



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2016/0593
	Verantwortlich:	Dez.4
Kultur- und Kreativwirtschaft - "Wachstums- und Festigungszentrum" (WFZ)		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	29.09.2016	3		X	vorberaten
Kulturausschuss	20.10.2016	7		X	vorberaten
Hauptausschuss	08.11.2016	10		X	vorberaten
Gemeinderat	15.11.2016	4	X		zugestimmt

Beschlussantrag

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt

Variante a) die Anmietung einer Teilfläche (ca. 1.450 qm) als Wachstums- und Festigungszentrum auf dem Kreativpark „Alter Schlachthof“ von der Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG (KFE) zum Preis von 12 Euro/qm (netto-kalt) auf zehn Jahre. Der Mehrbelastung im Ergebnishaushalt über einen Zeitraum von zehn Jahren in Höhe von rund 144.000 Euro/pro Jahr wird zugestimmt, da eine rechnerische Kompensation durch eine einmalige Einzahlung im Finanzhaushalt durch den Verkauf des Gebäudes Durlacher Allee 53 an die KFE stattfindet.

Variante b) aufgrund fehlender Gegenfinanzierung auf die Realisierung des WFZ zu verzichten.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		nein	X	ja	(Variante a)
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt			Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ca. 3 Mio. Euro	Ca. 1.555.600 Euro	Ca. 1.441.200 Euro			
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung und sind im Haushalt nicht enthalten. Kontierungsobjekt: PSP-Element: Kontenart: Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant		nein		Ja X	Handlungsfeld: Wirtschaft und Arbeit
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		nein		ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		nein		Ja X	abgestimmt mit KFE/KFG

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2014 die Realisierung eines Wachstums- und Festigungszentrums (WFZ) für die Kultur- und Kreativwirtschaft auf dem Kreativpark „Alter Schlachthof“ durch die Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG (KFE) empfohlen. Für den Mietzeitraum von zehn Jahren wurde von einem städtischen Finanzierungsbeitrag von 3.237.944 Euro (rund 324.000 Euro jährlich) ausgegangen.

Die erforderlichen Haushaltsmittel waren allerdings bislang nicht in der mittelfristigen Finanzplanung enthalten. Aufgrund der zwischenzeitlich vom Gemeinderat beschlossenen Haushaltsstabilisierung wurde daher versucht, durch eine Anpassung des Finanzierungskonzepts und damit einhergehend der Überarbeitung des inhaltlichen Konzepts, die Kosten so weit wie möglich zu senken.

1. Erläuterung der Veränderungen gegenüber der Gemeinderats-Vorlage 2014

- Reduzierung der Flächen für das WFZ

Um den Zuschussbedarf für das Projekt signifikant zu reduzieren, wird bei dem überarbeiteten Modell lediglich von einer Teilnutzung des Gesamtgebäudes als WFZ ausgegangen. Entgegen der ursprünglichen Planung, die vorsah, das komplette Gebäude ausschließlich für Unternehmen in der Wachstums- und Festigungsphase zu nutzen, sollen ca. 1.010 qm der Flächen durch die KFE an Bestandsunternehmen vermietet werden. Die Flächen für Firmen in der Wachstums- und Festigungsphase reduzieren sich damit auf ca. 1.450 qm.

- Erhöhung der Mietpreisstruktur

Die Mietpreisstruktur wurde nach oben angepasst. Die Differenzierung der Mietpreise soll über die Mietdauer erfolgen. Dabei ist vorgesehen, auch subventionierte Mietzeiten in anderen städtischen Gründerzentren anzurechnen, bspw. die Zeiten im Perfekt Futur. Die Staffelung der Mietpreise erfolgt in Anlehnung an das bewährte Modell im Perfekt Futur, dadurch werden Nutzerinnen und Nutzer schrittweise an marktübliche Mieten herangeführt.

- Höherer Auslastungsgrad

Die geplante Auslastung wurde von 70 % auf 80 % in der Startphase und von 90 % auf 93 % im Dauerbetrieb erhöht.

Auf eine qualitative Abstufung des Ausbaustandards zur Erhöhung der Erträge wurde verzichtet. Im Rahmen der Detailplanung mit Architekten und Fachplanern hat man sich darauf verständigt, insgesamt einen „soliden mittleren“ Standard für alle Räume festzulegen und eine qualitative Aufwertung für besonders markante und viel genutzte Räume zu realisieren.

