

Niederschrift



Gremium: **58. Sitzung des Kreisausschusses**
Sitzungsdatum: **Freitag, den 15.03.2013**
Sitzungsort: **Landratsamt Augsburg, Kleiner Sitzungssaal 221, 2. Stock**
Beginn: 09:01 Uhr Ende: 11:42 Uhr

Landrat Sailer eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Vorsitzende / Vorsitzender:

Martin Sailer

Mitglieder:

Manfred Buhl	
Hans-Peter Dangl	
Ludwig Fröhlich	entschuldigt
Bernhard Hannemann	ab 9.04 Uhr
Dr. Michael Higl	
Ursula Jung	
Georg Klaußner	
Heinz Liebert	bis 10.40 Uhr
Bernd Müller	
Karl-Heinz Wagner	bis 11.20 Uhr
Mathilde Wehrle	ab 9.07 Uhr

Vertreter:

Walter Aumann	Vertretung für Dr. Simone Strohmayr
Annemarie Finkel	Vertretung für Albert Lettinger bis 11.30 Uhr
Gabriele Huber	Vertretung für Georg Klaußner
Franz Neher	Vertretung für Harald Güller ab 9.10 Uhr

Verwaltung:

Ulrich Gerhardt
Michael Püschel

Weitere Anwesende:

Eva Weber (zu TOP 1)
Herr von Zitzewitz (zu TOP 1)
Gerhard Reiter (zu TOP 4 und 5)
Herwig Leiter (Verwaltung)
Dr. Walter Michale (Verwaltung)

Schritfführerin:

Susanne Häusler

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

1. Augsburg Innovationspark - Technologiezentrum
Aktueller Sachstand und künftige Entwicklungen;
Bericht der Augsburger Wirtschaftsreferentin Eva Weber
Vorlage: 13/0050
2. Verschiedenes
3. Wünsche und Anfragen

Öffentliche Sitzung

**TOP 1 Augsburg Innovationspark - Technologiezentrum
Aktueller Sachstand und künftige Entwicklungen;
Bericht der Augsburger Wirtschaftsreferentin Eva Weber
Vorlage: 13/0050**

Sachverhalt:

1. Rückblick:

Der Kreisausschuss hat am 22.10.2012 die Beteiligung des Landkreises Augsburg an der Augsburg Innovationspark GmbH empfohlen. Mit einem einstimmigen Ergebnis hat der Kreistag am 12.11.2012 eine Beteiligung mit einem Gesellschaftsanteil von 25% beschlossen.

Nachfolgend die wesentlichen Eckpunkte, welche dieser Beschlussfassung vom 12.11.2012 zugrunde lagen:

- Der Kreisausschuss hatte sich aufgrund der faktischen Risikobeschränkung durch eine untergeordnete Beteiligungsquote sowie der vertraglichen Konstellation als vollwertiger Gesellschafter mit gleichberechtigten Mitbestimmungsmöglichkeiten fraktionsübergreifend für eine Beteiligung an der Augsburg Innovationspark GmbH ausgesprochen.
- Die gesamte Investitionssumme des Technologiezentrums (TZA) war mit 20,15 Millionen EUR angesetzt (Zuschuss Freistaat: 10,50 Mio. EUR, Eigenanteil Stadt Augsburg (Grundstück): 4 Mio. EUR, Fremdkapital: 5,65 Mio. EUR).
- Das TZA soll im Eigentum der WBG der Stadt Augsburg bleiben. Die Gesellschafter verpflichten sich, entstehende Verluste auszugleichen. Damit verbunden ist eine Nachschusspflicht ohne Risikolimitierung.
- Nach dem zu Grunde gelegten Wirtschaftsplan vom 20.06.2012 beträgt das Defizit im Jahr 2013 rund 175.000 EUR, im Jahr 2014 rund 150.000 EUR und in den Folgejahren etwa 100.000 EUR.
- Um das Risiko in der Bauphase zu beschränken, wurden so genannte Rückzugslinien definiert. Die erste Rückzugslinie bezieht sich auf die Detailplanung mit Kostenberechnung. Zum damaligen Zeitpunkt des Beschlusses war von einer Investitionssumme in Höhe von 20,15 Mio. EUR auszugehen (s. oben). Die aktuelle Kostenentwicklung wird nachfolgend dargestellt. Eine zweite Rückzugslinie wurde mit der Ausschreibung der Bauhauptarbeiten abgebildet, welche rund 60% des gesamten Bauvorhabens ausmachen. Diese Ergebnisse werden voraussichtlich im Juli diesen Jahres vorliegen.

Beschlussauszug des Kreistags vom 12.11.2012:

Der Kreistag fasst auf Empfehlung des Kreisausschusses folgenden Beschluss:

1. Der Landkreis Augsburg beteiligt sich mit einem Anteil von 25 % an der Augsburg Innovationspark GmbH. Als Grundlage dienen der Entwurf des Gesellschaftsvertrags i. d. F. vom 21.06.2012, der noch entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen ist, die veranschlagte Investitionssumme des TZA sowie der Wirtschaftsplan für die Jahre 2013 – 2018.
2. Die Gründung der GmbH bzw. die Beteiligung des Landkreises Augsburg soll nach Angabe der Stadt Augsburg im März 2013 erfolgen. Bis zum Abschluss der Ausschreibungsphase der Bauhauptarbeiten, der sog. zweiten Rückzugslinie, sollen lediglich Gründungskosten, jedoch keine operativen Ausgaben erfolgen.
3. Der Landrat wird ermächtigt, die formalen Schritte zur Beteiligung des Landkreises an der Augsburg Innovationspark GmbH vorzunehmen.

