

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2019/013

Datum der Freigabe: 11.01.2019

Amt:	Büroleitender Beamter	Datum:	11.01.2019
Bearb.:	Jörg Exner	Wiedervorl.	
Berichterst.			

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Amtsausschuss	27.02.2019	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Erweiterung des Technologiezentrums WiREG mbh

Sach- und Rechtslage:

1. Strategie

Auf Basis des Aufsichtsratsbeschlusses vom 20.04.2016 ist die strategische Neuausrichtung u.a. des Technologiezentrums beschlossen worden. Seitdem wird die Fokussierung auf die Ansiedlung und Betreuung von innovativen Startups bzw. Joint-Ventures konsequent umgesetzt. Die Fokussierung auf Unternehmen insbesondere aus der digitalen Branche sowie Synergiebranchen zielt genau auf die Wachstumsmärkte der Zukunft ab.

Die kontinuierliche Nachfrage, die zunehmend auch aus überregionalen Standorten zu verzeichnen ist, ist ein Beleg der erfolgreichen Umsetzung der beschlossenen Strategie. Die Wirkung der beschlossenen Strategie ist belegt durch eine seit dem hohe Auslastung des Technologiezentrums von durchschnittlich 95%. Darüber hinaus konnte der Anteil der innovativen Unternehmen von ca. 60% in 2015 auf aktuell ca. 90% gesteigert werden.

Auf Basis aktueller Auswertungen sind 90% der aktuellen Mietverträge nicht älter als 5 Jahre. Die ausgegründeten Unternehmen verbleiben mit überwiegender Mehrheit in der Region. Die Inkubatorfunktion für innovative Startups des Technologiezentrums sowie die daraus entstehenden nachhaltigen regionalen Effekte sind ein weiterer Beleg für die Wirkung der Strategie.

Ein weiteres Element der Strategie basiert auf der Kooperation mit den Flensburger Hochschulen. Ziel der Kooperation ist der Wissenstransfer zu den regionalen Unternehmen, sowie die Sicherung von Hochschulabsolventen als Fachkräfte in der Region. Durch die Schaffung neuer Veranstaltungsformate (u.a. Barcamp, 10min.me!, Conventure) konnten bereits zahlreiche regionale Unternehmen einen leichten Zugang zu Fachkräften erhalten. Ein weiteres Ziel der Kooperation ist die Förderung innovativer Startups, die u.a. in dem deutsch-dänischen VentureWærft Netzwerk gelebt wird.

2. Raumbuch

Durch das Planungsbüro Holt und Nicolaisen wurde ein Raumbuch (siehe Anlage 2) erstellt. Insgesamt schafft der Erweiterungsbau **1.065 qm vermietbare Büro/-und Hallenflächen**. In den Büroflächen könnten weitere 105 Arbeitsplätze entstehen. Der Anteil der Nutzfläche, in denen die Lounge Zonen integriert wurden, beträgt 516 qm. Weitere Besprechungsräume sowie Info Points wurden nicht vorgesehen, diese sind im Altbau vorhanden.

3. Kosten für die Erweiterung

Durch das Planungsbüro Holt und Nicolaisen wurde eine Kosteneinschätzung für einen einfachen Standard und einen mittleren Standard der Erweiterungsfläche vorgenommen (siehe Anlage 2). Da das Technologiezentrum vorsteuerabzugsberechtigt ist, ist der Nettoansatz der kalkulierten Baukosten anzusetzen.

Die Gremien der WiREG mbH haben sich grundsätzlich für den **einfachen Standard** mit Baukosten in Höhe von TEUR 2.630 (netto) entschieden, aber aus dem Prinzip der kaufmännischen Vorsicht heraus einen ideellen Aufschlag auf die Baukosten in Höhe von rund TEUR 370 (netto) vorgenommen, sodass bei der Kalkulation von **Baukosten inkl. Planungskosten** zunächst von einem Ansatz **in Höhe von TEUR 3.000 (netto)** ausgegangen wurde.

