



**Beschlussvorlage**

**Drucksache BSV/13/00307**

Federführend: Referat 8 (008)  
Berichterstatter: Eva Weber, berufsmäßige Stadträtin  
Datum: 01.03.2013

---

**Beratungsfolge**

Status

13.03.2013      Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss      Öffentlich

---

**Hinweis auf einschlägige Vorgänge**

Drucksachen-Nr.      Vorgang

---

- Innovationspark Augsburg – Technologiezentrum Augsburg**
- **Neugründung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung**
  - **Errichtung und Betrieb eines Technologiezentrums bei Abschluss eines Betreibervertrages**
- Betreibervertrages**
- **Sicherstellung der Finanzierung**
  - **Abschluss eines Gestattungsvertrages**
- 

**Gesamtkosten:** ergeben sich aus dem Wirtschaftsplan und der finanziellen Auswirkungen (Anlage1)



### Beschlussvorschlag

Dem Stadtrat wird empfohlen wie folgt zu beschließen:

- 1) Der Neugründung der „Augsburg Innovationspark GmbH“ (GmbH) auf Basis des als Anlage 2 beigefügten Entwurfes des Gesellschaftsvertrages und auf Basis des Entwurfes des Wirtschaftsplanes (Anlage 3) wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, alle notwendigen weiteren Schritte einzuleiten. Änderungen des Gesellschaftsvertrages oder des Wirtschaftsplans können ohne erneutes Einbringen in die städtischen Gremien vorgenommen werden, soweit wesentliche Inhalte des Vertrages davon nicht berührt werden.

- 2) Herr Oberbürgermeister wird in seiner Eigenschaft als Gesellschaftervertreter in der „Augsburg Innovationspark GmbH“ ermächtigt, dem Abschluss des Betreibervertrages gemäß Anlage 4

zwischen der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg GmbH (WBG) und der Augsburg Innovationspark GmbH zuzustimmen.

Änderungen des Betreibervertrages können ohne erneutes Einbringen in die städtischen Gremien vorgenommen werden, soweit wesentliche Inhalte des Vertrages davon nicht berührt werden.

- 3) Herr Oberbürgermeister wird in seiner Eigenschaft als Gesellschaftervertreter bei der WBG für das Projekt TZA in Ergänzung der WBG-Aufsichtsratsbeschlüsse ermächtigt,

- a) der Beauftragung der weiteren Planungs- und Realisierungsschritte,
- b) dem Gestattungsvertrag (vgl. Tenor Ziffer 5),
- c) der Kreditaufnahme und
- d) der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsberechnung zuzustimmen

- 4) Sicherheiten

a) Zur Sicherstellung der Finanzierung des Fremdkapitals des TZA bei der WBG wird der Gewährung einer 100 % (modifizierten) Ausfallbürgschaft, bzw. alternativ einer Einredeverzichtserklärung mit Schuldversprechen, grundsätzlich zugestimmt.

b) Zur Absicherung des Mietausfallrisikos bei der WBG erhält diese eine Gewährerklärung der Gesellschafter der Augsburg Innovationspark GmbH zur Absicherung des Zahlungsanspruchs der WBG aus dem Betreibervertrag (im Wesentlichen Miete).