2. Entwicklungen und aktueller Sachstand beim Technologiezentrum Augsburg

Baukostenentwicklung

Die ursprüngliche Kalkulationsgrundlage aus dem Jahr 2011 war mit knapp 21 Millionen EUR angesetzt und beinhaltete eine Bruttogrundfläche (BGF) von 10.653 qm. Das Ergebnis des Architektenwettbewerbs mit Kostenschätzung betrug ein Investitionsvolumen in Höhe von 27.517.328 EUR. Dabei hat sich auch die Bruttogrundfläche um 3.409 qm auf insgesamt 14.062 qm erhöht. Im aktuellen Entwurfsplan, wie er zuletzt am 23.01.2013 im Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss der Stadt Augsburg vorgestellt wurde, betrug das Investitionsvolumen 28.750.479 EUR und umfasste eine Bruttogrundfläche von 13.950 qm. Eine Bewertungskennzahl ist dabei der Kostenkennwert (Kosten für Baukonstruktion und technische Anlagen dividiert durch die Quadratmeterzahl der Bruttogrundfläche). Dieser hat sich gegenüber der Kalkulationsgrundlage mit 1.485 EUR/qm-BGF lediglich um 76 EUR auf 1.561 EUR/qm-BGF erhöht. Somit liegt ein wesentlicher Aspekt in der Erhöhung des Investitionsvolumens in der Erhöhung der Nutzfläche und der Bruttogrundfläche, da die Kosten pro Quadratmeter nahezu gleich geblieben sind. Die Zielvorgabe ist es, diese Investitionssumme durch Einsparungen insbesondere bei technischen Anlagen und der Außengestaltung um rund 2,3 Millionen EUR wieder zu reduzieren. Die Maßnahmen sind mit dem CCeV abgestimmt und gehen nicht zu Lasten des Betreibers.

Die Reduzierung der Investitionskosten ist Grundvoraussetzung für die Erzielung eines marktfähigen Mietzinses. Die Mietzinseinnahmen sollen differenziert nach Bürofläche, Labor und Halle Anwendung finden und den Mehrwert eines solchen Funktionsgebäudes beinhalten. Der Netto-Mietzins beträgt nach aktuellen Berechnungen pro Monat und Quadratmeter 14,50 EUR für Büroflächen, 15,00 EUR für Labor, 9,50 EUR für die Halle und 7,50 EUR für Technik- und Lagerflächen. Hinzu kommen Nebenkosten, die bei rund 7,00 EUR pro Quadratmeter liegen dürften. Neben der üblichen Grundversorgung mit Strom, Heizung und Wasser ist darin beispielsweise auch ein umfassendes Zentrumsmanagement enthalten mit Empfang, technischer Service und für die Mieter kostenfreie Besprechungsräume.

Finanzierung und Absicherung durch Bürgschaften:

Unter Berücksichtigung der zu erzielenden Kostenreduktion von 2,3 Millionen EUR wäre ein noch aufzunehmendes Fremdkapital in Höhe von rund 13 Millionen EUR erforderlich. Zur allgemeinen Planungssicherheit soll dieses Darlehen eine 30-jährige Laufzeit mit Zinsbindung haben. Diese Laufzeit entspricht den Fördervoraussetzungen durch den Freistaat Bayern, der den operativen Betrieb des Technologiezentrums über diesen Zeitraum als ein wesentliches Förderkriterium vorgibt.

Um eine möglichst günstige Zinssituation im Sinne eines Kommunalkredits zu erzielen, sollen die Gesellschafter der Augsburg Innovationspark GmbH Bürgschaften zur Absicherung des Fremdkapitals übernehmen. Ein konkretes Absicherungsstruktur ist derzeit in Bearbeitung. Zu diesem Zeitpunkt steht noch nicht fest, ob neben dem Einredeverzicht die Bürgschaft 80% oder 100% des gesamten Darlehensbetrags umfassen soll. In Anlehnung an einen Gesellschaftsanteil in Höhe von 25% würde sich eine Bürgschaft für den Landkreis Augsburg von rund drei bis vier Millionen EUR ergeben. Ebenfalls soll laut Vorstellung der WBG eine weitere Bürgschaftsübernahme erfolgen, um die monatlichen Mietzahlungen und somit das von der Stadt Augsburg eingebrachte Eigenkapital abzusichern.

Die Finanzierung und somit der Wirtschaftsplan, aus dem die zukünftigen Annuitäten hervorgehen, ist bis dato noch nicht schlussverhandelt.

Gesellschaftervertragsentwurf:

Dieser war bereits Bestandteil für die Entscheidung des Kreisausschusses. Derzeit werden noch Ergänzungen eingepflegt insbesondere bei der Beschreibung des Gesellschaftszwecks, der Präambel und beim Umgang mit Gewinnen. Eine endgültige Fassung liegt zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage noch nicht vor.

Betreibervertrag zwischen der WBG und der Augsburg Innovationspark GmbH

Der Betreibervertrag zwischen der WBG der Stadt der Augsburg als „Überlasser“ und der Augsburg Innovationspark GmbH als „Betreiber“ regelt die Aufgaben, Verpflichtungen und Rechte der beiden Parteien für den Betrieb des Technologiezentrums über einen Zeitraum von 28 Jahren nach Fertigstellung und Übergabe des Gebäudes. Wesentliche Punkte des Vertrags sind Mietzweck, Betriebspflicht, Mietkosten, Gewinnabführung, Betriebs- und Nebenkosten sowie steuerliche Aspekte. Der Entwurf des Betreibervertrags liegt bereits vor und wird von den Gesellschaftern derzeit geprüft.

