

ZENTRALE ERLEDIGT

Vorlage	137	2019	Zur Beratung Öffentlich								
<b>TOP: Gründungszentrum Clausthal-Zellerfeld; Grundsatzbeschluss</b>											
Kosten €:			Hsh.-Stelle:						Hshjahr:		
Produktkosten €:											
Mittel stehen											
			Beratungsergebnis:								
Beratungs- folge	Sitzungs- termin	TOP	einst.	ja	nein	Enth.		Sachbearbeiter/in			
FWD	07.11.2019										
VA	07.11.2019							Aktenzeichen		20.44	
Rat CLZ	07.11.2019							Datum		22.10.2019	
								Protokollauszug er- forderlich		ja	
<b>Beteiligte Stellen:</b>											
	1	2	3	4	Stabstelle Stadtplan- nung...	Stabstelle Digitali- sierung...	GB	PR	81	Stadtw.	KBG
			X		X						
Protokoll- auszug erforder- lich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Planungen zur Errichtung eines Gründungszentrums in Clausthal-Zellerfeld wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit den Kooperationspartnern Landkreis Goslar (LK GS), Technische Universität Clausthal (TUC) und Wirtschaftsförderung Region Goslar GmbH & Co.KG (WiReGo) die weiteren Schritte einzuleiten/umzusetzen.
3. Die Bauherrenträgerschaft für die Errichtung des Gründerzentrums soll von einer noch zu gründenden „Bauherren GmbH“ (Arbeitstitel) übernommen werden. Einer Beteiligung der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld (BUC) an der „Bauherren GmbH“ wird grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorbereitenden Maßnahmen zur Gründung der Gesellschaft in Abstimmung mit dem Landkreis Goslar einzuleiten.
4. Das von der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld einzubringende Stammkapital für die Gründung der „Bauherren GmbH“ in Höhe von 12.500 € wird im Haushalt 2020 bereitgestellt.
5. Für den Neubau des Gründungszentrums stellt die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld einen Baukostenanteil in Höhe von 813.300 € bereit. Für die Realisierung des Bauprojekts sowie zur Finanzierung der „Bauherren GmbH“ sind die Haushaltsmittel in den Jahren 2020 (135.000 €), 2021 (188.000 €) und 2022 (490.300 €) durch die BUC zur Verfügung zu stellen.
6. Die Inanspruchnahme der Mittel steht unter dem Vorbehalt, dass die Gremien des LK GS korrespondierende Beschlüsse fassen.

7. Der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Digitalisierung ist regelmäßig über den Fortgang der Umsetzung zu unterrichten.

### Kurzfassung des Sachverhalts:

#### **I. Zielstellung**

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 der Konzeption „Gründungsfreundliche Region Goslar“ - Detailplanung - zugestimmt (Beschlussvorlage XII / 770). Mit den in der Konzeption vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekten soll die Entwicklung des LK GS zu einer gründungsfreundlichen Region über zwei sich gegenseitig verstärkende Teilziele erreicht werden:

1. Stärkung des Gründungspotenzials (Erhöhung der Anzahl von Personen, die sich im LK GS selbstständig machen wollen; Entwicklung von deren unternehmerischer Kompetenz und Motivation);
2. Verbesserung der Rahmenbedingungen zur erfolgreichen Umsetzung von aussichtsreichen Geschäftsmodellen.

Das geplante „Gründungszentrum Clausthal-Zellerfeld“ (Projekt J) ist als eines der Leitprojekte dieser Konzeption anzusehen. In unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gründungszentrum steht das Projekt „Schaffung von Kreativräumen und Co-Working-Space“ (Projekt I), da deren Realisierung in den Räumen des Gründungszentrums beabsichtigt ist.

