



Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Servicedienst Bürgermeister

Beschlussvorlage

Vorlage

Nr. 19/2000

vom: _____

öffentlich

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Kamen

Bezeichnung des TOP

Errichtung eines Gründerzentrums im Technologiepark Kamen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Kamen beschließt:

1. Der Rat der Stadt Kamen stimmt dem in dieser Beschlussvorlage dargestellten Konzept und den Planungen zur Errichtung eines Gründerzentrums im Technologiepark Kamen zu.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt,
 - a) den Zuwendungsbescheid der Investitionsbank NRW vom 28.12.1999 gemeinsam mit der TECHNOPARK KAMEN GmbH im Rahmen einer Anerkennung anzunehmen und
 - b) eine Ausfallbürgschaft zur Sicherung des notwendigen Darlehens bis zu einer Höhe von 2.300.000,00 DM zu Gunsten der TECHNOPARK KAMEN GmbH zu übernehmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen langfristigen Erbbaurechtsvertrag für das städt. Grundstück, auf dem das Gründerzentrum errichtet werden soll, mit der TECHNOPARK KAMEN GmbH abzuschließen.

Sachverhalt und Begründung:

1. Vermarktungsentwicklung im Gründer- und Technologiezentrum Kamen bis 1999

In den beiden ehemaligen Verwaltungsgebäuden der Zeche Monopol an der Lünener Straße betreibt die TECHNOPARK KAMEN GmbH seit Anfang 1994 ein Gründer- und Technologiezentrum, das innovativen und technologieorientierten Dienstleistern sowie betrieblichen Existenzgründern einen optimalen Standort für die Unternehmensentwicklung bietet, verbunden mit der Option sich später im angrenzenden Technologiepark anzusiedeln. Die Vermarktungsentwicklung der Mietflächen im Gründer- und Technologiezentrum ist in den vergangenen Jahren so positiv verlaufen, dass unter Einbeziehung von ca. 4 % Optionsflächen für hausinterne Betriebserweiterungen von ansässigen Mietern im Dezember

1999 eine 100%-ige Auslastung erreicht werden konnte. Somit kann die Betreibergesellschaft die aktuelle Nachfrage nach hochwertigen Mietflächen nicht mehr bedienen. Eine Ausweitung der vermietbaren Fläche ist dringend erforderlich, damit das Gründer- und Technologiezentrum seine Aufgabe als nachhaltiger wirtschafts-, struktur- und beschäftigungspolitischer Impulsgeber für die Region Kamen, Bergkamen, Bönen erfüllen kann.

Die vorhandene Bausubstanz der ehemaligen Verwaltungsgebäude hat der Nutzung als Gründer- und Technologiezentrum enge Grenzen gesetzt, so dass trotz umfassender Umbaukonzeption in erster Linie Büroräume entstehen konnten. Großräumigere bzw. in ihrer Größenordnung flexibler zu gestaltende Werkstatt-, Entwicklungs-, Labor- und Produktionsräume ließen und lassen sich in dieser Bausubstanz nicht realisieren.

Seit Vermietungsbeginn des Gründer- und Technologiezentrums im Frühjahr 1994 sind eine Vielzahl von Bewerbungen von Existenzgründern (Anfragen über mehr als 1.500 qm derartiger Mietflächen) an fehlenden Labor- und Werkstattflächen gescheitert. Um auch dieses vorhandene Vermarktungsdefizit schnellstmöglich zu beseitigen und den Existenzgründern in der Region den spezifischen Bedürfnissen angepaßte, qualifizierte und preislich attraktive Flächen zur Verfügung zu stellen, sieht die TECHNOLOGIEPARK KAMEN GmbH die Notwendigkeit, als Betreiberin des Gründer- und Technologiezentrums, ein entsprechendes multifunktionales Gründerzentrum zu errichten.