- c) Die Verwaltung wird beauftragt, das Formalverfahren zu Absatz 4a) und zu Absatz 4b) entsprechend des Art. 72 BayGO (Gewährung von Sicherheiten) sowie in Anlehnung an die städtische Finanzrichtlinie (FinR) durchzuführen, dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen und bei dessen Zustimmung bei der Regierung von Schwaben zur Genehmigung einzureichen.
- d) Die Sicherstellung der Stadt Augsburg bei Buchstabe a) und bei Buchstabe b) darf sich stets nur auf den Gesellschafteranteil der Stadt Augsburg an der Augsburg Innovationspark GmbH (derzeit 75 %) beziehen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der WBG einen Nutzungsüberlassungs- und Gestattungsvertrag über Teilflächen von städtischen Grundstücken mit insgesamt ca. 16.685 m<sup>2</sup> durch die WBG zum Bau des Technologiezentrums (TZA), mit folgenden wesentlichen Maßgaben auszuverhandeln und das Ergebnis im Liegenschaftsausschuss am 22. April 2013, sowie der Stadtratssitzung am 16. Mai 2013 zur endgültigen Beschlussfassung vorzulegen:
- Überlassen werden Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1056/2, 1057/1, 1058/1, 1059/1, 1061/1, 5372/2, 5371/33 jeweils Gemarkung Göggingen (siehe auch Lageplan in Anlage 5, sog. Baufeld 43).
  - Die Gestattung erfolgt zum Zweck des Baus und Betriebs eines Gebäudes nebst Außenanlagen und Parkflächen (TZA) gemäß Präambel des Betreibervertrages.
  - Das Vertragsverhältnis soll mit Ablauf des Betreibervertrages enden.
  - Das jährliche Entgelt für die Grundstücksnutzung beträgt 1,00 Euro (ggf. zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer).
  - Im Falle der Beendigung des Vertrages (Zeitablauf, Kündigung) überträgt die WBG ihre Rechte und Pflichten aus dem Vertragsgegenstand an die Stadt Augsburg. Im Gestattungsvertrag sind hierfür entsprechende Regelungen zum gegenseitigen Interes-sensausgleich zu treffen.
  - Die Tenorziffer II.2 des Beschlusses des Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschusses vom 25. Juli 2012 (Drs.Nr. 12/00325) wird insoweit aufgehoben.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die sich aus der Neugründung der GmbH bei der Stadt ergebenden organisatorischen und personellen Auswirkungen geschäftsordnungsgemäß umzusetzen.
7. Die Verwaltung wird weiter beauftragt,
- die aus der Tenor Nr. 4 zufließenden Avalgebühren auf gesonderter Haushaltsstelle beim Haushaltsunterabschnitt 3125 (Augsburg Innovationspark) darzustellen und



- die notwendigen Haushaltsmittel für die Jahre 2014 ff ebenfalls beim Haushaltsunterabschnitt 3125 anzumelden.
- 8. Für den Mittelbedarf im Zusammenhang mit Tenor Nr. 1 wird eine besondere Bewilligung im Sinne des Art. 66 BayGO in Aussicht gestellt. Die Deckung der Mehrausgaben erfolgt durch Minderausgaben bzw. Mehreinnahmen beim Haushaltsunterabschnitt 3125, ergänzt durch Entnahme aus der Referatsrücklage des Referates 8.
- 9. Die Anträge der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 30. Januar 2013 und der SPD vom 31. Januar 2013 sind geschäftsordnungsgemäß erledigt.

---

## Begründung

### Zu Nr. 1

Mit Drucksachen-Nr. 12/00325 wurde die Grundsatzentscheidung zur Gründung einer Gesellschaft getroffen.

In Fortführung der **Grundsatzentscheidungen** des Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschusses im Jahr **2012** (vgl. Drs.Nrn. 12/00325 und 12/00067) hat sich inzwischen der **Landkreis Augsburg** ebenfalls zum Beitritt in die neue Augsburg Innovationspark GmbH **erklärt** und Herrn Landrat zum Vollzug der weiteren Schritte ermächtigt.

Der **Landkreis Aichach-Friedberg** erkennt ebenfalls den Nutzen des Gesamtprojektes, hat sich jedoch **noch nicht** entschieden, in welcher Form die Unterstützung des Projektes erfolgen wird. In der Sitzung des Kreis Ausschusses am 16. Januar 2013 wurde sowohl eine Gesellschafterbeteiligung, als auch eine zeitlich befristete Projektzuschussgewährung diskutiert.

Um die zur baulichen Umsetzung des Technologiezentrums Augsburg (TZA) notwendigen Zeitabläufe nicht weiter zu verzögern (Mietinteressenten, Zinsentwicklung, Baukostenentwicklung) kann die Entscheidung in den Gremien des Landkreises Aichach-Friedberg nicht abgewartet werden. Gegebenenfalls wäre eine Gesellschafterbeteiligung in den städtischen Gremien und in den Gremien des Landkreises Augsburg zu einem späteren Zeitpunkt zu beraten.

Mit dem **Landkreis Donau-Ries** wurde in einer Kooperationsvereinbarung die unmittelbare und enge Zusammenarbeit geregelt. Insbesondere beteiligt sich der Landkreis an den Marketingaktivitäten und stellt seine (passenden) Plattformen zur



Verfügung, um die Kompetenzen des Augsburg Innovationsparks auch in der Region Donau-Ries zu platzieren.