Das Gründungszentrum mit seinen unterschiedlichen Elementen verfolgt in diesem Rahmen insbesondere folgende Zielsetzungen:

1. Bereitstellung von attraktiven Hallen-, Labor- und Büroflächen für technologieorientierte Ausgründungen aus der TUC sowie für sonstige (technologieorientierte und/oder innovative) Gründungen und mittelständische Unternehmen aus dem LK Goslar.
2. Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten dieser Unternehmen durch die Bereitstellung exzellenter infrastruktureller Bedingungen, durch die Ermöglichung eines direkten, persönlichen Informationsaustausches zwischen den Mietern sowie durch das Vor-Ort-Angebot professioneller Beratungs- und Unterstützungsleistungen.
3. Optimierung des Beratungsangebots für Ausgründungen aus der TUC durch Bündelung bzw. Zusammenlegung der Gründungsberatungsressourcen von TUC und WiReGo „unter einem Dach“.
4. Schaffen eines Ortes, in dem sich kreative Köpfe treffen und austauschen, gemeinsame Ideen entwickeln und umsetzen können. Das Zentrum soll sich zu einem Treffpunkt der regionalen Gründerszene entwickeln.
5. Imageverbesserung der TUC, der BUC und des gesamten LK GS als attraktiver Gründungsstandort.
6. Schaffung von hochwertigen, zukunftssträchtigen Arbeitsplätzen im Landkreis Goslar unter Nutzung des vorhandenen Wissens-, Innovations- und Fachkräftepotenzials der Region.

#### **II. Verlauf / Entwicklung**

Bereits seit 2018 hat die WiReGo in Gesprächen mit der TUC Möglichkeiten für die Errichtung eines Gründungszentrums in enger Anbindung an die TUC eruiert. Die TUC ist eine der wenigen Universitäten im Bundesgebiet, die bisher kein Gründungszentrum für Ausgründungen anbieten konnte. Erst im Rahmen der Überlegungen des Landkreises zur Entwicklung einer gründungsfreundlichen Region wurden diese Überlegungen in konkretere Planungen überführt.

Zu Beginn dieses Prozesses gab es mehrere Interessenbekundungen unterschiedlicher Nutzungsinteressenten. Daraufhin wurde geprüft, ob neben der Funktion eines Gründungszentrums (Vermietung von Flächen an Ausgründungen) auch ein sog. „FabLab“ (Vorhaltung von Maschinen zur Nutzung durch Dritte) installiert werden sollte. Diese Idee musste jedoch zwischenzeitlich verworfen werden, da Nutzungsinteressenten absagten oder förderrechtliche

Probleme auftraten, so dass es sich nunmehr um ein „reines“ Gründungszentrum handeln wird. Vorwiegend von der WiReGo wurden daher seit Ende 2018 etliche Gesprächsrunden, Internetrecherchen, Telefoninterviews und Besuche mehrerer bestehender Gründungszentren in Deutschland durchgeführt. Mit der Ermittlung der Projektkosten wurde auf der Basis des Kreistagsbeschlusses vom 05.11.2018 (Beschlussvorlage XII/555) ein externes Beratungsunternehmen beauftragt.

Im Mai 2019 erteilte der Landrat den Auftrag zur Bildung eines Projektteams (PG „GrüZ“) für das operative Projektmanagement. Das Team setzt sich aus Vertretern der WiReGo (Dr. Aßmann, Kirchner, Prochnow), TUC (Liebing), BUC (Schweigel, Schwerin) und LK GS (Hunstock, Kruse, Lienkamp, Weiland) zusammen und trifft sich seit Juni. Das Projektteam erstellt die Aufgaben-, Ziel- und Zeitplanung und übernimmt das Controlling des Projektplanungsprozesses. Die Zusammenarbeit wurde mittlerweile über den Abschluss eines „Memorandum of Understanding“ (MoU) zwischen den zuvor genannten Projektbeteiligten institutionalisiert und hinsichtlich der von den Partnern zu erbringenden Beiträge konkretisiert.

Die jeweiligen Zwischenergebnisse sollen regelmäßig den begleitenden politischen Ausschüssen sowie einem gebildeten Steuerungskreis der projektbeteiligten Kooperationspartner (Mitglieder: Vizepräsident Prof. Dr.-Ing. Alfons Esderts (TUC), Bürgermeisterin Britta Schweigel (BUC), Geschäftsführer Dr. Jörg Aßmann (WiReGo), Landrat Thomas Brych (LK GS)) vorgestellt werden.