Untermietverträge zwischen GmbH und Nutzer

Die juristische Prüfung ist noch nicht abgeschlossen. Ein erster Entwurf liegt demnächst vor.

Vertrieb / Mieteransprache

Zur Beurteilung der Akzeptanz eines Technologiezentrums wurde bereits frühzeitig mit geeigneten Unternehmen aus der Region eine Absichtserklärung unterzeichnet (LOI: Letter of intent). Durch diese Erklärung von insgesamt 17 Unternehmen könnte die vollständige Fläche des TZA belegt werden. Eine verbindliche Planung ist jedoch erst durch den Abschluss von Mietverträgen möglich. Dies kann jedoch erst erfolgen, wenn genaue Flächen für Büro,

Labor und Halle definiert werden können und vor allem alle erforderlichen wirtschaftlichen Daten vorliegen. In einem Mietvertrag muss bereits der genaue Mietzins enthalten sein, damit die zukünftigen Mieter ebenfalls auf verlässlichen Daten kalkulieren können. In den nächsten Wochen wird mit den bereits interessierten Unternehmen, welche einen LOI unterzeichnet haben, durch die Wirtschaftsreferentin der Stadt Augsburg Frau Weber und dem Geschäftsführer Herrn von Zitzewitz Kontakt aufgenommen. Dabei soll in einem persönlichen Gespräch der aktuelle Entwicklungsstand sowie der Mehrwert des Technologiezentrums für die Firmen ausführlich erläutert werden. Ebenfalls werden hierdurch konkrete Leistungs- und Preisdaten erhoben, da durch die Rückmeldung der Unternehmen auch die Marktfähigkeit des Mietzinses bestätigt wird. Grundsätzliches Ziel der Mieteransprache ist es, dass zu einem möglichst frühen Zeitpunkt verbindliche Zusagen vorliegen, welche das Betriebsrisiko der Gesellschafter entsprechend reduzieren.

Weitere Ausführungen zum aktuellen Sachstand und den weiteren Entwicklungen wird die Wirtschaftsreferentin der Stadt Augsburg Frau Eva Weber darstellen.

Der Sachstandsbericht dient zur Kenntnisnahme und weiteren Beratung.

Landrat Sailer begrüßt an dieser Stelle die Wirtschaftsreferentin der Stadt Augsburg, Frau Eva Weber, und den Geschäftsführer Herrn von Zitzewitz.

Frau Weber überbringt herzliche Grüße von Herrn Oberbürgermeister Dr. Gribl. Die Gründung der GmbH und Errichtung des Technologiezentrums sei vergangenen Mittwoch im städtischen Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss beraten worden. Daraus resultiere ein einstimmiger Beschluss, mit dem man in der nächsten Woche das Thema im Stadtrat entsprechend aufgreifen werde. Frau Weber weist darauf hin, dass sie heute die gleiche Präsentation vorstellen werde, die sie bereits in ihrem Gremium gehalten habe. Herr von Zitzewitz werde den Part über die Vermietbarkeit und die Konditionen des Technologiezentrums übernehmen. Am Ende der Präsentation werde sie dann die Ausschussmitglieder zum Thema Gebäude-Technologiezentrum auf den aktuellen Stand bringen. Hierüber wäre in den Medien einiges berichtet worden, was nicht ganz richtig gewesen sei.

Zu den weiteren Ausführungen von **Frau Weber** und **Herrn von Zitzewitz** wird auf die beigefügte Präsentation verwiesen.

Landrat Sailer bedankt sich für die Ausführungen und stellt den Bericht zur Aussprache.

Auch **Kreisrat Liebert** bedankt sich für die wirklich fast ins Detail gehenden Ausführungen und möchte drei Bemerkungen dazu machen. Als Erstes solle man sich fragen, woher man komme, wo man stehe und wo man hinwollen würde. Man komme her von einer ehrenamtlichen Führung dieser ganzen Bewegung. Kreisrat Liebert nennt drei Namen exemplarisch: Professor Hirt, ehemals Renk, Stefan Holzhammer, ehemals SGL, und Herr Wiedemann, ehemals KUKA. Diese hätten die Geschichte ins Laufen gebracht und jetzt habe man es aus gutem Grund in professionelle Hände gelegt. Dies habe man heute gemerkt. Wo stehe man – man stehe an der Schwelle, wo man eine Struktur finden sollte, und die wurde von Frau Weber angedeutet. Wo wolle man hin – man wolle da hin, dass man das, was jetzt zu Papier gebracht wurde, als Chance verstehen würde. Warum als Chance verstehen – er habe es bei der Haushaltsrede bereits gesagt, wenn man die Lage der Region Augsburg betrachte, dann schlafe die Konkurrenz nicht. Mit Blick auf München, den Wirtschaftsraum Nürnberg – Erlangen im Norden und Raum Württemberg Ulm – Neu-Ulm im Westen tue es not, dass man mitziehe und zumindest gleichziehe. Man wolle da hin, um die Zukunft und die Chancen zu nutzen. Die Felder wären ja genannt und wenn man Namen höre wie Premium Aerotec in Haunstetten, SGL in Meitingen oder Eurocopter, dann habe man die großen Player abgesteckt. Kreisrat Liebert erklärt, dass hier seine erste Frage ansetzen würde. Bei der Auslas-

tung als Nachfragequote durch 13 angefragte und auch zugesagte Unternehmen deckten diese 61 % ab. Er gehe jedenfalls davon aus, dass dies große Player seien. Wenn diese 13 mehr als die Hälfte abdecken würden, müsse hier Potenzial dahinterstecken. Seine Frage wäre, wo der Mittelstand bliebe. Dies wäre mit ein Eckpfeiler an der ganzen Idee.