Der Gesellschaftsvertrag ist mit einer Erläuterungsspalte in Anlage 2 beigelegt.

### **Handlungsschwerpunkte der GmbH**

Der Gesellschaftszweck der GmbH umfasst zum einen den **Betrieb** des **TZA**, zum anderen die **Weiterentwicklung** der Idee des Augsburg **Innovationspark** und der damit im Zusammenhang stehenden Akquise von Unternehmen, die im durch den Bebauungsplan Nr. 900 ausgewiesenen Sondergebiet Forschung und Entwicklung angesiedelt werden sollen.

Bei der Frage des **Betriebs des TZA** steht die Umsetzung des als Anlage 4 beigelegten Betreibervertrages im Vordergrund. Damit ergibt sich eine umfangreiche Betriebspflicht des TZA. Der Betrieb des TZA ist dabei mit der notwendig starken Beachtung der beihilferechtlichen Rahmenpunkte verbunden. Diese sind in der Präambel des Betreibervertrages dargestellt. In Konsequenz führt dies zum Beispiel auch dazu, dass die GmbH für dieses Geschäftsfeld einen getrennten Buchungskreis führen muss, um jederzeit die Aufwands- und Ertragssituation darstellen zu können, oder auch zum Verbot der Gewinnabführung aus diesem Geschäftsfeld an die Gesellschafter.

Darüber hinaus definiert die GmbH Strategien zur Entwicklung des Augsburg Innovationspark und treibt die Umsetzung voran. Den Rahmen dafür bilden die Vision und Mission. Ein wichtiger Teil der Umsetzungsstrategien ist die Vermarktung der Baufelder. An dem Leitgedanken „Technologien für Ressourceneffizienz“ und der am 07. November 2012 (Drs.Nr. 12/00468) verabschiedeten Präambel orientiert sich der Vertrieb.

Damit dies Erfolg hat, muss die GmbH nicht nur regional, sondern auch national und international eine Markenidentität („Image“) aufbauen. Die Dynamik in der Projektentwicklung soll die Aufmerksamkeit von Unternehmen als auch Investoren, sowie wissenschaftliche Institute und Gründer gleichermaßen auf den Augsburg Innovationspark lenken. Anfragen aus diesen Aktivitäten müssen beantwortet werden können. Daher wird die GmbH Investorenpflege betreiben, Gründer und Investoren unterstützen und Unternehmen gesuchte Kompetenzen effektiv vermitteln.

Die Geschäftsfelder der GmbH bilden das Fundament, damit die oben genannten Aktivitäten auch strukturiert angegangen werden können:



1. Projekte  
(Projektierung und Durchführung von Technologieprojekten; Beratung und Netzwerkpartnervermittlung)
2. Inkubator  
(Firmengründungen und wissenschaftl. Initiativen; Gründernetzwerk)
3. Plattformangebot für Aus- und Weiterbildung
4. Netzwerkarbeit  
(Innovationspark als DIE Anlaufstelle für Ressourceneffizienz national & international)
5. Schaffung eines kreativen Umfelds  
(Ansiedlung und Integration von Wissenschaft und Wirtschaft zur Synergiesteigerung in einer ansprechenden, bedarfsorientiert gestalteten Umgebung)

Der Stellenplan (Anlage des Wirtschaftsplans) spiegelt entsprechend den Hauptzielen, zusammengefasst in den Geschäftsfeldern, die Aktivitäten wider.

Die Arbeit erfolgt dabei in enger Zusammenarbeit mit den Partnern vor Ort, vor allem mit den Angeboten der Kammern und der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH.

### **Gesellschafter und Organe der GmbH**

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 50.000 Euro. Gesellschafter sind/werden die Stadt Augsburg mit 75% Beteiligung am Stammkapital und der Landkreis Augsburg mit 25% Beteiligung am Stammkapital.

Organe der Gesellschaft sind

- Gesellschafterversammlung
- Aufsichtsrat
- Fachbeirat
- Geschäftsführer

In der synoptischen Darstellung des Gesellschaftsvertrages in Anlage 2 sind die einzelnen Punkte näher erläutert.