Eine sinnvolle Abstufung der Ausbaustandards wäre zum einen schwierig gewesen, hätte sich nicht signifikant auf die Kosten ausgewirkt und die Nutzungsflexibilität des Gebäudes reduziert.

2. Modifiziertes Betriebskonzept Wachstums- und Festigungszentrum (Eckpunkte)

- Eigentümerin KFE
- Gebäuderealisation, Betrieb des Gebäudes, Gebäudeservice (inkl. Hausmeister und Technikservice), Mietvertrags- und Zahlungsmanagement durch KFE
- Nettogeschossfläche (NGF) ca. 3.325 qm
- Zeitplanung: Baubeginn Anfang 2017, Fertigstellung Sommer 2018
- Nutzungsarten (Flächen gerundet/vorläufig):
 1. Wachstums- und Festigungsunternehmen (inkl. Gemeinschaftsflächen): 950 qm
 2. Bestandsunternehmen/Laden: 1.010 qm
 3. Co-Working: 240 qm
 4. Seminarräume: 260 qm
 5. Neben- und Technikflächen: 865 qm
- Anmietung von 1.450 qm durch die Stadt, dies beinhaltet Flächen für Wachstums- und Festigungsunternehmen (950 qm), Co-Working (240 qm) und Seminarräume (260 qm), Weitervermietung durch die Stadt an die Nutzerinnen und Nutzer des WFZ. Das Untermietvertrags- und Zahlungsmanagement erfolgt durch die KFE und ist im Mietpreis bereits enthalten. Zielgruppe : Unternehmen in der Wachstums- und Festigungsphase bis acht Jahre nach der Gründung, Vermarktung und Vergabe der Flächen/inhaltliche Betreuung und Ausgestaltung des Zentrums durch Wirtschaftsförderung/KA/K³-Büro (analog zum Perfekt Futur). Bei den Flächen für Wachstumsunternehmen wird von einer Auslastung von 93 % (Startphase: 80 %) ausgegangen.
- Vermietung an Bestandsunternehmen (ca. 1.010 qm) durch KFE. Zielgruppe : Kleinere und mittelgroße Bestandsunternehmen (40 – 250 qm), Auswahl der Nutzerinnen und Nutzer gemeinsam durch K³-Büro/Wifö/KA und KFE (analog zum Perfekt Futur)
- Die Mietkosten für die Seminarräume sollen durch Vermietungen an Dritte gedeckt werden.
- Die Co-Working-Flächen werden durch die Stadt ausgeschrieben. Der Betrieb des Co-Working-Bereichs erfolgt durch Dritte. Sollte sich Co-Working auf Dauer nicht etablieren, können Räume an Wachstums- und Festigungsunternehmen vermietet werden.
- Mietpreisstruktur (zzgl. Nebenkosten/-flächen und MwSt.) für Nutzerinnen und Nutzer
 - WFZ: 8,50 Euro/qm (bis zum 4. Mietjahr)
 - WFZ: 9,50 Euro/qm (ab 5. Mietjahr)

- Co-Working-Mieten für Betreiber: 6 Euro/qm (Startphase 1./2. Mietjahr); 7 Euro/qm (ab 3. Jahr)
- Bestandsunternehmen: 12 Euro/qm (Vermietung direkt durch KFE)

Hinweis: Vorangegangene Mietzeiten in anderen städtischen Gründerzentren wie im Perfekt Futur werden Mietpreisen der einzelnen Nutzerinnen und Nutzern angerechnet.

Auf Basis der vorhandenen Nachfrage wird das Konzept einer gemischten Nutzung von Seiten der Wirtschaftsförderung/K³-Büro/Kulturamt und KFE als sinnvoll eingestuft, da es neben Unternehmen in der Gründungs- und Wachstumsphase zahlreiche Interessenten aus dem Bereich der Bestandsunternehmen gibt. Die Reduzierung der Flächen für Unternehmen in der Wachstums- und Festigungsphase kann kritisch gesehen werden, da nicht alle erfolgreichen Gründungen aus dem Perfekt Futur und der Durlacher Allee 53 auf dem Schlachthof weitergeführt werden können und somit die Gefahr deren Abwanderung besteht. Vor dem Hintergrund der städtischen Finanzsituation erscheint der Kompromiss allerdings noch tragbar. Die im Vergleich zu den bisherigen Planungen erhöhte Auslastung wird auf Basis der großen Nachfrage und des langen Zeitraums für die Gebäudevermarktung als ambitioniert, aber realisierbar bewertet. Allerdings reduziert die hohe Auslastung im Dauerbetrieb die Nutzungsflexibilität.