Bei der zweiten Anmerkung ginge es um die Kostendiskussion. Kreisrat Liebert erklärt, dass er persönlich in der Vergangenheit irritiert gewesen wäre durch „Wasserstandsmeldungen“ zur Kostenentwicklung. Dies habe Frau Weber jetzt klargestellt und die Sprünge ein wenig korrigiert. Dies wäre nicht den Einheitspreisen, sondern der Mehrfläche geschuldet. Damit wäre die Diskussion für ihn eigentlich beendet und erkläre auch die Kostendiskussion.

Allerdings schließe er eine Frage an, was die Wirtschaftspläne angehe. Damals gab es Bedenken, dass man über den Tisch gezogen werden könnte. Dies wäre wohl durch das Einstimmigkeitsprinzip vom Tisch. Gleiche Augenhöhe wäre wichtig, und da freue man sich darauf, obwohl der Landkreis nur mit einem Viertel und die Stadt mit Dreiviertel als Gesellschafter am Tisch sitzen würden. Kreisrat Liebert stellt fest, dass nach Aussage von Frau Weber der Staat bei den Investitionen selbstverständlich dabei wäre. Ihn würde interessieren, ob er auch im laufenden Betrieb dabei wäre. Wenn ja, würde ihn weiter interessieren, wie lange man mit einer staatlichen Förderung rechnen könne.

Als dritte Anmerkung erkundigt sich Kreisrat Liebert nach den Startup-Unternehmen. Hierbei handele es sich um neue Betriebe und Leute, die sich ansiedeln und Betriebe gründen wollten. Ihn würde interessieren, wie man diesen Betrieben durch besondere Mietkonditionen unter die Arme greifen wolle.

Abschließend stellt Kreisrat Liebert fest, dass man sich dem Stadtrat von Augsburg anschließen sollte. Er habe sich die Vorlage für den Stadtrat durchgelesen und darin seien die Eckwerte so aufgenommen worden. Er gehe davon aus, dass der Stadtrat oder seine Ausschüsse dem auch zugestimmt hätten, so dass man auf gleicher Augenhöhe wäre.

Frau Weber erläutert das Thema KMU anhand ihrer Präsentation. Diese Firmen seien mit einem roten Strich gekennzeichnet. Als Beispiel nennt Frau Weber die Firma Holzer aus Bobingen. Dieses Unternehmen werde nie aus Bobingen weggehen, wolle aber mit einer Forschungseinheit ins Technologiezentrum gehen. Hier habe man ein sehr intensives Gespräch geführt. Als weiteres Beispiel nennt Frau Weber die Firma CADCON in Gersthofen. Hierbei handele es sich um einen Ingenieurdienstleister, der auch ein KMU wäre. Natürlich würden auch große Unternehmen mit dabei sein, dies müsse aber auch so sein, da diese Firmen Impulse geben würden. Wichtig wäre, den Querschnitt zum einen zwischen kleinen und großen Unternehmen, zum anderen aber auch zwischen produzierenden Unternehmen und Dienstleistungsunternehmen zu repräsentieren. Frau Weber verweist auf die Firma Ferchau, die ein deutschlandweit agierendes Ingenieurbüro sei. Dies wäre genauso wichtig wie die Patentanwälte Charrier Rapp & Liebau. Es wäre auch wichtig, das Know-how, das dort im Technologiezentrum entstehen würde, entsprechend zu schützen und dass dort auch Beratungsleistungen vor Ort wären.

Zu den Kostenwirtschaftsplänen erklärt Frau Weber, dass die Wirtschaftspläne jetzt sozusagen ein allererster Entwurf seien. Man wisse, dass man mit zwei öffentlich-rechtlichen Gesellschaftern kein Marketing-Feuerwerk abfeuern könne und alles mit Maß und Ziel machen müsse. Es wäre aber so, dass die Wirtschaftspläne in der Gesellschafterversammlung bzw. im Aufsichtsrat entsprechend beraten und verabschiedet werden müssten. Hier würden die Weichen gestellt, wie viel die einzelnen Gesellschafter bereit wären, auch an diese Gesellschaft zu geben. Dies bedeute, dass die Zahlen, die man jetzt sehr seriös erstellt habe, jedes Jahr von den Gesellschaftern entsprechend verifiziert werden müssten und auch korrigiert werden könnten, wenn dies notwendig sei.

Frau Weber führt weiter aus, dass der Freistaat Bayern beim laufenden Betrieb mit einer kleinen Einschränkung nicht dabei sei. Über das Regionalmanagement bekomme man über die A³ noch Unterstützung im Bereich Marketing. Hier wäre die Konstruktion im Moment so, dass im Förderzeitraum bis 2014 50 % der Freistaat Bayern sponsere und 50 % von der

Stadt Augsburg aufgebracht werde. Eine Unterstützung nach diesem Förderzeitraum durch den Freistaat wäre möglich, allerdings werde diese natürlich irgendwann auslaufen. Ansonsten wäre der Freistaat von Anfang an nicht in dem laufenden Betrieb dabei. An dieser Stelle weist Frau Weber darauf hin, dass die IHK und die HWK sich jetzt das dritte Jahr bereit erklärt hätten, Kosten oder Co-Finanzierungen gerade auch für das Marketing in der Region zur Verfügung zu stellen. Die Kammern hätten auch signalisiert, dass sie sich durchaus vorstellen könnten, für gewisse Projekte auch künftig mit an Bord zu sein.