### **Finanzierung der GmbH**

- A) Handlungsfeld TZA-Betrieb



Hinsichtlich der Ausgabenseite wird – zur Vermeidung von Wiederholungen – auf die Begründung zu Nr. 2 (Seite 8) sowie den Wirtschaftsplan verwiesen.

Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung (Std. 28. Februar 2013) läuft/lief die konkrete Abfrage nach der Marktgängigkeit des Projekts mit den wesentlichen Stakeholdern auf Basis folgender Mietwerte (Netto-Kaltmiete der exklusiven Nutzflächen zzgl. Umsatzsteuer und Nebenkosten):

- Büro = 14,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat
- Labor = 15,00 Euro/m<sup>2</sup>/Monat
- Halle = 9,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat
- Technik und Lagerflächen = 7,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat

Eine kontinuierliche Auslastungsquote von 90% auf die Dauer von 30 Jahren als Zielgröße unterstellt, zeigt bei diesen Parametern einen Barwertvorteil von gegen 0 Euro. Das restliche Potenzial bietet nach Rücksprache mit den Managern anderer Zentren, wie aiti-Park, UTG, Sigmepark, Technologiepark Karlsruhe (TPK) die notwendige Wachstumsflexibilität bei den Mietern. Ziel ist dabei, die Anfangsverluste des Handlungsfeldes über die Projektdauer von 30 Jahren zu kompensieren. Eine Gewinnerwirtschaftung ist für dieses Handlungsfeld (nicht für die anderen Handlungsfelder der GmbH, siehe oben) nicht möglich, da ansonsten der Zuschuss des Freistaates Bayern wieder zurückbezahlt werden muss.

#### B) Handlungsfeld „Vertrieb Innovationspark“

Im Hinblick auf die erst mittelbaren positiven finanziellen Wertschöpfungen – die Potenzialstudie von Research Fellows (April 2012) zeigt an einigen Beispiele deutlich auf, welche positiven Effekte ein „Technologiepark“ mit sich bringt: Steigerung der Wertschöpfung, positive Auswirkungen auf kleine und mittlere Handwerksbetriebe (Wettbewerbsvorteile für Betriebe), neue Arbeitsplätze, Verbesserung der Einnahmesituation von Kreisen und Kommunen, Zuzug qualifizierter – Arbeitskräfte wird dieses Handlungsfeld – vergleichbar der Messe, Kongress am Park, der Regio Augsburg Wirtschaft oder der Regio Augsburg Tourismus – fortdauernd auf Zuschüsse angewiesen sein.

Es ergeben sich in diesem (!) Handlungsfeld kaum Auswirkungen auf den städtischen Haushalt im Vergleich zum Status 2012. Dies rührt daher, dass die Stadt schon bisher die entsprechenden Planstellen und Sachkosten finanziert hat. Der diesbezügliche Zuschuss wird kompensiert durch den Wegfall von 3 Planstellen mit 2,5 VZÄ und den überwiegenden Wegfall von Sachkosten.



Eine weitere (Teil-) Kompensation der Haushaltsbelastung stellten die abgeschlossenen Kooperationsverträge

- mit den beiden **Kammern** (140.000 Euro/Jahr bis 2014) und dem
  - **CC e. V.** (25.000 Euro/Jahr bis 2014 und weitere Leistungen)
- dar.

Zu erwähnen ist hier auch die Co-Finanzierung des **Freistaates** im Rahmen des Regionalmanagements bei der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH entsprechend der Drs.Nr. 12/00567 mit 100.000 Euro/Jahr bis Juni 2014.

Der Freistaat Bayern hat außerdem das Technologietransferprojekt **TEA** (Technologietransfer Einrichtungen Augsburg) über 4,5 Jahre bis Ende 2012 mit 800.000,00 Euro gefördert.

Aufgrund des großen Erfolges des Projektes hat das Wissenschaftsministerium die Förderung eines Folgeprojektes ab 2014 in Aussicht gestellt.

Haben im ersten Projekt die schon länger ansässigen Anwenderzentren und Transferstellen von Hochschule und Universität Augsburg sowie TU München zusammen mit der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH gemeinsames Marketing und Vertrieb für das Knowhow der wissenschaftlichen und der Forschungseinrichtungen geleistet, so sollen im neuen Projekt ab 2014 insbesondere die neuen Fraunhofer Institute und das neue Zentrum des DLR zusammen mit dem neugegründeten Materials Resource Management-Institut an der Universität mit ins Projekt aufgenommen werden. Schwerpunkt der zweiten Förderphase soll dabei der Bereich der Ressourceneffizienz als eng mit dem Augsburg Innovationspark verzahnte Maßnahme werden.

