

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

109/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Dez III HP Kopp
Rutschmann, Martin

Tel. Nr.:
82-2357

Datum:
13.06.2023

1. **Betreff:** Weiterentwicklung Technologiepark Offenburg (TPO) und Neubau - Überlassung Grundstück auf CANVAS+ und Förderung der Maßnahme

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	10.07.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	24.07.2023	öffentlich

3. **Finanzielle Auswirkungen:**
(Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

_____ €

5. **Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:**

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 1.500.000 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.

_____ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 1.500.000 €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme _____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.

_____ €

Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

109/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Dez III HP Kopp
Rutschmann, Martin

Tel. Nr.:
82-2357

Datum:
13.06.2023

Betreff: Weiterentwicklung Technologiepark Offenburg (TPO) und Neubau -
Überlassung Grundstück auf CANVAS+ und Förderung der Maßnahme

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Umsiedlung der Stiftung Technologie Park Offenburg auf CANVAS+ wird von Seiten der Stadt Offenburg als wichtige Maßnahme der Wirtschaftsförderung und ökologisches Leuchtturmprojekt begrüßt und sowohl ideell als auch finanziell unterstützt.
2. Die Stadt Offenburg wird das Baucluster 12 mit ca. 1.450 qm auf dem CANVAS+ Areal kostenfrei in die Stiftung einbringen – beim derzeit geltenden Verkaufspreis von 800 EUR/qm entspricht dies einer Stiftungseinlage von rund 1,2 Mio. EUR. Des Weiteren erfolgt eine finanzielle Förderung des Neubaus in Form einer weiteren Stiftungseinlage von 1,5 Mio. EUR. Damit wird gleichzeitig honoriert, dass die Bauausführung in kompletter Holzbauweise besonders nachhaltig und CO2-sparend ausgeführt wird – die Mittel werden vorläufig aus dem Klimafinanzierungsfonds 2040 im Rahmen des Doppelhaushaltes 2024/25 zur Verfügung gestellt.
3. Damit die Stiftung möglichst günstige Zinskonditionen erreichen kann, gewährt die Stadt Offenburg eine Bürgschaft bis zu einer Finanzierungssumme von 4 Mio. EUR. Die Bürgschaft wird im Grundbuch abgesichert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

109/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3	Dez III HP Kopp Rutschmann, Martin	82-2357	13.06.2023

Betreff: Weiterentwicklung Technologiepark Offenburg (TPO) und Neubau -
Überlassung Grundstück auf CANVAS+ und Förderung der Maßnahme

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

1. A1) Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt und am Oberrhein.
2. B3) Die Stadt entwickelt die wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen weiter zum Erhalt und Ausbau attraktiver Arbeitsplätze und Sicherung des Wirtschaftsstandortes.

2. Sachstand und Zusammenfassung der Vorlage

Mit der GR-Vorlage 190/21 vom Oktober 2021 wurde dem Gemeinderat bereits die geplante Weiterentwicklung der Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden/Offenburg (nachfolgend TPO oder Stiftung) ausführlich vorgestellt. Insbesondere soll durch die Umsiedlung der TPO auf das CANVAS+ Gelände (ehemalige Schlachthofgelände) die Attraktivität der TPO weiter gesteigert, die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Offenburg gefördert und das neue innovative Gewerbeareal der Stadt Offenburg in innenstadtnähe eine zusätzliche Aufwertung und Attraktivitätssteigerung erfahren.

Im Gewerbegebiet Waltersweier machen die TPO mit dem Verkauf ihrer bisherigen Gebäude und Flächen und deren künftiger Nutzung durch EDEKA Südwest den Weg für eine Betriebserweiterung dieses für Offenburg sehr bedeutsamen Unternehmens frei.

Das ursprünglich angedachte Cluster 5 mit rund 700 qm Grundstücksfläche auf dem CANVAS+ Gelände wäre jedoch deutlich zu klein um auch nur ansatzweise die bisherige Nutzfläche von rund 3.500 qm unterzubringen. Bei der maximal angedachten 3 bis 4 geschossigen Bebauung wäre eine Nutzfläche von maximal rund 1.500 qm möglich geworden die auch in Verbindung mit dem alten Schlachthofgebäude, das weitere 1.500 bis 2.000 qm bieten kann, mittlerweile als deutlich zu klein angesehen wird. In einem weiteren Entwicklungsschritt wurde deshalb das Cluster 12 (direkt angrenzend an das bereits im Bau befindliche SevDesk-Gebäude und unmittelbar neben der späteren Kreativ-Kita) mit einer Grundfläche von ca. 1.450 qm geprüft und als optimal geeignet angesehen. Auch ist dieses Cluster innerhalb des vorgesehenen Zeitfensters bis 31.12.2025 bebaubar.