Zum Thema schwäbische Startups erklärt Frau Weber, dass das Technologiezentrum kein Gründerzentrum wäre. Es wäre nicht vergleichbar mit dem umwelttechnologischen Gründerzentrum oder mit dem aiti-Park, wo man aufgrund der Förderkulisse gerade für die kleinen mittelständischen Unternehmen ganz spezielle Mietkonditionen habe. Beim Technologiezentrum müsse man sehen, die Auslastung mit den Mietpreisen zu bekommen. Ansonsten müssten die Gesellschafter das Defizit ausgleichen. Nach Meinung von Frau Weber müsse man hier auch wirtschaftlich denken. Natürlich wäre es so, dass beim Innovationspark das Thema Gründung eine Rolle spielen müsse. Die Innovationspark GmbH müsse natürlich auch eine Plattform sein, um das Ganze anzuschieben. Gerade durch die Nähe zur Universität habe man natürlich eine Riesenchance, die dortigen Studenten auch entsprechend an den Standort zu binden. Voraussetzung hierfür wäre eine entsprechende Infrastruktur. Dies werde ein nächstes Projekt sein, wobei es zweifelhaft sei, dass dies wieder von Landkreis und Stadt gemacht werde. Es gebe Investorenmodelle, die genauso auch an Land gezogen werden könnten.

Kreisrat Hannemann bedankt sich bei Frau Weber für ihre Ausführungen. Damit habe sie viel Licht ins Dunkel gebracht und auch schon einige Fragen beantwortet. Er habe das auch so verstanden, dass man letztendlich bei den anfallenden Finanzierungskosten, die die WBG an die Betreibergesellschaft weitergebe, am Anfang von einem Defizit ausgehen würde. Kreisrat Hannemann stellt fest, dass Frau Weber in ihrem Bericht den Begriff der „schwarzen Null“ gebracht hätte. Er erkundigt sich, ob man in der Endphase davon ausgehen könne, dass die Einnahmen den Kosten entsprechen oder diese gar übersteigen würden. Da man am Anfang defizitär wäre, müsste man denklologisch über die Laufzeit dann am Schluss entsprechende Mehreinnahmen haben, so dass über die Dauer dann die im Nebensatz erwähnte „schwarze Null“ kommen würde.

Kreisrat Hannemann geht weiter davon aus, dass es sich bei dem Zuschuss des Freistaates um einen „verlorenen“ Zuschuss handeln würde mit der Auflage, das Geld zweckentsprechend einzusetzen und bei Zweckentfremdung zurückzuzahlen.

Weiter stellt Kreisrat Hannemann fest, dass man bisher nur Letter of Intent habe, aber noch keine Ankermieter und noch keine Optionsverträge. Er erkundigt sich, ob es schon angedacht gewesen sei, einen Optionsvertrag zu machen oder ob einfach die Bereitschaft noch nicht da gewesen wäre.

Kreisrat Hannemann erkundigt sich weiter, ob Anpassungsklauseln vorgesehen wären. Man werde mit Sicherheit den startischen Mietpreis nicht halten. Ihn würde interessieren, ob Mindestlaufzeiten bzw. Maximallaufzeiten bezüglich der Mieten vorgesehen wären. Dies überschneide sich ein wenig mit der Frage von Kreisrat Liebert. Üblicherweise wäre bei solchen Parks oft der Fall, dass man eine gewisse Durchmischung und letztendlich auch die Möglichkeit haben möchte, neue Firmen anzusiedeln. Dies steuere man dann oft durch Maximallaufzeiten oder umgekehrt Mindestlaufzeiten.

Nachdem Frau Weber Netto-Preise genannt habe, gehe er davon aus, dass alle Unternehmen auch optieren könnten. Denklologisch wären dann Institute oder Ähnliches nicht vorgesehen, da diese die Kostenkalkulation „verhauen“ würden. Ihn würde interessieren, ob diese dann ausgeschlossen wären. Er habe dies immer so verstanden, dass man auch Institute oder ähnliches mit dabei haben wolle.

Des Weiteren äußert sich Kreisrat Hannemann kritisch über die Veranstaltungsräume mit zweimal 50 und einmal 150 Personen. Seiner Meinung nach wäre es atypisch, dass solche Forschungsinstitute einen so hohen Bedarf haben würden, gerade bei einem so großen

Raum mit 150 Personen. Zum Anderen gibt er zu bedenken, dass man durch die Nähe zu Uni und Messe auch auf deren Räumlichkeiten zurückgreifen könne. Es würde ihm persönlich gut gefallen, wenn man sich hier vielleicht noch kritisch überlegen würde, ob man diese Synergien nicht nutzen wolle und man nicht sozusagen in einer relativ nahen Umgebung entsprechende Dinge vorhalten solle. Diese Vorhalteflächen wären ein hoher Kostenfaktor, dem keine adäquaten Einnahmen entgegenstehen würden. Bei einer Bürofläche bekomme man den Kostenfaktor über die Miete zurückbezahlt, bei Allgemeinflächen müsse man die Kosten umlegen. Nach Meinung von Kreisrat Hannemann müsse man hier sehr aufpassen, da dies ein Kostenfaktor wäre, der mitlaufe und sehr stark davon abhängig wäre, ob es auch gebraucht werde.