## **Zu Nr. 2**

Der Betreibervertrag stellt das Kernelement zum Projekt TZA dar. Auch hier darf auf die Drucksachennummern 12/00067 und 12/00325 verwiesen werden.

### I. Struktur

Die Struktur des Projektes TZA leitet sich aus folgenden wesentlichen Kernparametern ab:

- Zuschussempfänger der Mittel des Freistaates wird die WBG
- Objektgenaue und dauerhafte Finanzierungssystematik
- Keine kommunale Eigenmitteleinbindung
- Vorsteuerentlastung
- Interkommunales Projekt mit „gleichen Rechten und Pflichten“

Zur Erreichung dieser Kernparameter wird folgende Struktur verfolgt:





Das Modell geht davon aus, dass  
- das TZA durch die **WBG**  
- auf stadt eigenen Grundstücken  
**erstellt** wird.

Die WBG wird die **Baukosten**

- a) mit dem Zuschuss des Freistaates (10,5 Mio. Euro),
- b) mit Eigenkapital (EK, 4,0 Mio. Euro) und
- c) den Restbetrag in Höhe von rund 12,7 Mio. Euro über Fremdkapital (FK) finanzieren.

Das TZA wird dann mit einer „**Realkostenmiete**“ (vgl. Nr. IV.) an die Augsburg Innovationspark GmbH vermietet.

Diese Miete setzt sich zusammen aus

- a) der Annuität aus dem Eigenkapitaleinsatz (Zins und Tilgung),
- b) der Annuität des FK (Zins und Tilgung),
- c) dem Verwaltungskostenbeitrag,
- d) der Instandhaltungsrücklage und
- e) Betriebskosten (soweit nicht von der GmbH direkt übernommen),
- f) Tilgungsansatz anstelle von Abschreibungen,
- g) Avalgebühren.

Die **GmbH** (Gesellschafter Stadt (75%) und der Landkreis Augsburg (25%)) **mietet** das Gebäude auf die Dauer von 30 Jahren zweckgebunden dafür **an**, das TZA an Unternehmen weiter zu vermieten, die dem Förderzweck entsprechend tätig sind. Zur Vermeidung einer (teilweisen) Rückzahlung des Zuschusses des Freistaates, darf im Betrachtungszeitraum aus der Vermietung (zu marktüblichen Mietzinsen) kein Gewinn erwirtschaftet werden. Damit ist das Modell beihilfekonform. Dies ist auch deshalb notwendig, um das FK durch die Gesellschafter (Stadt und Landkreise) besichern zu können und auch der WBG die Gewährerklärung zugunsten der Mietzahlungen der GmbH zu geben. Für beide Sicherheiten ist ein marktüblicher Aval zu bezahlen (WBG).

Durch diese Organisationsform werden die o. g. Kernparameter erfüllt. Ein geprüftes alternatives Finanzierungsmodell erfüllt nicht alle genannten Parameter. Durch die noch notwendige formale Genehmigung des Modells durch die Regierung von Schwaben wird auch die Rechtsaufsichtsbehörde eingebunden.

*Hinweis: Im Zeitraum zwischen Vorlagenerstellung und Sitzungstermin erfolgt voraussichtlich ein erstes Abstimmungsgespräch.*

## II. Aktueller Bauplanungsstand



Das TZA soll auf einem städtischen Grundstück im südöstlichen Bereich des Innovationsparks errichtet werden. Als erste Gebäudekonfiguration hat die WBG eine **Kalkulationsgrundlage ohne** konkreten Gebäudeentwurf, mit einem Investitionskostenrahmen in Höhe von ca. 21 Mio. Euro (netto) anfertigen lassen. Als Ausgangspunkt dieser Kalkulationsgrundlage diente das vom Carbon Composites e. V. (CCe.V.) zu verantwortende Anforderungsprofil vom 18.04.2011, das am 19.05.2011 offiziell der Stadt übergeben wurde.