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurde ein innovatives Gebäude entwickelt, das sich städtebaulich sehr gut einfügt und die Qualität des künftigen Gewerbequartiers unterstreichen wird – Gemeinderäte waren in der Jury vertreten. In weiteren Planungsschritten hat sich die Stiftung – gemeinsam mit der Stadt – auferlegt, nicht nur einen klimafreundlichen Betrieb des Gebäudes zu gewährleisten sondern auch

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

109/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3	Dez III HP Kopp Rutschmann, Martin	82-2357	13.06.2023

Betreff: Weiterentwicklung Technologiepark Offenburg (TPO) und Neubau -
Überlassung Grundstück auf CANVAS+ und Förderung der Maßnahme

schon besonders innovativ und klimafreundlich zu bauen. Die Umsetzung soll dabei als LOW-Tech Gebäude erfolgen. Dabei sind u.a. Merkmale wie einfache Bedienung,

Energieeffizienz, flexible Grundrisse, natürliche Klimatisierung, begrünte Fassaden von entscheidender Bedeutung. Das gesamte Gebäude mit bis zu 5 Vollgeschossen soll **in reiner Holzbauweise** realisiert werden und damit einen weiteren Meilenstein im CANVAS+ Areal setzen, als Leuchtturmprojekt für innovatives und klimagerechtes Bauen. In einem ausgelobten Vergabeverfahren mit Innovations- und Preiswettbewerb hat sich das Angebot eines kompetenten Generalunternehmers durchgesetzt, der das Gebäude weitestgehend schlüsselfertig bauen wird. **Im Vergleich zu einer herkömmlichen Bauausführung können bereits beim Bau rund 1.810 To/CO2 eingespart werden.**

Durch das größere Gebäude und die Baukostensteigerungen in den letzten 2 Jahren haben sich allerdings die Finanzierungsparameter im Vergleich zur Vorlage 190/21, die im HBA und GR im 4. Quartal 2021 beraten wurde, deutlich verändert. Alleine der Baukostenindex ist vom 2. Quartal 2021 bis zum 1. Quartal 2023 um knapp 27 % gestiegen. Für ein deutlich kleineres Gebäude ist man damals von 9,1 Mio. EUR Baukosten ausgegangen. Für das nun größere Gebäude werden entsprechend dem konkret vorliegenden Angebot des Generalunternehmers incl. einzukalkulierender Baunebenkosten und Risikozuschlägen rund 15,3 Mio. EUR aufgerufen (ohne Grundstückskosten). Hiervon können rund 4,8 Mio. EUR durch Eigenmittel der Stiftung sowie Zuschüsse / Förderungen Dritter finanziert werden. Aufgrund der mittlerweile deutlich gestiegenen Zinsen ist über die erwarteten marktüblichen Mietsätze maximal eine Annuität (Zinsen und Tilgung) für einen Fremdkapitalanteil von 9 Mio. EUR finanzierbar sowie die laufenden Instandhaltungs-, Betriebs- und Verwaltungs-/Managementkosten der Stiftung. Die aktuelle Finanzierungslücke beträgt 1,5 Mio. EUR.

Die Verwaltung hielt es für vertretbar, dieses Projekt, welches eine herausragende Wirtschaftsfördermaßnahme für die Stadt Offenburg darstellt und gleichzeitig eine weitere Initialzündung für das innovative Gewerbegebiet „CANVAS+“, nahe am Herzen der Innenstadt sein wird, insgesamt im Umfang von 2,7 Mio. EUR zu unterstützen, indem das Grundstück Cluster 12 als Stiftungseinlage in die TPO-Stiftung eingebracht (ca. 1,2 Mio. EUR) sowie eine Stiftungseinlage von 1,5 Mio. EUR zusätzlich geleistet wird um die Finanzierungslücke zu schließen.

Um die Finanzierung der Stiftungseinlage von 1,5 Mio. EUR im Haushalt der Stadt bereits heute sicherzustellen und verbindlich zusagen zu können, könnte sich Verwaltung vorstellen, dieses Projekt zumindest vorläufig aus dem Klimafinanzierungsfonds 2040 (KFF 2040) zu finanzieren. Ob diese Maßnahme und damit auch die Finanzierung im KFF 2040 bleiben soll, soll durch den für 2024 zur Konstituierung vorgesehenen Klimabeirat, der über den KFF wacht, dem Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt abschließend vorschlagen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

109/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3	Dez III HP Kopp Rutschmann, Martin	82-2357	13.06.2023

Betreff: Weiterentwicklung Technologiepark Offenburg (TPO) und Neubau -
Überlassung Grundstück auf CANVAS+ und Förderung der Maßnahme

Mit dieser Förderung lassen sich nach Auffassung der Verwaltung gleich zwei für die Stadt wichtige Aspekte in sehr guter Art und Weise verbinden:

- Das Projekt bietet die einmalige Chance zukunftsweisende Wirtschaftsförderung zu betreiben, indem im wahrsten Sinne des Wortes aufsteigenden und innovativen Unternehmen ein hochattraktiver Standort in einem inspirierenden Umfeld geboten werden kann. Dabei können und sollen künftig zusätzliche Gewerbesteuerpotenziale erschlossen werden.
- Das Projekt möchte dies mit einem vorbildlich klimafreundlichen Gebäude machen und damit auch „Blaupause“ für „mehr“ sein. Nachhaltigkeit ist für viele Unternehmen und gerade auch Startups und junge Ideenschmieden ein ganz wichtiger und entscheidender Faktor der eigenen Firmenidentität. Dies alles drückt dieses Gebäude allein schon durch seine besondere Bauweise ausschließlich aus Holz aus. Wenn bei der Bewertung der CO₂-Einsparung beim Bau von 1.810 To der gleiche Maßstab des Umweltbundesamtes für die Bewertung der Klimafolgekosten angelegt wird wie beim KFF 2040, dann ergeben sich je eingesparter Tonne ein finanzieller Vorteil durch vermiedene Klimafolgekosten und Wohlstandsverluste von 809 EUR/to CO₂ (siehe hierzu: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/umwelt-wirtschaft/gesellschaftliche-kosten-von-umweltbelastungen>) der dimensional mit der vorgeschlagenen Förderung korrespondiert (wobei dies nicht der entscheidende Parameter für die Höhe der vorgeschlagenen Förderung ist). Zur Einordnung: Die 1.810 To/CO₂ vermiedene CO₂-Emissionen entsprechen knapp 10 Mio. PKW-Kilometern.

3. Die Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden/Offenburg

Die Stiftung Technologie und Wirtschaft Mittelbaden/Offenburg verfolgt seit ihrer Gründung im Jahr 1986 den Stiftungszweck Gründerinnen und Gründer zu unterstützen und sie zu befähigen, ein Unternehmen aufzubauen. Neben der Stadt Offenburg und dem Ortenaukreis, sind die Hochschule Offenburg, die IHK Südlicher Oberrhein, die Sparkasse Offenburg/Ortenau, die Volksbank in der Ortenau (Die Gestalterbank), die Handwerkskammer Freiburg, die IG Metall, die Steinbeis Stiftung, sowie die Region Alsace weitere Stifter. Der rechnerische Anteil der Stadt Offenburg am eingebrachten Stiftungskapital von bislang rund 1,5 Mio. EUR beträgt rund 69 %.

Neben der Förderung und des Aufbaus von Existenzgründern hat die Stiftung unter anderem auch den Zweck der Förderung der deutsch-französischen Zusammenarbeit, sowie der Unterstützung von Arbeiten im Bereich Bildung und Forschung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

109/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3	Dez III HP Kopp Rutschmann, Martin	82-2357	13.06.2023

Betreff: Weiterentwicklung Technologiepark Offenburg (TPO) und Neubau -
Überlassung Grundstück auf CANVAS+ und Förderung der Maßnahme

Zur Erfüllung ihres Satzungszweckes wurde in zwei Bauabschnitten 1987 und 2002 ein Gründerzentrum als Technologie Park Offenburg (nachfolgend TPO) errichtet, mit rund 3.500 qm vermietbarer Fläche. In diesem Gebäude finden derzeit ca. 50 Unternehmen ihr „zu Hause“ und dem Stiftungszweck entsprechend finden regelmäßig Veranstaltungen, Treffen oder auch Workshops statt, um sämtliche Themen, die sich aus der Satzung ergeben zu bespielen.

Seit 2022 bedient sich die Stiftung zur operativen Durchführung per Geschäftsbesorgung ihrem Tochterunternehmen, der Black Forest Innovation GmbH (nachfolgend BFI). Die Mitarbeitenden der BFI betreuen die Unternehmen im TPO inhaltlich und sind auch dafür verantwortlich, ein Umfeld für Firmengründungen zu schaffen und / oder im TPO ansiedeln.

Neben der operativen Durchführung der Stiftungsaufgaben ist die BFI als Netzwerkpartnerin und Transferberatungsunternehmen in der gesamten Region „Schwarzwald“ aktiv. Die Aufgaben der BFI sind dabei die projektbezogene Begleitung und Unterstützung ihrer Kunden bei der Entwicklung einer nachhaltigen Wirtschaft und Gesellschaft. Auf dieser Grundlage fußt die unternehmerische Tätigkeit des Unternehmens. Neben dem gesellschaftlichen und ökologischen Mehrwert ist es das Ziel, durch die BFI am Markt Überschüsse zu erwirtschaften, um diese Gewinne dann wiederum in die gemeinnützige Stiftung zu übertragen, in der sie abermals zur Erfüllung des oben genannten Stiftungszwecks verwendet werden. Des Weiteren finanziert sich die BFI und insgesamt die Verwaltung der Stiftung aus Mieterlösen des Technologieparks.

Aus diesen Tätigkeiten und der damit verbundenen medialen Bekanntheit der BFI profitiert letztlich wiederum die Stadt Offenburg, sowie die Hochschule Offenburg, als Standort für Innovation und Nachhaltigkeit. Somit fördern sämtliche Maßnahmen der BFI und der Stiftung die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Offenburg. Eine enge Zusammenarbeit mit der städtischen Wirtschaftsförderung ist obligatorisch.