3. Finanzierungskonzept WFZ für zehn Jahre (alle Werte netto)

Die Stadt mietet eine Teilfläche (ca. 1.450 qm zzgl. Nebenflächenanteil) des Gesamtobjekts für 12 Euro/qm (netto-kalt, inkl. Möblierung, Vertragsmanagement und Hausmeisterservice) von KFE auf zehn Jahre mit der Option auf Verlängerung. Detailabsprachen über die exakte Mietflächen und die Zuordnung von Nebenflächen müssen mit der KFE noch erfolgen.

Die Vermietung dieser Flächen an die Nutzerinnen und Nutzer des WFZ wird zentral über den Betrieb gewerblicher Art „Steuerliche Vermietung und Verpachtung“ beim Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft abgewickelt.

Die jährlichen Mietkosten belaufen sich auf 281.880 Euro. Zu berücksichtigen sind weiterhin Ausgaben für die Nebenkosten der nichtvermieteten Flächen sowie ein Risikopuffer für eine temporäre erhöhte Fehlbelegungsquote. Beides zusammen wurde mit 178.000 Euro für den Gesamtmietzeitraum kalkuliert. Der städtische Gesamtaufwand für zehn Jahre liegt somit bei rund 3 Mio. Euro.

Die Mietpreise für die Unternehmen in der Wachstums- und Festigungsphase liegen an der oberen Grenze der Tragfähigkeit für die Nutzerinnen und Nutzer. Dies haben Vergleiche zu anderen Zentren und Befragungen ergeben. Sie sind aber als noch akzeptabel einzustufen. Die Miete für die Bestandsunternehmen ist mit 12 Euro/qm ebenfalls am oberen Ende, gerade im Vergleich zu den Vergleichsmieten auf dem Gesamtareal. Für einen Neubau, der ohne öffentliche Subventionen betrieben werden soll, ist dieser Mietzins aber zur Kostendeckung erforderlich.

Das Gesamtkostenrisiko für die Stadt ist begrenzt. Lediglich eine Erhöhung der Leerstandsquote würde sich auf den städtischen Ergebnishaushalt auswirken. Für den Fall einer temporär erhöhten Leerstandsquote wurde in der Finanzplanung ein Risikopuffer von 10.000 Euro/Jahr eingeplant.

Der städt. Gesamtaufwand kann teilweise durch die Mieterträge der Nutzerinnen und Nutzer finanziert werden. Diese belaufen sich über zehn Jahre auf ca. 1,56 Mio. Euro. Insgesamt verbleibt somit ein Finanzierungsbedarf von rund 1,44 Mio. Euro, das sind pro Jahr ca.

144.000 Euro. Mietanpassungen seitens der KFE sind nicht berücksichtigt und müssen durch Mieterhöhungen an die Nutzerinnen und Nutzer weitergegeben werden.

Tabellarische Übersicht der Aufwendungen und Erträge

Mietflächen Stadt	1.450 qm	12 Euro/qm	208.800 Euro
Nebenflächenanteil Stadt (35 %)	508 qm	12 Euro/qm	73.080 Euro
Jahresmiete			281.880 Euro
Mietaufwendungen der Stadt über zehn Jahre			2.818.800 Euro
Nebenkosten/Jahr Stadt für nicht-vermietete Flächen (1./2. Jahr) 15.000 Euro pro Jahr			30.000 Euro
Nebenkosten Stadt für nicht-vermietete Flächen (3. bis 10. Jahr) 6.000 Euro pro Jahr			48.000 Euro
Gesamtaufwendungen Nebenkosten Stadt (zehn Jahre)			78.000 Euro
Risikopuffer bspw. für erhöhte Fehlbelegungsquote für 10 Jahre (10.000 Euro/Jahr)			100.000 Euro
Gesamtaufwand für 10 Jahre			2.996.800 Euro (ca. 3 Mio. Euro)
Mieterträge durch Nutzer/Jahr (1./2. Jahr) (Auslastung: 80 %) 133.000 Euro pro Jahr			266.000 Euro
Mieterträge durch Nutzer (3. bis 10. Jahr) (Auslastung: 93 %) 161.200 Euro pro Jahr			1.289.600 Euro
Gesamtmietserträge (10 Jahre)			1.555.600 Euro
Deckungslücke gesamt (für 10 Jahre)			1.441.200 Euro