Auf Basis dieses Anforderungsprofils wurde dann ein europaweiter Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgeschrieben, der in dieser Form vom Zuschussmittelgeber (Freistaat Bayern) gefordert worden war.

Das Ergebnis wurde durch eine mit Fachpreisrichtern (Architekten, Städteplaner, Landschaftsplaner, Fachingenieure etc.) und Sachpreisrichtern (Stadträtinnen und Stadträte) besetzte Jury gefunden. Dabei wurde von Seiten der Sachpreisrichter insbesondere Wert darauf gelegt, dass es sich beim TZA um das erste Gebäude auf dem Augsburg Innovationspark handele, der Stadtteil aufgewertet und ein attraktiver Eingang in den Park geschaffen werden solle und das Gebäude dem Gedanken „Innovation“ gerecht werde.

Der Preisträger arbeitete bis Juli 2012 einen Architektenentwurf aus, der zuvor dem Stadtrat am 24. Mai 2012 (vorausgehend im Bauausschuss) vorgestellt wurde. Bereits im Architektenentwurf wurde deutlich, dass aufgrund der größeren Flächen, der gefälligeren Architektur, der energetischen Sonderanforderungen und der komplexen Technikstruktur die Modellberechnung zu 21 Mio. Euro nicht gehalten werden kann. Die vorläufige **Kostenschätzung** belief sich auf 27,5 Mio. Euro. Hier darf auf die Berichterstattung am 25. Juli 2012 im Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss verwiesen werden.

Bis Anfang Januar 2013 wurde auf Grundlage des vom Stadtrat beschlossenen Grundsatzbeschlusses vom 1. März 2012 an der ersten Entwurfsplanung (LPH 3 gem. HOAI) in Fortführung der Anforderungen gearbeitet, um den Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss am 23. Januar 2013 – in Anlehnung an die städtischen GA-Bau – einen **Zwischeninformationsbericht** zu geben. Diese Zwischeninformation diente der Transparenz für das Gremium, indem nochmals der Weg der Planungen, die bislang erfolgten und die nächsten notwendigen Schritte dargestellt werden sollten.

Die Entwurfsplanung ist in den voraussichtlichen tatsächlichen Baukosten bepreist. Bei **Umsetzung aller** vom CCe.V. angesetzten **Maßnahmen** konnte im Januar 2013 von den ermittelten Baukosten in Höhe von 28,75 Mio. Euro ausgegangen werden.



Da die Höhe der Baukosten der entscheidende Parameter für die Berechnung der Mietpreise ist – die Baukosten müssen in einem Zeitraum von 30 Jahren durch die erbrachten Mietleistungen abgeleistet sein – hat der C.Ce.V. eine Baukostenreduzierung um 2,5 Mio. Euro auf dann rund 26,25 Mio. Euro vorgeschlagen. Dazu wurde die Entwurfsplanung bis zum 25. Februar 2013 überarbeitet.

Die Kostenreduzierung wurde – bei voller Funktionalität und der ökologischen Anforderungen, sowie unter Beachtung der Förderkulisse – mit folgenden wesentlichen Optimierungen erreicht:

- Entfall der Lüftungsanlage in den Büros
- Gebäudekühlung durch Brunnenkälte
- Reduzierung der Kranlast
- Bereich Freianlagen
- Entfall der Dachsheds
- Änderung der Fassaden**konstruktion**

Detailliert sind die Maßnahmen auf Seiten 8 und 9 der Anlage 7 (Bericht zur Kostenentwicklung) dargestellt.

Der derzeitige Entwurf bietet 6.886 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche, inkl. Konferenzzimmer und einem größeren Konferenzsaal, welche ebenfalls ertragsbringend vermietet werden können (vgl. Anlage 6 – Betreiberkonzept in Form einer Mieterinformation).

Die aktuellen Gebäudepläne sind als Anlage dem Betreibervertrag beigelegt. Als Anlage 7 (Bericht zur Kostenentwicklung) ist eine Übersicht beigelegt, aus der die Baukostenentwicklung von der Kalkulationsgrundlage (abstraktes Gebäudemodell basierend auf BK I Daten und eigenen Erfahrungswerten der WBG **ohne** konkreten Gebäudeentwurf) – Stand Anfang 2011 – über das Ergebnis des Ideen- und Realisierungswettbewerbes (Stand Juli 2012) bis hin zur ersten Entwurfsplanung (Stand Januar 2013) und zur überarbeiteten Entwurfsplanung (Stand Februar 2013) ergibt.