4. Der Neubau als wesentliche Maßnahme zur Weiterentwicklung der Stiftung und als Projekt der städtischen Wirtschaftsförderung

Der Neubau als nachhaltiges Gebäude unterstreicht den Fokus auf Innovation und Nachhaltigkeit in Offenburg. Dadurch kann die Stadt sich als Vorreiterin in diesen Bereichen positionieren und Unternehmen anziehen, die nachhaltige Geschäftsmodelle entwickeln und umsetzen möchten. Gerade bei Start-Ups und wachsenden Unternehmen ist dies ein wichtiger Attraktivitätsfaktor. Die Stadt Offenburg wird sich als Vorreiterin in diesen Bereichen positionieren und Unternehmen anziehen, die nachhaltige Geschäftsmodelle entwickeln und umsetzen möchten und in Offenburg wachsen werden und entsprechend Arbeitsplätze schaffen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

109/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Dez III HP Kopp
Rutschmann, Martin

Tel. Nr.:
82-2357

Datum:
13.06.2023

Betreff: Weiterentwicklung Technologiepark Offenburg (TPO) und Neubau -
Überlassung Grundstück auf CANVAS+ und Förderung der Maßnahme

Eine Vernetzung zwischen etablierten Unternehmen und Neugründungen passiert heute in erster Linie projektbasiert. Der bisherige TPO ist durch seine Bauweise und die inhaltliche Konzeption nicht darauf ausgelegt, sowohl für etablierte Unternehmen als auch für Start-Ups Räumlichkeiten anzubieten. Der Fokus liegt heute klar auf den Existenzgründungen.

Im neuen Gebäude wird die Stiftung auf ca. 4.500 qm Nutzfläche (incl. Erschließungs- und Nebenflächen) in die Lage versetzt bereits etablierten Unternehmen und Start-ups die Möglichkeit zu bieten, gemeinsam an neuen Ideen und Technologien zu arbeiten und ihre Büros zu haben.

Durch den Austausch von Wissen, Erfahrungen und Ressourcen können innovative Lösungen entwickelt werden, die das Potenzial haben, die Wirtschaft voranzutreiben und die bereits existierenden Offenburger Unternehmen zu unterstützen. Das neue Zentrum schafft somit nicht nur einen Nährboden für neue Produkte, Dienstleistungen und Geschäftsmodelle, sondern bringt auch die vorhandenen verschiedenen Akteure näher zusammen, darunter etablierte Offenburger Unternehmen, Start-ups, die Hochschule Offenburg und Investoren.

Durch die räumliche Nähe und die gemeinsame Nutzung von Infrastruktur und Ressourcen entstehen perspektivisch Synergien und Kooperationsmöglichkeiten, die heute im bestehenden TPO nicht möglich sind. Dies fördert den Austausch von Know-how, die Zusammenarbeit an Projekten und die Bildung von Netzwerken, was wiederum zu neuen Geschäftsmöglichkeiten führen kann, von deren Entwicklung die gesamte Stadtgesellschaft profitieren wird.

Damit unterstützt das Gebäude die bereits in Offenburg ansässigen Unternehmen und stärkt damit die regionale Wirtschaft bei ihrer Entwicklung und ist gleichzeitig Anziehungsort für Neuansiedlungen und positioniert die Stadt Offenburg als attraktiven Standort für Unternehmen, was in der Folge neue und hochqualifizierte Arbeitsplätze schaffen wird.

5. Innovation und Nachhaltigkeit als Geschäftszweck

Mit zu den wichtigsten Attributen, mit denen sich Unternehmen derzeit beschreiben, gehören Nachhaltigkeit und Innovation. Um sich hier von denen zu unterscheiden, die reines „green washing“ betreiben, ist es unabdingbar, dass aus Worten auch Taten folgen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

109/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3	Dez III HP Kopp Rutschmann, Martin	82-2357	13.06.2023

Betreff: Weiterentwicklung Technologiepark Offenburg (TPO) und Neubau -
Überlassung Grundstück auf CANVAS+ und Förderung der Maßnahme

Die BFI kooperiert hier zum einen mit Netzwerkpartnern, wie den Klimapartnern Oberrhein oder auch dem Regionalen Innovationszentrum (RIZ) der Hochschule Offenburg, aber auch mit der Steinbeis Stiftung, der IHK Südlicher Oberrhein und der Handwerkskammer Freiburg. Gemeinsam mit diesen Partnern gelingt es der BFI, ihre Leistungen im gesamten Schwarzwald anzubieten und kann über die Forschungs- und Transferorganisationen nachhaltige Prozessberatung sowohl in Unternehmen als auch in Kommunen erbringen.

Gemeinsam mit diesen Akteuren, sowie allen Stiftern der Stiftung, ist es sowohl der Stiftung als auch der BFI ein Bestreben, die in diesem Bereich hohe Kompetenz, die die Stadt Offenburg im Bereich der nachhaltigen energetischen Systeme hat, als Standortvorteil zu betonen und als Kriterium für die Ansiedlung von Unternehmen im zukünftigen Stiftungsgebäude aber auch der Stadt insgesamt ins Licht zu rücken und überregional bekannt zu machen.