Dazu erklärt **Frau Weber**, dass das Projekt Technologiezentrum eine Laufzeit von 30 Jahren hätte. Man habe die Möglichkeit, über die WBG einen kommunalen Kredit zu bekommen. Dieser wäre natürlich zinsgünstiger, als wenn jedes Unternehmen sich einen entsprechenden Kredit beschaffen würde. Vor allem wäre jedoch die Laufzeit von 30 Jahren nicht üblich. Diese 30 Jahre wären eben im Technologiezentrum als dynamisierte Investitionskostenrechnung hinterlegt. Dies bedeute, die Innovationspark GmbH bezahle 30 Jahre lang kontinuierlich den Preis an die WBG. Man müsse aber natürlich auch schauen, wie man die Gesamtkalkulation hinbekomme. Deshalb habe man die Mietkosten dynamisiert mit 2 % und dies mit den entsprechenden Gewerbemaklern auch abgesprochen, so dass man das am Anfang eingefahrene Defizit am Schluss sozusagen mehr verdiene. Frau Weber weist darauf hin, dass es aufgrund des EU-Beihilferechts verboten wäre, irgendwelche Überschüsse als Gesellschafter aus diesem Thema herauszuziehen. Sollte man am Technologiezentrum wirklich noch mehr verdienen, müsse man diese „Überschüsse“ durch Rückstellung für Instandhaltungsmaßnahmen und Ähnliches in das Projekt zurückfließen lassen. Aber nach 30 Jahren müsse das Projekt abgeschlossen sein. Es wäre wichtig, dass die Gesellschafter nach diesen 30 Jahren sagen könnten, es wäre eine „schwarze Null“ und das Projekt sei aufgegangen.

Zu dem Zuschuss des Freistaats erklärt Frau Weber, dass die 10,5 Millionen Euro direkt an die WBG ausbezahlt würden. Hierbei handele es sich um einen „verlorenen“ Zuschuss, der genauso wie das Grundstück in der ganzen Kalkulation nicht aufgeführt werde. Das Grundstück werde von der Stadt Augsburg gestellt. Man war anfangs der Meinung, dass man das Grundstück in die WBG einbringen müsse. Dies wäre nicht der Fall, weil es zu Absicherungszwecken nicht notwendig sei. Es wäre so, dass die Stadt Augsburg der WBG einen Nutzungs- und Gestattungsvertrag geben werde, dass die WBG zu Zwecken der Errichtung eines Technologiezentrums dieses Grundstück eben nutzen dürfe.

Des Weiteren erklärt Frau Weber, dass es bisher immer noch nur Letter of Intents wären. Der Grund dafür wäre, dass bisher noch nicht einmal der endgültige Beschluss der Gesellschafter vorliegen würde, dass dieses „Baby“ auch tatsächlich gebaut werden dürfe. Hätte man die Unternehmen einen Vormietvertrag unterschreiben lassen, wäre man in der vorvertraglichen Haftung. Nach Meinung von Frau Weber müsse der nächste Schritt die Aufsetzung und Erarbeitung der Mietverträge sein. Die Mietverträge würden sich auch wieder aus dem Vertrag, den die WBG mit der Gesellschaft schließen werde, ableiten. Frau Weber erklärt, dass man jetzt schon mit der Erarbeitung eines Grundkonstrukts beschäftigt wäre. In diesen Mietverträgen gebe es dann entsprechende Anpassungsklauseln. Für die Laufzeit der Mietverträge wolle man versuchen, eine Mindestlaufzeit von fünf Jahren vorzusehen, da man auch die Kalkulationssicherheit für die Gesellschafter brauchen würde. Andererseits werde es sicher auch Unternehmen geben, für die fünf Jahre gerade für den Anfang zu viel wären. Gerade die kleinen mittelständischen Unternehmen würden erst einmal ausprobieren wollen, wie das funktioniere und ob es wirklich einen Mehrwert bringen würde. Hier werde man die kleineren Unternehmen gerade auch „aus der Pflicht“ nehmen, da ja auch Bewegung im Zentrum sein solle.

Zu den Mietpreisen stellt Frau Weber fest, dass es sich hier um Netto-Preise handeln würde. Die Umsatzsteuer käme noch dazu. Man müsse auch die Umsatzsteuer nehmen, weil sich ansonsten das Projekt verteuern würde. Insofern wären Unternehmungen oder auch Institute und Fakultäten, die nicht umsatzsteuerpflichtig seien, ausgeschlossen im Technologiezentrum. So wäre sie sich zum Beispiel bei CC e.V. nicht sicher gewesen. Allerdings würden diese optieren und deswegen wäre es möglich.

Zum Thema Veranstaltungsräume erklärt Frau Weber, dass man sich diese Frage auch gestellt und sehr intensiv diskutiert habe. Im Hinblick auf die Aussagen der Nutzer habe man sich aber für die Veranstaltungsräume entschieden. An der Uni gebe es nicht so viele Veranstaltungsräume. Hier wäre man froh, wenn noch ein zusätzlicher Raum zur Verfügung stehen würde. Auch für die Institute wäre es wünschenswert, solche Räume nutzen zu können. Vor allem entspreche es jedoch der Philosophie des Technologiezentrums. Dieses lebe dadurch, dass der Austausch und die Kommunikation zwischen den dortigen Akteuren gefördert werden. Natürlich habe man eine Messe und man werde auch keine Konferenzen im Sinne von Großkonferenzen durchführen. Das Gegenteil wäre der Fall. Hier wäre Herr Reiter auch mit Herrn von Zitzewitz in Kontakt, wie es aussehen könnte mit einer Carbon-Messe. Hierzu gebe es viele Ideen, aber man benötige einen größeren Raum, um Veranstaltungen, Diskussionsveranstaltungen oder auch eine Unternehmensplattform und Ähnliches bieten zu können. Dieses Thema habe man sehr intensiv mit den Unternehmen und dem CC e.V. diskutiert und es wäre wirklich der dringende Wunsch, dass dies entsprechend mit eingebaut wird. Frau Weber weist abschließend darauf hin, dass diese großen Räume kostenpflichtig wären und eben nicht auf die Mieter umgelegt würden. Die Veranstaltungsräume müssten wirklich bezahlt werden, da sie eben tatsächlich vorgehalten würden.