### **III. Projektbeschreibung / Inhalt**

Nachfolgend sind die derzeit vorliegenden wesentlichen Erkenntnisse und Planungsergebnisse für eine zeitnahe Umsetzung des Projektes sowie einige nähere Informationen zum geplanten Gebäudekomplex dargestellt.

#### 1. Inhaltlich-fachliche bzw. bauliche Ausrichtung des Zentrums:

Es wird sich um ein „reines“ Gründungszentrum handeln. Das Gebäude wird neben Büroräumen auch Labor- und Hallenflächen sowie einen Co-Working-Space und ggf. auch einen Kreativraum aufweisen. Überdies sind im Raumkonzept u.a. Flächen für kleinere Veranstaltungs- bzw. Seminarräume, für einen Serverraum, und für einen Raum, in dem thermische Verfahren umgesetzt werden können, vorgesehen. Hinzu kommen noch Technik- und Verkehrsflächen, Sanitärbereiche, dezentrale Küchen sowie Lager- und Abstellräume. Bei der Planung wurde besonderer Wert darauf gelegt, dass das Gebäude modular nutzbar sein wird. Um zukunftsfähig zu bleiben, sollen Büro- und Hallenflächen mit geringem Aufwand in der Größe veränderbar sein und sich somit an unterschiedliche Bedarfe anpassen können.

Nach jetziger Planung umfassen die Nutzflächen insgesamt 1.605 qm, wovon 600 qm auf Hallen, 360 qm auf Büros und 60 qm auf Labore entfallen. Die sonstigen Nutzungsflächen (Veranstaltungsräume, Ofenraum, Serverraum etc.) umfassen 585 qm, die Technik- und Verkehrsflächen belaufen sich laut Planung auf 417 qm, womit sich als Gesamtfläche für das Gebäude 2.022 qm ergeben. Über die Bereitstellung von Büro-, Hallen- und Laborflächen wird das Gebäude baulich und technisch bestens für technologieorientierte Ausgründungen aus der TU Clausthal gewappnet sein, gleichzeitig aber mit dem Co-Working-Space sowie dem Kreativraum auch als Ort der Ideenfindung und -entwicklung dienen.

#### 2. Standort:

Standort des Gründungszentrums soll eine ca. 6.000 qm große Fläche im Zentrum des TU-Campus-Geländes in Clausthal-Zellerfeld werden. Diese Fläche ist groß genug, um ggf. später eine bauliche Erweiterung realisieren zu können. Bereits erfolgt ist eine Biotop-Kartierung dieser Fläche, womit auch schon belastbare Informationen zu erforderlichen Ausgleichsflächen vorliegen. An einer konkreten Lösung zur Darstellung des Ausgleichs wird derzeit mit Unterstützung der Unteren Naturschutzbehörde gearbeitet.

### 3. Flächenerwerb:

Die Fläche ist derzeit noch im Besitz des Landesliegenschaftsfonds, das Land Niedersachsen hat aber bereits schriftlich zugesagt, dass die Fläche auf Basis eines Erbpachtvertrages zum Bau des Gründungszentrums genutzt werden kann. Grundlage hierfür war, dass eine Ausnahme vom üblichen Bieterverfahren aufgrund der besonderen landespolitischen Bedeutung des Vorhabens erwirkt werden konnte. Die konkreten Modalitäten der Flächennutzung müssen noch im weiteren Verlauf des Projekts auf Basis der konkreten Bauplanung geklärt werden.

### 4. Trägerschaft und gesellschaftsrechtliche Konstruktion:

Hierzu wurden mehrere Konstellationen diskutiert und geprüft. Vorbehaltlich der politischen Zustimmungen sollen der LK GS und die BUC alleinige Träger des Projekts sein und zu diesem Zweck eine gemeinsame „Bauherren GmbH“ gründen. Zur Optimierung der Fördermittel ist eine Anteilsverteilung von 50% (BUC) und 50% (LK GS) vorgesehen. Nach Abschluss der vorbereitenden Maßnahmen zur Gründung der GmbH ist eine Beschlussfassung der politischen Gremien zur GmbH-Gründung vorgesehen (1. Quartal 2020).