Auf diesen Weg haben sich Stiftung und Stadt gemeinsam gemacht und verfolgen die Zielsetzung des Aufbaus und der Entwicklung einer nachhaltigen Wirtschaft mit Nachdruck. Eine zentrale Funktion hat dabei die BFI. So hat die BFI beispielsweise im Jahr 2022 das **Black Forest Sustainability Forum** initiierte. Dieses Forum bildet die Plattform zur Diskussion der Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen. Die von der Weltgemeinschaft beschlossenen 17 Ziele sollen die Erreichung des 1,5° Ziels bis 2030 ermöglichen. Neben technologischen, energiewirtschaftlichen Fragestellungen kommen hier aber auch soziale Themen wie Kinderarmut oder Bildung zur Sprache. Da bloßes Zuhören und zur Kenntnis nehmen aber nicht hilft diese Ziele zu erreichen, bietet die BFI gemeinsam mit der Hochschule Offenburg mittelständischen Unternehmen aus Offenburg und dem Umland Unterstützung in Form von Transferprojekten an.

Darüber hinaus orientieren sich auch die bekannten Start-Up Formate der BFI, wie dem Black Forest Accelerator und dem Black Forest Hackathon an der Entwicklung von nachhaltigen Geschäftsmodellen, die möglichst auch ein zirkulares Geschäftsmodell (Kreislaufwirtschaft) als Grundlage haben und damit ihren Beitrag leisten, die Ressourcen der Erde nur so weit zu nutzen, wie es unbedingt notwendig ist.

6. Ein nachhaltiges Gebäude entsteht im Herzen der Stadt Offenburg

Der heutige Technologie Park Offenburg hat in den zurückliegenden 37 Jahren vieles bewegt und hat unbestritten einen großen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Offenburg geleistet. Unternehmen, wie Nevermind, Verifysoft, sevDesk, Genesys, Happy Hotel und das BAV-Institut sollen hier lediglich exemplarisch für die Vielzahl der erfolgreichen Gründungen aufgeführt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

109/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3	Dez III HP Kopp Rutschmann, Martin	82-2357	13.06.2023

Betreff: Weiterentwicklung Technologiepark Offenburg (TPO) und Neubau -
Überlassung Grundstück auf CANVAS+ und Förderung der Maßnahme

Wie bekannt ist, wurde der Technologie Park Offenburg im Gewerbegebiet Waltersweier an die Firma EDEKA Südwest zu deren Nutzung und Expansion mit Wirkung zum 31.12.2025 verkauft. Für die Stiftung war und ist es selbstverständlich, im Rahmen ihrer jahrzehntelangen erfolgreichen Wirtschaftsförderung und Partnerschaft mit der Stadt diesen Beitrag für ein wichtiges ortsansässiges Unternehmen zu leisten.

Durch diesen Verkauf musste sich die Stiftung allerdings Gedanken machen, wo sie ab dem Jahr 2026 ihren Aufgaben nachgehen kann. Dass das Canvas-Areal und die anstehende Sanierung des historischen Schlachthofs hierbei eine wichtige Rolle spielen sollen, fand von Anfang an die volle Unterstützung des Stiftungsrates.

Wie weiter oben bereits erwähnt verfolgen die BFI und die Stiftung einen ganzheitlichen nachhaltigen Ansatz. Der heutige Technologie Park Offenburg entspricht weder energetisch noch von der Verortung diesem Gedanken. Nämlich inmitten der Gesellschaft Innovation und Nachhaltigkeit unter Beteiligung von Bürgern, Politik, Wissenschaft und Wirtschaft zu etablieren.

Und so ist es nur konsequent das sich der Stiftungsrat dazu entschieden hat den Neubau des Stiftungsgebäudes kompromisslos aus Holz (Co2-positiv) und in Ressourcen sparender Low-Tech Bauweise zu errichten. Diese Gebäude wird einzigartig sein und genau der inhaltlichen Logik von Innovation und Nachhaltigkeit der BFI und der Stiftung folgen. Auf dem Canvas-Areal entsteht damit neben dem Neubau des Start-Ups sevDesk, der Sanierung des historischen Schlachthofs zum Kreativwirtschaftszentrum ein dritter wesentlicher Baustein, der in enger Verzahnung mit den vorhergenannten Gebäuden agieren wird.

So verzichtet beispielsweise der Stiftungsneubau auf große Veranstaltungsräume und ein gastronomisches Angebot, da hier auf die Infrastruktur von Canvas 22 zurückgegriffen werden soll.