Kreisrätin Jung bedankt sich ebenfalls für die ausführliche Vorstellung des Projekts. Sie gehe mit den Kolleginnen und Kollegen aus dem Stadtrat Augsburg konform, dass es bei Überlegungen über Kostenreduzierungen wirklich keine Reduzierung bei den ökologischen Anforderungen geben soll. Wenn man einen Innovationspark baue, müsse der auch in die Zukunft gerichtet sein. Nach Meinung von Kreisrätin Jung müsse man dafür, dass man etwas höhere Mieten verlange, auch andere Anreize schaffen. Hierbei wären vielleicht solche Besprechungsräume der richtige Ansatz. Dies könne sie so jetzt nicht beurteilen, aber man müsse die Kosten natürlich umlegen. Des Weiteren erkundigt sich Kreisrätin Jung, ob es beim Flächenbedarf noch Verschiebungen geben könne. Die Anforderungen der Bewerber wären ganz unterschiedlich. Sie würde interessieren, ob es noch Möglichkeiten gebe, den Bewerbern entgegen zu kommen oder den Flächenbedarf entsprechend anzupassen.

Dazu erklärt **Frau Weber**, dass sich bei den ökologischen Anforderungen keine Verschiebung ergeben hätte. Dies wäre auch ganz wichtig gewesen und wäre auch die Maßgabe, die sie an die WBG gegeben habe. Auch beim Flächenbedarf würden sich keine Verschiebungen mehr ergeben. Flexibel wäre man noch bei gewissen Wünschen der Erstmieter, zum Beispiel bei der Größe von Büros oder ähnlichem. Ansonsten wäre die Flächenkalkulation jedoch abgeschlossen.

Kreisrat Müller stellt fest, dass die Baunebenkosten mit fast 25 % zu Buche schlagen würden. Dies wäre bei einem Neubau „auf der grünen Wiese“ doch ein bisschen happig. Insbesondere die Architektenhonorare seien offensichtlich doch recht üppig. Zum Anderen möchte er an die Wortmeldung von Kreisrat Hannemann zu den Lol's anschließen. Dies müsse schon ein bisschen mehr sein. Die Frage wäre in der Tat die, wenn sich vor allem auch größere Akteure entsprechend einbringen würden, inwiefern der gegebene Anreiz mehr als nur ein Imagegewinn sei. Kreisrat Müller erklärt, dass er zwar nicht wisse, wie hoch das Mietniveau in Donauwörth wäre, aber er schätze doch niedriger als das, was man gerade gehört habe. In Bobingen wisse er, dass es so sei und dass es deutlich niedriger sei als ein paar Kilometer weiter, wo das entsprechend geplant wäre. Kreisrat Müller gibt zu bedenken, ob es nicht vernünftiger wäre, eine Angebotsofferte zu unterbreiten. Seiner Meinung nach sollte

nicht so sehr nachfrageorientiert agiert werden. Konkret erkundigt er sich, ob angedacht worden sei, zunächst einmal modular anzufangen. Damit käme man von „Nice to have“ und Lol weg und könnte konkret Vorverträge mit den Kernplayern abschließen, die definitiv in das Technologiezentrum gehen würden. Wenn diese Voraussetzungen dann gegeben wären, könne darauf aufbauend modular entsprechend erweitert werden. Seiner Meinung nach wäre es wirklich schade, wenn man mit einem großen Hurra starten und dann ernüchtert aufschlagen würde, weil die Firmen zwar marktübliche Preise bestätigt hätten, aber trotzdem nicht ins Technologiezentrum kommen würden.

Dazu erklärt **Frau Weber**, dass sie zu den Baunebenkosten im Moment überfragt wäre. Sie werde dies bei der WBG nochmals verifizieren und nachreichen.

Zum Thema Lol und Belastbarkeit stellt Frau Weber fest, dass man sich diese Fragen natürlich auch gestellt habe. Bei den meisten Gesprächen der letzten zwei Wochen wäre sie selbst dabei gewesen. Frau Weber versichert, dass bei allen Unternehmen intensivste Diskussionen stattgefunden hätten. Die Unternehmen hätten gesagt, man wäre am oberen Rand, aber man wolle es trotzdem machen wegen der Nähe zur Uni und weil dort eben die anderen Unternehmen seien. Natürlich gebe es Projekte, die nach wie vor von den Unternehmen im Werk durchgeführt werden. Daran werde sich nichts ändern. Gerade Firmen wie KUKA oder SGL würden Projekte bei sich im Unternehmen durchführen, da diese einfach so geheim wären. Das wolle man natürlich nicht im Technologiezentrum planen, das gerade auf Zusammenarbeit und Transparenz ausgerichtet wäre. Aber gerade von Dr. Reuter von KUKA kam eindeutig die Ansage, dass für Projekte mit Partnern auch aus der Region die Räumlichkeiten fehlen würden. Frau Weber stellt fest, dass dies alles jetzt wahrscheinlich sehr schwierig wäre. Eine Angebotsofferte wäre es vielleicht in gewissem Maße, da die Wirtschaft in den Jahren 2009 und 2010 auf die Stadt zugekommen wäre mit dem Wunsch, so ein Projekt aufzuziehen. Alleine daran, dass der CC e.V. sich um die Ausstattung und das Anforderungsprofil gekümmert habe, könne man sehen, dass die Unternehmen nach wie vor zu diesem Projekt stehen würden. Dies wurde letzte Woche auch nochmals bei der Mitgliederversammlung entsprechend vorgestellt. Nach Meinung von Frau Weber wäre dies nochmal die Bestätigung gewesen. Im Moment könne man keine Vormietverträge machen für ein Projekt, das noch nicht mal genehmigt sei.