Die „Bauherren GmbH“ wird den Förderantrag bei der NBank stellen und letztlich auch Eigentümerin und Betreiberin des Gründungszentrums werden. Die vertragliche Einbindung weiterer Partner für den Betrieb des Gründungszentrums (z.B. WiReGo, TUC) wird in enger Abstimmung mit dem Fördermittelgeber NBank erfolgen. Die „Bauherren GmbH“ ist als Fördermittelempfängerin gegenüber der NBank für den förderkonformen Einsatz der Mittel verantwortlich.

### 5. Förderoptionen und Finanzierung

Mit der NBank wurde mehrfach über das bestmögliche Förderszenario gesprochen. Über eine Antragstellung durch die „Bauherren GmbH“ mit den beiden Gesellschaftern LK GS und BUC kann der Fördersatz mit der EU-Förderung für die Errichtung von Technologie- und Gründerzentren durch den interkommunalen Ansatz von 60% auf maximal 75% erhöht werden.

Bei der Kofinanzierung von Förderprojekten mit Mitteln aus dem europäischen Struktur- und Investitionsfonds sind weitere Förderoptionen vorgesehen, um den Eigenanteil der zuwendungs-fähigen Kosten zu reduzieren. Die Fördermodalitäten für das Jahr 2020 sind noch nicht bekanntgegeben worden, daher können diese bei der Ermittlung der Gesamtfinanzierung noch nicht berücksichtigt werden.

## **IV. Finanzierungsplanung**

Das zur Gründung der GmbH von der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld einzubringende Stammkapital beträgt wegen der geplanten Anteilsverteilung 12.500 €.

Die Baukosten belaufen sich gemäß der Baukostenschätzung auf 5.762.900 €/brutto. In den Baukosten sind Projektumsetzungskosten in Höhe von insgesamt rd. 655.000 € sowie Kosten für Ausgleichsflächen in Höhe von rd. 46.000 € enthalten. Die Projektumsetzungskosten umfassen u.a. Kosten für EU-Ausschreibungsverfahren, Bieterentschädigung, Kosten für Baucontrolling und fallen in der Planungs- und Bauphase zur Projektrealisierung an.

Die Eigenanteile der zukünftigen Gesellschafter müssen der „Bauherren GmbH“ in den Jahren 2020 (270.000 €), 2021 (376.000 €) und 2022 (981.000 €) entsprechend der Anteilsverhältnisse zur Verfügung gestellt werden.

Der Bau des Gründungszentrums soll im Rahmen der EU-Förderung mit bis zu 75 % gegenfinanziert werden. Auf Empfehlung der NBank als Fördermittelgeber sollten bis zu 10% der eigentlichen Baukosten (5.062.300 €/brutto) aus dem Fördermittelantrag herausgerechnet werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass bei derartigen Projekten auch eine nicht förderfähige Nutzung von Teilen eines Gründungszentrums ermöglicht wird. So wird das Risiko einer Rückzahlungsverpflichtung minimiert. Für den Bau des Gründungszentrums in Clausthal-Zellerfeld bleiben somit 506.300 € (10% von 5.062.300 €) bei der Förderung unberücksichtigt.