Das Gründer- und Technologiezentrum setzt wichtige beschäftigungspolitische Impulse:

- Seit Eröffnung des Zentrums haben 62 Unternehmen das Flächen- und Dienstleistungsangebot der TECHNOLOGIEPARK KAMEN GmbH genutzt, um neue Arbeitsplätze zu schaffen. Die Summe der derzeit im Zentrum sowie der durch Ausgründungen von Unternehmen aus dem TECHNOLOGIEPARK KAMEN entstandenen Arbeitsplätze beträgt ca. 270.
- Seit November 1996 hat die TECHNOLOGIEPARK KAMEN GmbH die Koordinierung aller Aktivitäten im Rahmen der Gründungsoffensive im Kreis Unna übernommen und im Rahmen einer AB-Maßnahme das Coaching von Existenzgründern als Beratungsangebot bis November 1998 organisiert. In diesem Zeitraum sind durch die Beratungsaktivitäten ca. 350 neue und zusätzliche Arbeitsplätze durch betriebliche Existenzgründungen im Kreis Unna entstanden.
- Bis Mitte 2000 werden zusätzlich ca. 220 Arbeitsplätze im Bereich des Technologieparks durch neu angesiedelte Unternehmen entstehen.

2. Zielsetzung

Vorrangig wird eine qualitative Erweiterung des Flächenangebotes angestrebt. Aufgrund der bislang von der TECHNOLOGIEPARK KAMEN GmbH konkret registrierten Nachfragen von Gründer- und Technologieunternehmen ist auch die Bereitstellung von Labor-, Entwicklungs- und Produktionsstätten für die Zielgruppe kleinerer und mittlerer Unternehmen unabdingbar geworden. Da diese Nachfrage mit der bestehenden Bausubstanz nicht befriedigt werden kann, ist beabsichtigt, südöstlich der bestehenden Bürogebäude mit der Errichtung eines 3-geschossigen, multifunktionalen Gründerzentrums das bestehende Vermarktungsdefizit zu beheben. Das geplante Gründerzentrum kann durch sein optimiertes Verhältnis von Nettogeschoßfläche zu vermietbarer Fläche (ca. 77 %) Werkstatt- und Büroflächen zu attraktiven Preisen anbieten. Damit wird nicht nur den spezifischen Bedürfnissen von betrieblichen Existenzgründern entsprochen; gleichzeitig werden damit günstige Voraussetzungen für eine zügige Vermarktung und folglich Grundlagen für einen zukünftigen wirtschaftlichen Betrieb des Gründerzentrums und der Betreibergesellschaft TECHNOLOGIEPARK KAMEN GmbH geschaffen.

Die Geschäftsführung der TECHNOPARK KAMEN GmbH geht davon aus, dass im Zeitraum von 2001 – 2005 ca. 115 –130 zusätzliche Arbeitsplätze im Gründerzentrum geschaffen werden. Anknüpfend an die Erfahrungen mit der Vermarktung der Büroflächen im Gründer- und Technologiezentrum in Kamen ist davon auszugehen, dass die hier bezifferten Arbeitsplatzzahlen durch Ausgründungen noch erheblich höher liegen werden. Der Neubau eines Gründerzentrums verleiht somit dem angrenzenden Technologiepark Kamen und der Region langfristig zusätzliche wirtschafts-, struktur- und beschäftigungspolitische Impulse.

3. Wirtschaftlichkeit

Angesichts der aktuellen Vermarktung der bestehenden vermietbaren Flächen von 2.272 qm mit einer Auslastung von 96 % (zzgl. 4 % Optionsfläche für existierende Mieter im TECHNOPARK KAMEN) wobei 75 % aller Mieter Existenzgründer sind, ist eine Erweiterung der Mietfläche auch aus quantitativen Erwägungen wünschenswert: Derzeit beträgt der Anteil der vermietbaren Flächen (ohne Seminarräume) an der Gesamtnutzfläche beider Häuser lediglich 46 %. Eine Steigerung des Anteils der vermietbaren Gesamtfläche führt insgesamt zu einer wirtschaftlicheren Betriebsführung der Betreibergesellschaft, insbesondere auch deshalb, weil der Flächenausweitung keine personellen Aufwendungen gegenüber stehen. Die Geschäftsführung der TECHNOPARK KAMEN GmbH hat ermittelt, dass die bauliche Realisierung des geplanten Gebäudes nur mit einer zuschußweisen Förderung in Höhe von mindestens 72 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten möglich ist, unter der Voraussetzung, dass die Betreibergesellschaft als Bauherr auftritt.