7. Der Standort und die Bauausführung

Ursprünglich war vorgesehen den TPO Ersatzneubau auf dem relativ kleinen Cluster 5 in der südöstlichen Ecke des CANVAS+ Areals anzusiedeln. Die dabei erreichbaren Nutzflächen haben sich selbst bei einer 4-geschossigen Bauweise als zu klein für eine zukunftsfähige Lösung erwiesen. Eine 5-geschossige Bauweise wird an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Maximal könnte somit eine Nutzfläche von ca. 1.500 qm erreicht werden – derzeit vermietet der TPO eine Fläche von 3.500 qm. Auch mit den zusätzlichen Nutzflächen im alten Schlachthof von ca. 1.500-2.000 qm wäre man damit bereits unter den heutigen Möglichkeiten geblieben ohne Zukunftspotentiale nutzen zu können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

109/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Dez III HP Kopp
Rutschmann, Martin

Tel. Nr.:
82-2357

Datum:
13.06.2023

Betreff: Weiterentwicklung Technologiepark Offenburg (TPO) und Neubau -
Überlassung Grundstück auf CANVAS+ und Förderung der Maßnahme

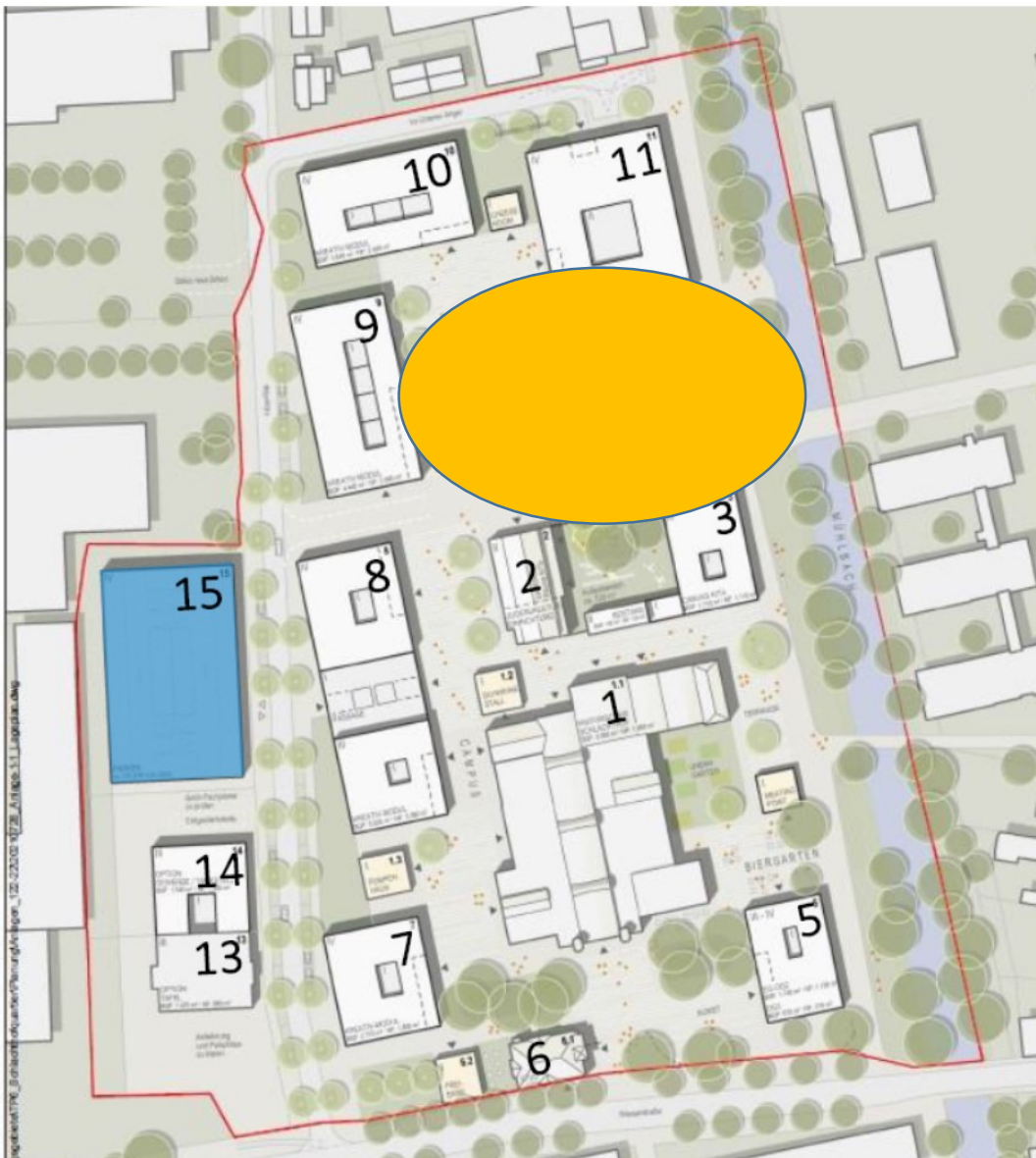


Abbildung 1 Städtebaulicher Rahmenplan CANVAS+

Der gut doppelt so große und baulich höher ausnutzbare Cluster 12 hat sich hier als sehr gute Alternative angeboten. Sowohl die räumliche Nähe zum SevDesk-Gebäude (Cluster 11) als auch die direkte Anbindung über das ehemalige Schaltheis (Nr. 2) an das alte Schlachthofgebäude (Nr. 2) und die Nachbarschaft der Kreativkita (Nrn. 3+2) werden als sehr positiv angesehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

109/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3	Dez III HP Kopp Rutschmann, Martin	82-2357	13.06.2023

Betreff: Weiterentwicklung Technologiepark Offenburg (TPO) und Neubau -
Überlassung Grundstück auf CANVAS+ und Förderung der Maßnahme

Die Umsetzung des TPO-Neubaus soll als LOW-Tech Gebäude erfolgen. Dabei sind wesentliche Merkmale u.a. eine einfache Bedienung, Energieeffizienz, flexible Grundrisse, natürliche Klimatisierung und eine tw. begrünte Fassade.