Antragstellerin für die EU-Förderung ist die „Bauherren GmbH“. Die angestrebte Fördersumme beträgt 3.150.900 € (75% des Nettobetrages der förderfähigen Kosten in Höhe von 4.201.200 €). Der durch die Bauherren GmbH selbst zu tragende Baukostenanteil nach Abzug der Fördermittel beläuft sich damit auf 1.050.300 € und wird entsprechend der Anteilsverhältnisse auf die Gesellschafter der Bauherren GmbH aufgeteilt. Eine Vorfinanzierung der Fördermittel ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Förderung des Gründungszentrums in der Rechtsform einer GmbH erfolgt auf Basis der Netto-Baukosten, da die „Bauherren GmbH“ vorsteuerabzugsberechtigt sein wird. Die Erstattung der Vorsteuer erfolgt zeitverzögert, so dass die Zahlung der Umsatzsteuer vorzufinanzieren sein wird, um die Zahlungsfähigkeit der „Bauherren GmbH“ sicher zu stellen. Die Zahlung der Umsatzsteuer und die Erstattung des Finanzamtes sind zusätzlich in Höhe von insgesamt 985.600 € einzuplanen, wobei der Betrag aufgrund der geplanten Anteilsverteilung zu je 50% auf LK GS und BUC aufgeteilt wird.

Die Gesamtfinanzierung des Projektes stellt sich wie folgt dar:

<b>Gesamtfinanzierung Neubau Gründungszentrum</b>		
Gesamtkosten Neubau Gründungszentrum (brutto)		
- Baukosten i.e.S.	5.062.300 €	5.762.900 €
- Projektumsetzungskosten	655.000 €	
- Ausgleichsflächen	45.600 €	
Anteil nicht förderfähiger Kosten		
- 10% Baukosten i.e.S.	rd. 506.300 €	576.300 €
- Bieterentschädigung	70.000 €	
Förderfähige Kosten (netto)		
- Gesamtbaukosten Neubau Gründungszentrum	rd. 5.762.900 € /brutto	4.201.200 €
- abzüglich Anteil nicht förderfähiger Kosten	rd. 506.300 €	
- abzüglich Bieterentschädigung	70.000 €	
- bereinigt um 19% Mehrwertsteuer	985.500 €	
	<b>Finanzierung BUC</b>	<b>Finanzierung LK GS</b>
Anteilsverhältnisse "Bauherren GmbH"	50%	50%
Förderfähige Kosten	2.100.600 €	2.100.600 €
EU-Fördermittel (75%)	1.575.450 €	1.575.450 €
Eigenanteil an förderfähigen Baukosten	525.150 €	525.150 €
Eigenanteil an den nicht förderfähigen Baukosten	288.150 €	288.150 €
Eigenanteil insgesamt	813.300 €	813.300 €

Für die Haushaltsplanung 2020 ff. sind folgende Beträge zur Finanzierung des Bauprojekts im Finanzhaushalt der BUC einzuplanen:

<b>Haushaltsplanung für die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld</b>	
<b>2020</b>	
Stammkapital	12.500 €
Vorfinanzierung anteilige Baukosten	100.000 €
Anteil nicht förderfähiger Kosten (Bieterentschädigung)	35.000 €
<i>Nachrichtlich: VE zu Lasten 2021 und 2022</i>	678.300 €
<b>2021</b>	
Vorfinanzierung anteiliger Baukosten	188.000 €
<b>2022</b>	
anteilige Baukosten	237.100 €
Vorfinanzierung Umsatzsteuer	492.800 €
Erstattung Umsatzsteuer durch das Finanzamt	-492.800 €
Anteil nicht förderfähiger Kosten (10%)	253.200 €

#### Nachrichtlich:

Für die Veranschlagung der Vorfinanzierung der Umsatzsteuer sind noch einige Sachverhalte ungeklärt. Daher ist in dieser Beratungsvorlage noch kein Beschluss zur Mittelbereitstellung ausformuliert.

Weiterhin sind in den Jahren 2020 bis 2023 jährlich 100.000 € durch den LK GS im Ergebnishaushalt einzuplanen, um die Finanzierung der Bauherren GmbH für die Anlaufzeit sicherzustellen. Die „Bauherren GmbH“ hat einen entsprechenden Nachweis für aufgetretene Verluste zu erbringen. Für den Zeitraum danach muss zu einem späteren Zeitpunkt auf Basis von aktualisierten Informationen ein ggf. erforderlicher jährlicher Zuschussbedarf erst noch ermittelt werden. Ein eventueller Zuschussbedarf würde vom Landkreis Goslar übernommen.