4. Objektbeschreibung

4.1 Zeitplan

Folgende Realisierung ist für die Errichtung des Gründerzentrums vorgesehen:

- Entwurfs- und Genehmigungsplanung bis Mai 2000
- Baubeginn ab Juli 2000
- Baufertigstellung (einschl. Außenanlagen) bis September 2001
- Vermietungsbeginn ab 01.07.2001

4.2 Baubeschreibung

Nach den Vorstellungen des von der Geschäftsführung der TECHNOPARK KAMEN GmbH beauftragten Architekten, Herrn Dipl.-Ing. Uwe Nowek, Hamm, soll ein 3-geschossiges Gebäude errichtet werden, das im Erdgeschoss rd. 900 qm sogenannter Kombifläche (Werkstatt und Büro), im 1. Obergeschoss rd. 800 qm Bürofläche und im 2. Obergeschoss ebenfalls rd. 800 qm Bürofläche enthält (siehe ausführlicher Anlagen 1-3).

Die Architektur des Gründerzentrums richtet sich nach der städtebaulichen Konzeption des Technologieparks. Hiernach ist eine Straßenrandbebauung vorgesehen, wodurch sich im Zusammenspiel mit den bestehenden Gebäuden des Technologieparks, dem Neubau und den weiteren zu bebauenden Grundstücken im Inneren eine ruhige Parklandschaft entwickelt. Das neue Gebäude nimmt die Straßenrandbebauung durch die Ausbildung einer massiven Bauweise in Form eines Riegels zur Erschließungsstraße mit seinen hellen Büroräumen auf. Im Westen hingegen öffnet sich das Gebäude mit seinen 3 Ellipsen in den Park hinein. Hierdurch wird mehr Bürofläche zum attraktiven Parkbereich hin geschaffen. Der Riegel und die Ellipsen sind durch eine flächenoptimierte innere Erschließung verbunden, die Durchblicke auf den sich entwickelnden Technologiepark ermöglichen.

Der Baukörper soll im Erdgeschoss Werkstätten mit integrierten Büros als autarke Einheiten erhalten (Kombiflächen). Die geplanten Werkstattflächen der Existenzgründer erhalten eine Grundausrüstung. Diese betrifft u. a. die notwendige Raumhöhe (4 m), eine teilweise überdachte Anlieferzone für Lkw und eine erforderliche Grundausrüstung mit Ver- und Entsorgungsleitungen.

In beiden Obergeschossen werden Büroflächen zur Vermietung errichtet. Auch die Büroflächen zeichnen sich durch Möglichkeiten flexibler Nutzung aus, die den Anforderungen der Zielgruppe „Betrieblicher Existenzgründer“ entspricht. Die einzelnen Räume in den Riegeln, an der Straße und den Elipsen im Westen können durch Verbindungstüren in beliebige Büroeinheiten eingeteilt werden. Einen besonderen Vorteil bieten die Elipsen, in denen nicht nur die Räume flexibel untereinander verbunden werden können, sondern die jeweils als Gesamteinheit vermietbar eine repräsentative Adresse schaffen.

Der gesamte Gebäudekubus sichert durch sein optimiertes Verhältnis von Nettogeschossflächen zu vermietbarer Fläche (ca. 77 %) einen zukünftigen wirtschaftlichen Betrieb des Gründerzentrums. Damit sind den Vorgaben des Bauherrn im Hinblick auf die Sparsamkeit und die Wirtschaftlichkeit Rechnung getragen.

4.3 Baukosten

Der beauftragte Architekt hat folgende Kostenschätzung nach DIN 276 für das neue Gründerzentrum vorgelegt:

- Bauwerk – Baukonstruktion	5.176.360,00 DM
- Bauwerk – Techn. Anlagen	1.367.444,00 DM
- Außenanlagen	315.680,00 DM
- Ausstattung	131.000,00 DM
- Baunebenkosten	1.048.573,00 DM
- Sonstiges	<u>128.624,00 DM</u>
förderbare Gesamtkosten	8.167.681,00 DM

Zu diesen förderbaren Kosten in Höhe von 8.167.681,00 DM hat die Investitionsbank Nordrhein-Westfalen mit Bewilligungsbescheid vom 28. Dezember 1999 einen Investitionszuschuß in Höhe von rd. 5,88 Mio. DM (72% Fördersatz) zugesagt.