Kreisrat Buhl bedankt sich bei Frau Weber für ihren Vortrag. Unter Bezugnahme auf die von Kreisrat Hannemann angesprochene „schwarze Null“ erklärt Kreisrat Buhl, dass er dies so nicht kommen sehe. Ihn würde interessieren, mit wie viel Prozent die Vermietung in der Kostenkalkulation angesetzt wäre. Er vermute hier eine Steigerungsrate und möchte wissen, ab welchem Jahr wie viel Prozent angesetzt wären. Des Weiteren möchte er wissen, was es für den Landkreis bedeute, wenn es aus dem Ruder laufen würde. Im Übrigen weist Kreisrat Buhl darauf hin, dass sich der von Frau Weber angesprochene Zuschuss des Landkreises mit anfangs 37.000 Euro auf 186.000 Euro steigern würde. Entgegen ihrer Aussage wäre das doch mehr als nur „etwas“ höher. Nach Ansicht von Kreisrat Buhl wären diese Zahlen schönegeredet. Des Weiteren verweist er auf einige Unschärfen in der Kalkulationsgrundlage. Einmal wäre die Kostengruppe 600 ohne Ansatz enthalten. Im Wettbewerbsergebnis dagegen sei von 100 bis 700 ein Gesamtbetrag aufgeführt. Hier wisse man jetzt nicht, ob darin die Kostengruppe 600 enthalten sei, wobei in der Entwurfsplanung ein Betrag von 60.000 Euro enthalten wäre. Dies erscheine ihm sehr wenig, wenn auf der anderen Seite eine große und elegante Empfangshalle geplant wäre. In der Entwurfsplanung 2 wären dann nur noch 4.163 Euro aufgeführt. Hier bestehe noch Erklärungsbedarf. Auch der Ansatz des Grundstückes wäre einmal mit aufgeführt und an zwei Stellen nicht erwähnt, hier müsse man noch ein wenig nachsteuern, da sich dann auch die Gesamtzahlen verändern würden.

Dazu erklärt **Frau Weber**, dass sie es nicht nötig habe, den Kreisausschuss in irgendeiner Art zu hintergehen oder schöngeredete Zahlen zu präsentieren. Sie stehe für Transparenz und Offenheit und hoffe, dass dies auch immer so wahrgenommen werde. Zum Ansatz der Vermietung erklärt Frau Weber, dass man hier von 90 % ausgehen würde. Man habe die Erfahrungen beim umwelttechnologischen Gründerzentrum und aiti-Park insoweit umgesetzt, dass man einfach Spielmasse brauchen würde, wenn Unternehmen ad hoc ein neues Projekt bekommen und dadurch mehr Flächen benötigen würden. Hier müsse man einfach flexibel sein. Dies bedeute, dass die Gesamtmietkosten von 90 % der Unternehmen getragen würden. Man habe es entsprechend umgerechnet, so dass diese 10 % nicht irgendwie im Raum stehen würden.

Auf Zwischenfrage von Kreisrat Buhl erklärt Frau Weber, dass man 2015 noch nicht mit 90 % gerechnet habe, da dies das Anlaufjahr wäre.

Des Weiteren erklärt Frau Weber, dass sie keine schönen Zahlen zu machen brauche. Bei den letzten Zahlen, die im Kreisausschuss präsentiert wurden, wäre es nur um den Fehlbetrag des Technologiezentrums gegangen. Personal- und Sachkosten habe man dabei noch nicht berücksichtigt, deshalb wären die Kosten jetzt natürlich höher. Im Endeffekt wäre es dem System geschuldet, dass man mit den Mietpreisen dynamisch anwachsen würde. Dies bedeute, dass man nach dem Jahr zwölf oder dreizehn den sogenannten „Break Even“ haben werde. Die Gesellschafter müssten dann keinen Zuschuss mehr bezahlen, da sich nach den jetzigen Berechnungen das Technologiezentrum selbst tragen würde. Anfangs wäre es ein Verlust für die Landkreise und für die Stadt, allerdings ab dem Jahr dreizehn nach den jetzigen Berechnungen nicht mehr. Die im Laufe der Jahre 2013 - 2030 erwirtschafteten Überschüsse müssten wieder in das Projekt zurückfließen und für Rückstellungen, Instandhaltungen und ähnliches weiter genutzt werden. In den ersten Jahren wäre es echte Wirtschaftsförderung für das Technologiezentrum.

Zur Frage nach der Ausstattung weist Frau Weber darauf hin, dass man den Posten der WBG für die Ausstattung nicht verwechseln dürfe mit dem Posten, den Herr von Zitzewitz in seinem Wirtschaftsplan habe. Bei der von Herrn von Zitzewitz vorgetragene Ausstattung handele es sich um Mobiliar für die Besprechungsräume. Dies wären verschiedene Ansatzpunkte.

Im Anschluss an die Diskussion bedankt sich **Landrat Sailer** bei Frau Weber und Herrn von Zitzewitz für die Präsentation. Der Themenkomplex werde in die Fraktionen zur weiteren Beratung gegeben und in der nächsten Sitzung des Kreisausschusses zur Beschlussfassung wieder auf die Tagesordnung genommen.

TOP 2 Verschiedenes

Keine Vorlagen

TOP 3 Wünsche und Anfragen

Keine Wünsche und Anfragen

58. Sitzung des Kreisausschusses 15.03.2013