### III. Baukostenentwicklung

Nach dem Stand der zweiten Entwurfsplanung ist von folgenden Baukosten auszugehen (Kostenberechnung Architekten und Fachplaner vom 25. Februar 2013).

Kostenangaben netto  
Index 2013

KG 100 Grundstück

kein Ansatz



KG 200 Herrichten	397.340 Euro
KG 300 Baukonstruktion	12.530.485 Euro
KG 400 Techn. Anlagen	7.191.410 Euro
KG 500 Außenanlagen	881.617 Euro
KG 600 Ausstattung	4.163 Euro
KG 700 Baunebenkosten	<u>5.251.253 Euro</u> (25% KG200 - 600)
<b>KG 100 – 700 Summe</b>	<b>26.256.268 Euro</b>

zzgl. Baufinanzierungskosten ca. 920.000 Euro und  
KG 100 Grundstücksnebenkosten ca. 17.500 Euro

#### IV. Finanzierung und Re-Finanzierung

Die im Betreibervertrag in § 4 dargestellt Realkostenmiete errechnet sich wie folgt:

##### 1. Rahmendaten

Fremdkapital (Zins / Tilgung / Annuität)	3,20%	2,00%	5,20%
Eigenkapital (Zins / Tilgung / Annuität)	3,60%	1,80%	5,40%
WBG- Eigenkapital			4.000.000 Euro
Verwaltungskosten			16.800 Euro p.a.
Instandhaltungskosten (rund 5 Euro/m <sup>2</sup> /BGF)			70.000 Euro p.a.

##### 2. Investitionskosten

KG 100 – 700	26.273.768 Euro
Sonderkosten (Zwischenfinanzierung)	<u>920.000 Euro</u>
Geldrechnerisches Investment	27.193.768 Euro

##### 3. Finanzierung/Kapitalkosten

Zuschuss Freistaat	10.500.000 Euro	
WBG Eigenkapital	4.000.000 Euro	
Ansatz Zins/Tilgung p.a.	5,40%	216.000 Euro
Erforderliches Fremdkapital	12.693.768 Euro	
Ansatz Zins/Tilgung p.a.	5,20%	<u>660.076 Euro</u>
Ansatz Kapitalkosten p.a.		876.076 Euro

##### 4. Bewirtschaftungskosten p.a. Zeitpunkt T0

86.800 Euro

##### 5. Gesamtmietkosten p.a. zum Zeitpunkt T0

962.876 Euro

Hinzu kommen die Betriebskosten und die Avalgebühren (noch nicht ermittelt).

Refinanziert wird diese Realkostenmiete bei Zugrundelegung der üblichen „dynamisierten Aufwands- und Ertragsrechnung“ in 30 Jahren.



Im Hinblick auf die Tatsache, dass das Gebäude stets ordnungsgemäß unterhalten werden muss, steht nach diesem Zeitpunkt dem Mietertrag keine Annuität aus dem FK (Bank) oder dem EK (WBG) mehr gegenüber.

Im Übrigen wird auf den als Anlage 3 beigefügten Wirtschaftsplan verwiesen.

#### V. Aktueller Bauzeitenplan

##### **Aktueller Terminplan bei störungsfreiem Planungs- und Bauablauf**

März 2013	Entwurfsplanung	Befassung Stadtrat
März 2013 – Apr. 2013	Genehmigungsplanung	Aufsichtsratsbeschluss WBG
Juni 2013	Erteilung der Baugenehmigung	
Mai 2013 – Mai 2014	Ausführungsplanung	
Mai 2013 – Okt. 2014	Ausschreibung / Vergabe	Befassung Stadtrat
Oktober 2013	Baubeginn	
März 2015 – Juni 2015	Fertigstellung und Inbetriebnahme	

#### **Zu Nr. 3**

Um auch bei der WBG (als 100 % Tochter der Stadt) den weiteren Projektfortgang zu ermöglichen, sind die dargestellten Ermächtigungen notwendig.