Da das Grundstück für die Erweiterung vorhanden ist, können mit einem Baukostenindex in Höhe von EUR 1.897 /qm (netto)* für 1.581 qm umbauten Raum kalkuliert werden.

*(Berechnung: TEUR 3.000 : 1.581 qm = EUR 1.897/qm).

4. Kalkulation zur Wirtschaftlichkeit

Basierend auf nachfolgenden Informationen, Annahmen und Kalkulationen (siehe Anlagen 1) und 2) wurde eine indikative Wirtschaftlichkeit berechnet, anhand derer die finanziellen Belastungen der Gesellschafter abgeleitet wurden:

- i.) einem angenommenen durchschnittlichen Auslastungsgrad (1. Jahr 40%, 2. bis 10. Jahr 70%)
- ii.) kalkulierten und inflationierten Kosten und Erlösen,
- iii.) einem indikativen Zinssatz,
- iv.) eines von den Gremien der WiREG mbH vorgegebenen annuitätischen Tilgungsprofils von 30 Jahren,
- v.) einer Abschreibungsdauer von 50 Jahren und
- vi.) einem durch das Planungsbüro Holt & Nicolaisen GmbH & Co. KG, Flensburg (nachfolgend Holt & Nicolaisen) erstellten Raumbuch mit dem Ausweis der vermietbaren Fläche in Höhe von 1065 qm,
- vii.) sowie einem einfachen Standard der Bauausführung gem. Kostenschätzung durch Holt und Nicolaisen zzgl. und aus dem Prinzip der kaufmännischen Vorsicht heraus eines Aufschlages auf die Baukosten gem. Begründung.

Die hieraus resultierenden finanziellen Belastungen der Gesellschafter sind indikativ und beruhen auf heutigen Annahmen. Ziel ist es, die finanziellen Belastungen so gering wie möglich zu halten.

Für den Fall, dass Anfang 2019 die Entscheidung zur Umsetzung getroffen wird, kann eine Akquise zur Vermietung mit einer entsprechenden Öffentlichkeitsarbeit vorangetrieben werden. Ziel ist, auch für den Erweiterungsbau eine kontinuierliche hohe Auslastung zu gewährleisten.

5. Entscheidungsreife

Die Umsetzungsparameter, wie Raumbuch, Wirtschaftlichkeitsberechnung und Auslastung wurden erarbeitet. Im Rahmen der letzten Gesellschafterversammlung am 7. November 2018 wurde einstimmig beschlossen, einen Grundsatzbeschluss zur Erweiterung des Technologiezentrums in den jeweiligen Willensbildungsorganen der jeweiligen Gesellschafter der WiREG mbH bis 28. Februar 2019 einzuholen und auf dieser Basis weiter zu arbeiten.

Bis zur Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung der WiREG mbH am 18. März 2019, sind Arbeitspakete für die technische Umsetzung, z.B. Ausschreibungsmodalitäten, ggfls. Auftragsvergabe an Generalunternehmer bzw. Generalübernehmer, abzuklären.

6. Weitere Zeitplanung

Hierzu wird auf den beigefügten Zeitplan verwiesen.

Anlagen

- 1) Annuitätendarlehen (Zinsbindung 15 Jahre / Tilgungsprofil 30 Jahre/Vollamortisation)
- 2) Raumbuch und Kostenkalkulation erstellt durch Planungsbüro Holt und Nicolaisen
- 3) Zeitplan gem. Punkt. 2.6

Beschlussvorschlag:

Die Vertreter des Amtes Kappeln-Land in der Gesellschafterversammlung der Wirtschaftsförderungs- und Regionalentwicklungsgesellschaft Flensburg/Schleswig mit beschränkter Haftung (nachfolgend „WiREG mbH“) werden angewiesen, dem Beschluss zur Erweiterung des Technologiezentrums der WiREG mbH mit Baukosten von bis zu TEUR 3.000 (netto) zuzustimmen.

Anlage(n)

- 20181130_WIREG_Finanzierungsplan_Anlage 1
- 20181130_WIREG_Holt u Nicolaisen_Anlage 2_geschwärzt
- 20181130_WiREG_Zeitplan_Anlage 3