5. TECHNOPARK KAMEN GmbH als Bauherr

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, die TECHNOPARK KAMEN GmbH als Bauherrn einzusetzen, da der normale Fördersatz für Gründerzentren bei Errichtung durch eine Kommune bei lediglich 50 % liegt. Die TECHNOPARK KAMEN GmbH hat als Betreibergesellschaft für das Gründer- und Technologiezentrum den betriebswirtschaftlichen Nachweis gebracht, dass das Gründerzentrum nur wirtschaftlich geführt werden kann, wenn mindestens ein Fördersatz in Höhe von 72 % gewährt wird. Dieser Fördersatz wurde mit dem Förderantrag der TECHNOPARK KAMEN GmbH beantragt und gemäß der Bewilligung vom Ministerium für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr unter der Bedingung, dass die Betreibergesellschaft als Bauherr auftritt auch genehmigt.

Bei dem bewilligten Fördersatz von 72 % hat die Betreibergesellschaft einen Eigenanteil in Höhe von 2.287.681,00 DM (lt. Bewilligungsbescheid vom 28.12.1999) zu tragen, der über ein Darlehen zu finanzieren ist. Kommunale Haushaltsmittel müssen für den Bau des Gründerzentrums somit nicht bereit gestellt werden.

Die Stadt Kamen ist jedoch gem. § 21 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der TECHNOPARK KAMEN GmbH verpflichtet, Verluste der Betreibergesellschaft zu übernehmen. Dies bedeutet einerseits, dass die Stadt Kamen die durch die Darlehensaufnahme entstehenden

Anlaufverluste, die in der Höhe abhängig sind von dem Zinsniveau für das Darlehen und dem Mietzins und dem Vermarktungserfolg des Gründerzentrums, im Rahmen der Verlustabdeckung übernimmt und zum anderen, dass die Stadt Kamen eine Ausfallbürgschaft zur Darlehenssicherung ausstellt. Die vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Geschäftsführung des Technologiezentrums gehen davon aus, dass ab 01.07.2001 die Vermietung beginnt. Ab ca. Mitte 2004 wird bei einer angenommenen Auslastung von rd. 85 % bereits mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.

Die Stadt Kamen steht, wie bei solchen Projekten üblich, in der gesamtschuldnerischen Haftung für die bewilligten Fördermittel. Die Bindungsfrist für die Fördermittel beträgt gem. Bewilligungsbescheid 15 Jahre.

Haus I und II des Gründer- und Technologiezentrums sind kommunale Gebäude, die auf einem kommunalen Grundstück errichtet wurden. Die TECHNOPARK KAMEN hat diese Gebäude und Flächen langfristig angepachtet.

Im Gegensatz hierzu wird die TECHNOPARK KAMEN GmbH Eigentümerin des neuen Gründerzentrums. Um eine Identität der Eigentümerin des Gebäudes und der Grundstücksfläche herzustellen, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die benötigte städtische Fläche, die bereits von der TECHNOPARK KAMEN GmbH angepachtet wird, im Rahmen eines langfristigen Erbbaurechtsvertrages an die TECHNOPARK KAMEN GmbH zu seinem symbolischen Preis zu verpachten.

Zur Sicherung der Eigentumsrechte der Stadt Kamen an dem zukünftigen Gebäude ist zwischen der Stadt Kamen und der TECHNOPARK KAMEN GmbH ebenfalls eine entsprechende Vereinbarung zu schließen.

6. Finanzielle Auswirkungen

Wie unter Pkt. 5 bereits dargestellt, ist die Höhe der Anlaufverluste abhängig von den Zinszahlungen und dem Vermietungserfolg. Nach den entsprechenden Prognosen und den Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Geschäftsführung der TECHNOPARK KAMEN GmbH, die dem Aufsichtsrat der Betreibergesellschaft bereits zur Kenntnis gegeben wurden, wird bereits ab Mitte 2004 mit einem positiven Jahresergebnis bezüglich der Betriebsführung des Gründerzentrums gerechnet. Im Jahre 2000 ist der Aufwand für Zinsen und ähnliche Aufwendungen für das Gründerzentrum bereits bei der Anmeldung des Verlustausgleiches im Haushaltsplan 2000 unter der HhSt. 615.71500 – Zuschuß an die TECHNOPARK KAMEN GmbH – berücksichtigt. Die Anlaufverluste für die Jahre 2001 bis 2003 sind im jeweiligen Haushaltsplan der Stadt Kamen zu berücksichtigen.