Zudem soll das Gebäude in Vollholz-Bauweise entwickelt werden und damit einen neuen Meilenstein im CANVAS+ Area setzen und ein Leuchtturmprojekt für innovatives und klimagerechtes Bauen werden. Hintergrund ist, dass mit dieser Bauweise ein wichtiger Beitrag zur Klimaanpassung durch das verbaute Holz und damit zur CO₂ Einsparung/Vermeidung geleistet wird.

Diese Einsparung kann mittels der Berechnung von unterschiedlichen Szenarien bilanziert und bewertet werden. So wird zunächst ein Referenzgebäude simuliert, welches in konventioneller Bauweise errichtet wird. Dies bedeutet, dass ein Gebäude in Massivbauweise (Stahlbeton-Skelettbau mit Wärmedämmverbundsystem) im Hinblick auf den verbundenen CO₂ Ausstoß mit den zur Ausführung kommenden Materialien bewertet wird. Dabei ist insbesondere die Verwendung von Stahlbeton ein erheblicher CO₂ Verursacher. Ein wesentlicher Faktor ist hierbei die Herstellung des benötigten Zementes welcher unter hohen Temperaturen in einem Ofen und unter der Entsäuerung von Kalkstein erstellt wird.

Dahingegen hat Holz die Eigenschaft CO₂ während der Wachstumsphase über den Prozess der Photosynthese zu binden. Diese Eigenschaften der Baumaterialien können nun in den jeweiligen Referenzgebäuden als Eigenschaft hinterlegt werden und damit eine CO₂ Bilanz erstellt werden.

Bei der geplanten Gebäudekubatur ergibt sich eine für das Referenzgebäude in konventioneller Bauweise eine CO₂ Emission von rund 1.160 Tonnen. Dahingegen besteht das Potential bei der geplanten Vollholzbauweise (Vollholzdecken, Wände in Holzständerbau mit Holzdämmstoffen) eine negative CO₂ Bilanz von rund 650 Tonnen CO₂. Das Einsparungspotential CO₂ beträgt damit gegenüber dem Referenzgebäude rund 1.810 Tonnen CO₂.

Das Konzept des Gebäudes wird in der Sitzung noch konkreter vorgestellt.

8. Finanzierung und Förderung durch die Stadt

a) Gesamtfinanzierung

Die aktuelle Kostenschätzung geht von Gesamtkosten in Höhe von 15,3 Mio. EUR aus (ohne Grundstückskosten). Der Großteil hiervon ist durch ein Angebot eines Generalunternehmers relativ gesichert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

109/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3	Dez III HP Kopp Rutschmann, Martin	82-2357	13.06.2023

Betreff: Weiterentwicklung Technologiepark Offenburg (TPO) und Neubau -
Überlassung Grundstück auf CANVAS+ und Förderung der Maßnahme

Durch den Verkauf des TPO im Gewerbegebiet Waltersweier an EDEKA Südwest kann die Stiftung 4 Mio. EUR Erlösen, die in das Projekt eingebracht werden sollen. Weitere 0,8 Mio. EUR sollen durch Zuschüsse / Förderungen Dritter finanziert werden. Weitere 9 Mio. EUR Fremdkapital sowie die laufenden Kosten für Instandhaltung, Verwaltung und Unterhaltung sollen über Mieteinnahmen finanziert werden. Bei einer durchschnittlichen Auslastung von 80 % (aus Gründen der Wirtschaftsförderung ist vorgesehen immer ein bestimmtes Maß an Flächen vorzuhalten um kurzfristig Anfragen von für Offenburg, CANVAS+ und die TPO interessanten Unternehmen „bedienen“ zu können) können so anfänglich Mieterlöse von ca. 600 TEUR jährlich realisiert werden. Es verbleibt noch eine Finanzierungslücke von 1,5 Mio. EUR.

Von den insgesamt 9 Mio. EUR Fremdkapital sind vs. 4 Mio. EUR als KfW-Förderdarlehen möglich und innerhalb von 30 Jahren zu tilgen. Bei einem unterstellten Zinsniveau von 3,5 % (KfW-Förderung/Zinsverbilligung bereits eingerechnet) ergibt dies eine jährliche Annuität von knapp 220 TEUR. Die Stiftung bittet die Stadt darum, dieses Darlehen über eine Bürgschaft abzusichern, um möglichst günstige Zinskonditionen zu erreichen. Die Bürgschaft soll im Grundbuch an 2. Rang abgesichert werden. Die grundsätzliche Zulässigkeit einer derartigen Bürgschaft wurde im Vorfeld mit der Genehmigungsbehörde, dem Regierungspräsidium Freiburg, abgestimmt.

