreis/m ²	10,50 Euro/qm	Miete 5. Jahr	12,00 Euro/qm
Jahresmietpreis	211.680 Euro	Nebenkosten	3,00 Euro/qm
zzgl. Verwaltergebühr/Jahr	20.000 Euro	Verwaltungskostenanteil	1,00 Euro/qm
Ausgaben pro Jahr	231.680 Euro	Einnahmen Jahr im Mittel	211.248 Euro
		Defizit pro Jahr im Mittel	20.432 Euro
		Gerundet	20.500 Euro

Jährliche Folgekosten und prognostizierter Gesamtverlust auf die Laufzeit von zehn Jahren

Die prognostizierten Anlaufverluste bis zum zehnten Jahr belaufen sich auf rd. 204.320 Euro. Das entspricht einem durchschnittlichen Jahresverlust von rd. 20.500 Euro. Diese erforderlichen Mittel können aus dem Budget der Wirtschaftsförderung durch den Wegfall der Kosten für den Betrieb des Gründerzentrums P90 bereitgestellt werden. Einmalig müssen für notwendige Investitionen in Fußbodenbelag und Möblierung der Allgemeinflächen 230.000 Euro (brutto) außerplanmäßig zur Verfügung gestellt werden.

Die Wirtschaftsförderung empfiehlt die Unterzeichnung der Vereinbarung mit den Stadtwerken zum Betrieb eines Gewerbe- und Gründerzentrums als Ersatz für das Gründerzentrum P90.

Anlagen

Beschluss:

Antrag an den Hauptausschuss:

1. Der Hauptausschuss stimmt nach Vorberatung im Ausschuss für Wirtschaftsförderung der Vereinbarung mit den Stadtwerken Karlsruhe zur Zahlung eines jährlichen Mietfehlbetrages von rd. 20.500 Euro (Abrechnung und Rechnungsstellung erfolgt auf der Grundlage des Saldos aus Mietgarantie und den tatsächlichen Mieteinnahmen) aus dem laufenden Budget der Wirtschaftsförderung zum Betrieb eines branchenoffenen Gewerbe- und Gründerzentrums auf einer Teilfläche von ca. 1.900 qm im Gebäude der Stadtwerke - Daxlander Str. 74 - zu.
2. Der Hauptausschuss genehmigt außerplanmäßige Mittel für die Instandhaltung der Fußbodenbeläge und die Möblierung der Allgemeinflächen in Höhe von 230.000 Euro.