#### **Zu Nr. 4**

Maßgebend für das in Nr. 2 dargestellte Organisationsmodell ist unter anderem auch die Erreichung kommunalkreditähnlicher Finanzierungsbedingungen, um zu wirtschaftlichen Ergebnissen zu kommen. Grundvoraussetzung hierfür ist stets eine geeignete und vollständig gebietskörperschaftliche Besicherung des Fremdkapitals.

Die WBG – als Kreditnehmerin – hat insgesamt 14 Banken und vier Finanzierungsvermittlern das Finanzierungsmodell vorgestellt. Derzeit sind – aus unterschiedlichsten Gründen – nur noch zwei Banken zur Abgabe eines konkreten Angebots bereit.



Da zunächst die weiteren Voraussetzungen zu schaffen sind (Gesellschaftsgründung, Betreibervertrag usw.) wird mit der heutigen Beschlussfassung dem Vorgehen dem Grunde nach zugestimmt. Erst dann kann das Formalverfahren (Gremienberatung, Genehmigungsverfahren) in Anlehnung an die FinR durch geführt werden.

#### **Zu Nr. 5**

Zur rechtlichen Sicherung der Errichtung des TZA auf den stadteigenen Grundstücken bedarf es zu Gunsten der WBG einer entsprechenden Vertragsgestaltung. Als rechtliches Gestaltungsmodell kommt der Kaufvertrag, der Einbringungsvertrag über die Erhöhung des Stammkapitals oder ein Gestattungsvertrag in Frage.

Letzterer hat sich in vergleichbaren Fällen (Neubau Messehalle 5, neue Stadtbibliothek) bewährt. Der Gestattungsvertrag bietet der WBG den Vorteil, dass für den Grunderwerb keine Kapitalbindung erforderlich ist. Andererseits bietet er eine ausreichende rechtliche Absicherung für das Invest.

Die Grundstücksfläche selbst ist im Eigentum der Stadt Augsburg und derzeit bereits weitgehend erschlossen. Die Lage ist bereits in vorgehenden Grundsatzbeschlüssen definiert und vorgegeben.

Die Vorgabe des Grundsatzbeschlusses Ziffer II 2 vom 25.07.2012 (Drs. Nr. 12/00325) in Form der Erhöhung der Stammeinlage hat sich inhaltlich überholt und bedarf deshalb hier der Änderung.

Das jährliche Nutzungsentgelt in Höhe von 1,00 € ist mit Artikel 75 BayGO (Veräußerung unter Wert) vereinbar, da bei der WBG nach Vertragsablauf kein Wertvorteil besteht und die Befreiungstatbestände der Vorschrift greifen.

#### **Zu Nr. 6**

Mit Vollzug des heutigen Beschlussvorschlages und der Neugründung der GmbH ergeben sich auch bei der Stadt organisatorische und ggf. auch personelle Veränderungen. Diese sind zur gegebenen Zeit entsprechend der Geschäftsordnung abzuarbeiten.

#### **Zu Nr. 7**

Die Finanzverwaltung hat bereits im Jahr 2010 die Darstellung des Projektes bei **einem** Haushaltsunterabschnitt vorgegeben. Damit wird wesentlich der Gedanke der Projektklarheit weiter getragen.

#### **Zu Nr. 8**



Die im **Jahr 2013** benötigten Haushaltsmittel (Gründungskosten, Finanzausstattung GmbH) können haushaltsneutral durch Mittelumschichtungen bereit gestellt werden (vgl. Anlage 1).

Für die späteren Jahre sind Haushaltsmittel entsprechend des Finanzierungsbedarfs der GmbH bereit zu stellen (vgl. Wirtschaftsplan in Anlage 3).

Anlagen:

- 1 = Finanzielle Auswirkungen
- 2 = Gesellschaftervertrag (im Entwurf)
- 3 = Wirtschaftsplan (im Entwurf)
- 4 = Betreibervertrag ohne Anlagen (im Entwurf)
- 5 = Lageplan (Baufeld)
- 6 = TZA-Produktinformation
- 7 = Präsentation „Bericht zur Wirtschaftlichkeit“

---

**Anlagen**

---

<b>Datum</b>	<b>Referat</b>	<b>Referatsleiter</b>	<b>Unterschrift</b>
01.03.2013	Referat 8	Eva Weber, berufsmäßige Stadträtin	

---