Weitere 5 Mio. EUR werden als tilgungsfreie jedoch verzinsliche Darlehen durch die Steinbeis-Stiftung und die Regionalstiftung der Sparkasse Offenburg-Ortenau zur Verfügung gestellt (quasi reguläre Geldanlagen der beiden Stiftungen mit marktüblicher Verzinsung). Der Vorteil ist hier, dass keine Tilgung erforderlich ist. Die Rückzahlung erfolgt nach der geplanten Laufzeit von 30 Jahren. Der jährliche Zinsaufwand liegt – je nach Marktlage zum Zeitpunkt der Darlehensvereinbarung – ungefähr bei 150 TEUR p.a. Diese Darlehen müssen im Grundbuch 1. rangig abgesichert werden. Für die laufende Instandhaltung des Gebäudes, die Unterhaltung sowie die Verwaltung / das Management des TPO werden anfänglich ca. 250 TEUR p.a. veranschlagt. Steigende Kosten sollen durch regelmäßige Mietanpassungen ausgeglichen werden.

Die Stiftung bittet die Stadt Offenburg, die nicht durch Mieteinnahmen und Eigenkapital zu deckende Investitionssumme von 1,5 Mio. EUR als zusätzliche Stiftungseinlage zu leisten und wie bereits beim Bau des ersten Technologieparks im Gewerbegebiet Waltersweier, das Grundstück im Wert von ca. 1,2 Mio. EUR kostenlos als Stiftungseinlage in die Stiftung einzubringen. Der rechnerische Anteil der Stadt Offenburg an der Stiftung würde dann von 1,0 auf 3,7 Mio. EUR bzw. von 69 auf knapp 89 % steigen.

Die Verwaltung halte es für vertretbar, dieses Projekt, welches eine herausragende Wirtschaftsfördermaßnahme für die Stadt Offenburg darstellt und gleichzeitig eine weitere Initialzündung für das innovative Gewerbegebiet „CANVAS+“, nahe am Herzen der Innenstadt sein wird, insgesamt im Umfang von 2,7 Mio. EUR zu unterstützen um

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

109/23

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Dez III HP Kopp
Rutschmann, Martin

Tel. Nr.:
82-2357

Datum:
13.06.2023

Betreff: Weiterentwicklung Technologiepark Offenburg (TPO) und Neubau -
Überlassung Grundstück auf CANVAS+ und Förderung der Maßnahme

die Finanzierungslücke zu schließen und damit die Realisierung des Projekts zu ermöglichen.

Um die Finanzierung der Stiftungseinlage von 1,5 Mio. EUR im Haushalt der Stadt bereits heute sicherzustellen und verbindlich zusagen zu können, könnte sich Verwaltung vorstellen, dieses Projekt zumindest vorläufig aus dem Klimafinanzierungsfonds 2040 (KFF 2040) zu finanzieren. Ob diese Maßnahme und damit auch die Finanzierung im KFF 2040 bleiben soll, soll durch den für 2024 zur Konstituierung vorgesehenen Klimabeirat, der über den KFF wacht, dem Gemeinderat abschließend vorgeschlagen werden.

Mit dieser Förderung lassen sich nach Auffassung der Verwaltung gleich zwei für die Stadt wichtige Aspekte in sehr guter Art und Weise verbinden:

- Das Projekt bietet die einmalige Chance zukunftsweisende Wirtschaftsförderung zu betreiben, indem im wahrsten Sinne des Wortes aufsteigenden und innovativen Unternehmen ein hochattraktiver Standort in einem inspirierenden Umfeld geboten werden kann. Dabei können und sollen künftig zusätzliche Gewerbesteuerpotenziale erschlossen werden.
- Das Projekt möchte dies mit einem vorbildlich klimafreundlichen Gebäude machen und damit auch „Blaupause“ für „mehr“ sein. Nachhaltigkeit ist für viele Unternehmen und gerade auch Startups und junge Ideenschmieden ein ganz wichtiger und entscheidender Faktor der eigenen Firmenidentität. Dies alles drückt dieses Gebäude allein schon durch seine besondere Bauweise ausschließlich aus Holz aus. Wenn bei der Bewertung der CO₂-Einsparung beim Bau von 1.810 To der gleiche Maßstab des Umweltbundesamtes für die Bewertung der Klimafolgekosten angelegt wird wie beim KFF 2040, dann ergeben sich je eingesparter Tonne ein finanzieller Vorteil durch vermiedene Klimafolgekosten und Wohlstandsverluste von 809 EUR/to CO₂ (siehe hierzu: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/umwelt-wirtschaft/gesellschaftliche-kosten-von-umweltbelastungen>) der dimensional mit der vorgeschlagenen Förderung korrespondiert (wobei dies nicht der entscheidende Parameter für die Höhe der vorgeschlagenen Förderung ist). Zur Einordnung: Die 1.810 To/CO₂ vermiedene CO₂-Emissionen entsprechen knapp 10 Mio. PKW-Kilometern.