## **V. Zeitplanung**

Im Rahmen der Projektplanung und -begleitung durch das Projektteam sind nach derzeitigem Stand folgende Meilensteine für die Umsetzung des Projekts festgelegt worden:

- Politische Beschlussfassungen zur Finanzierung und Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft auf Kreis- und Gemeindeebene (4. Quartal 2019)
- Gründung der „Bauherren GmbH“ (2. Quartal 2020)
- Antragstellung auf Fördermittel bei der NBank (2. Quartal 2020)
- Antragstellung auf Fördermittel zur anteiligen Refinanzierung des einzubringenden Eigenanteils (2./3. Quartal 2020)
- Vorbereitung des Vergabeverfahrens für Planung und Bau des Gebäudes (3./4. Quartal 2020)
- Durchführung des EU-Vergabeverfahrens (4. Quartal 2020 - 2. Quartal 2021)
- Erstellung einer konkreten Gebäudeplanung durch ausgewählten Architekten und finale Abstimmung (3. Quartal 2021)
- Möglicher Baubeginn: (3. Quartal 2021)
- Eröffnung des Zentrums: Sommer 2022

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei den zuvor angeführten Umsetzungsschritten noch Unwägbarkeiten vorhanden sind, die im Laufe des Planungsprozesses zu lösen sein werden. Die Verzögerung bei einem Umsetzungsschritt kann dazu führen, dass die nächsten Umsetzungsschritte nicht entsprechend der Zeitplanung angegangen werden können.

## VI. Fazit

Mit dieser Beschlussvorlage wird das zentrale Teilprojekt der Konzeption „Gründungsfreundliche Region“ zur politischen Abstimmung gebracht. Der Grundsatzbeschluss des Kreistages vom 23.09.2019 (Vorlage XII / 770) beinhaltet zu diesem Part noch keine Finanzierungsplanung. Auf Basis des Kreistagsbeschlusses vom 05.11.2018 wurde eine qualifizierte Kostenschätzung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse seit Ende September 2019 vorliegen. Diese Ergebnisse bilden die Basis für die hiermit vorgelegte Kalkulation.

Die Dimension dieses Projekts erfordert einen hohen Ressourceneinsatz bei allen involvierten Stellen, insbesondere bei der Kreisverwaltung und bei der WiReGo. Wie bereits zur Konzeption „Gründungsfreundliche Region Goslar“ dargestellt, liegt es in der Natur der Sache, dass bei der Kalkulation zu Kosten und Zeit mit Schätzgrößen gearbeitet werden musste. Diese Größen werden sich im Zuge des Projektfortschritts voraussichtlich noch verändern. Die Finanzierungsbeträge stellen nach aktueller Planung Maximalwerte dar, die den Rahmen für weitere Entscheidungen der Verwaltung abstecken sollen. Es ist selbstverständlich, dass die Regelungen für ordnungsgemäße Auftragsvergaben beachtet werden und somit immer das wirtschaftlichste Angebot greifen wird. Sollten sich Anzeichen ergeben, dass die Maximalwerte überschritten werden, wird eine gesonderte politische Beschlussfassung herbeigeführt.

Die Vorlage wird zunächst nur zur Beratung vorlegt. Insbesondere bei folgenden Sachverhalten besteht noch Klärungsbedarf, der bis zur Versendung nicht herbeigeführt werden konnte:

- Festlegung des Abschreibungszeitraums des Investitionskostenzuschusses an die Bauherren GmbH (unterschiedliche Vorgaben in Afa-Tabellen Stadt/GmbH)
- Wer trägt die wahrscheinlichen Mehrkosten des Baus, falls diese die bisherige Kostenschätzung überschreiten?
- Wie soll die Umsatzsteuer vorfinanziert werden? Fragen zur Veranschlagung sowie Abwicklung sind noch offen. Hier wären sowohl eine Ausleihung oder auch eine Bankbürgschaft möglich.
- Die Prüfung der gesetzlichen Voraussetzungen nach §§ 136 und 137 NKomVG, ob die Stadt eine Beteiligung übernehmen darf, steht noch aus.