Bei der Berechnung der Mieterträge wurde zum einen die Veränderung der Auslastung (Erhöhung von 80 auf 93 % ab dem dritten Jahr), als auch die Veränderung der durchschnittlichen Gesamtmietzeiten der Nutzerinnen und Nutzer berücksichtigt (tendenziell erhöht sich der Anteil der Mieterinnen und Mieter in Mietpreisgruppe 9,50 Euro/qm im Zeitverlauf).

Im Zusammenhang mit der Befürwortung des Wachstums- und Festigungszentrums durch den Gemeinderat (Dezember 2014) hat dieser bereits eine Ermittlung des tatsächlichen Personalbedarfs durch das POA beschlossen. Auf dieser Basis hat der Kulturausschuss am 08.07.2016 eine Organisationsbetrachtung zur Ermittlung des Personalbedarfs des K³-Büros durch das POA beauftragt. Hierbei wird auch ein möglicher zusätzlicher Bedarf durch das WFZ berücksichtigt. Dieser ist in den hier aufgeführten Kosten nicht enthalten.

4. Haushaltsrechtliche Randbedingungen

Wie dargestellt verbleibt auch beim nun kostenreduzierten Modell, gerechnet auf einen Zeitraum von zehn Jahren, eine Deckungslücke im Ergebnishaushalt in Höhe von rund 1.441.000 Euro (rund 144.000 Euro jährlich).

Nach dem Beschluss des Gemeinderates vom April 2015 können Kosten verursachende neue Aufgaben aber nur realisiert werden, wenn eine Gegenfinanzierung möglich ist oder der Gemeinderat im Einzelfall bei einem vorliegenden gesamtstädtischen Interesse auf die Gegenfinanzierung ausdrücklich verzichtet.

Eine Gegenfinanzierung aus Mitteln der Wirtschaftsförderung ist nach dem bereits erfolgten Einsparprozess nicht mehr möglich. Deshalb wurde ein Modell angedacht, wonach das Defizit über den Verkauf des städtischen Gründerzentrums Durlacher Allee 53 gedeckt werden soll. Der Wert des Gebäudes wurde von der Grundstücksbewertungsstelle auf 1,45 Mio. Euro veranschlagt. Die Sozialwohnungen in den oberen Geschossen sollen erhalten bleiben. Die Nutzung als Gründerzentrum würde mittelfristig beendet werden. Diese Variante würde rein rechnerisch den benötigten Ausgleich schaffen. Haushaltsrechtlich handelt es sich bei Grundstückserlösen um eine einmalige Einzahlung im Finanzhaushalt, der ordentliche Ergebnishaushalt wird dadurch aber nicht tangiert. In der Folge ergäbe sich trotz des Verkaufs eine Verschlechterung des Ergebnishaushaltes.

Somit wäre es notwendig, dass der Gemeinderat in diesem speziellen Fall unter Berücksichtigung des möglichen rechnerischen Ausgleichs im Finanzhaushalt, den Verzicht auf die Gegenfinanzierung im Ergebnishaushalt beschließt und damit den Mehraufwendungen zustimmt. Andernfalls müsste auf die Realisierung eines WFZ verzichtet werden (vgl. Variante a) und b) der Beschlussempfehlung).

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt

Variante a) die Anmietung einer Teilfläche (ca. 1.450 qm) als Wachstums- und Festigungszentrum auf dem Kreativpark „Alter Schlachthof“ von der Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG (KFE) zum Preis von 12 Euro/qm (netto-kalt) auf zehn Jahre. Der Mehrbelastung im Ergebnishaushalt über einen Zeitraum von zehn Jahren in Höhe von rund 144.000 Euro/pro Jahr wird zugestimmt, da eine rechnerische Kompensation durch eine einmalige Einzahlung im Finanzhaushalt durch den Verkauf des Gebäudes Durlacher Allee 53 an die KFE stattfindet.

Variante b) aufgrund fehlender Gegenfinanzierung auf die Realisierung des WFZ zu verzichten.