

Stuttgart, 03.07.2019

Gründerzentrum im Eiermann-Campus

Mitteilungsvorlage zum Haushaltsplan 2020/2021

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	19.07.2019

Bericht

Auf dem Eiermann-Areal in Stuttgart-Vaihingen findet aktuell auf ca. 14,5 ha eine Entwicklung zum integrierten Quartier statt. Die zukunftsweisende Stadtentwicklung wurde als IBA-Potential der Landeshauptstadt Stuttgart identifiziert. Mit der geplanten Fertigstellung bis zum Jahr 2027 sollen im Quartier experimentelle Wohnformen, die Verbindung von Arbeiten und Wohnen auf engem Raum sowie innovative Mobilitätskonzepte realisiert werden.

Aktuell befinden sich auf dem Areal unter anderem die denkmalgeschützten Gebäude Pavillon 1, 2 und 3, ein zuletzt als Kantine genutzter Bau sowie der nicht denkmalgeschützte Pavillon 4. Während die denkmalgeschützten Gebäude im Rahmen der Projektentwicklung revitalisiert werden, ist geplant, dass auf dem heutigen Standort des Pavillon 4 ein See entstehen soll.

Pavillon 4 weist als Büroimmobilie einen relativ hochwertigen Istzustand auf, sodass eine kurzfristige Aktivierung für eine Interimsnutzung möglich ist. Herr Harald Blum, der als Geschäftsführer bereits erfolgreich das STEP in Stuttgart-Vaihingen betreibt, hat deshalb dem für die Quartiersentwicklung verantwortlichen Projektentwickler ein Konzept vorgestellt, das eine temporäre Nutzung von Pavillon 4 ab Herbst 2019 auf voraussichtlich fünf Jahre (abhängig vom Projektfortschritt) vorsieht.

Mit der geplanten Interimsvermietung des Pavillon 4 sollen dem Stuttgarter Büroflächenmarkt „günstige Büroflächen“ zugeführt werden. Das Angebot soll Startups, Kreativunternehmen und aufgrund der geographischen Lage auch potentielle Mieter aus dem Umfeld des Universitätscampus Vaihingen adressieren. Ergänzend dazu sollen die Flächen auch Unternehmen angeboten werden, die z.B. projektbedingt für eine feste Laufzeit Flächen auf Zeit benötigen. Im Hinblick auf die beispielhafte Stadtentwicklung des Quartiers möchte Herr Blum als Initiator der Interimsnutzung vor allem Startups und Firmen aus dem Bereich "digitales planen und bauen" als temporäre Mieter gewinnen. Ziel ist es, den

Standort mit der Aktivierung von Pavillon 4 nicht nur temporär zu beleben. Im besten Fall kann das Nutzungskonzept mittel- bis langfristig als Folgenutzung auf die als „Eiermänner“ bekannten denkmalgeschützten Pavillons übertragen werden.

Die oberirdische Gesamtmietfläche beträgt ~11.104 m²/GIF und verteilt sich auf 5 Geschosse (EG – 4. OG), im Keller befinden sich ~2.200 m²/GIF Lager- und Archivflächen sowie ca. 180 PKW-Außenstellplätze. Es ist geplant, dass von der zur Verfügung stehenden Fläche ~3.000 m² besonders kostengünstig an Startups vermietet werden. Der Mietpreis für diese Flächen soll 5,00 €/m² nicht übersteigen. Die Höchstmiete im Objekt soll 10,00 – 11,00 €/m² nicht übersteigen. Zum Vergleich: Laut dem Stuttgarter Büromarktbericht 2018/2019 beträgt die Durchschnittsmiete im Bereich Stuttgart-Vaihingen 12,80 €/m².

Im Kosten- und Finanzierungsplan zum Projekt verursacht vor allem die angestrebte besonders Kostengünstige Vermietung an Startups und Existenzgründer auf einer Fläche von ~3.000 m² eine Deckungslücke. Der Initiator des Projekts hat deshalb bei der Abteilung Wirtschaftsförderung für diese Flächen einen Antrag auf Mietkostenzuschuss in Höhe von 5 €/m² gestellt. Die Förderanfrage beläuft sich auf insgesamt 180.000 EUR jährlich. Es wird im weiteren Verfahren noch geklärt, wer Betreiber des Gründerzentrums werden soll und wer den städtischen Zuschuss erhalten soll (Eigentümer, ggf. Betreiber).

Das vorgestellte Projekt hat aus Sicht der Wirtschaftsförderung das Potenzial, eine deutliche Entlastung für Existenzgründer und Startups zu schaffen, indem es explizit besonders günstige Flächen für junge Unternehmen bietet. Die räumliche Nähe zum Campus der Universität Stuttgart und den dort angesiedelten Forschungseinrichtungen begünstigt dabei die Entwicklung eines Gründerstandorts, der von hoch innovativen Startups und Spin-offs kurzfristig bespielt werden kann. Das Eiermann-Areal wurde originär als Firmencampus entwickelt und verfügt deshalb über eine Infrastruktur, die jungen Unternehmen einen schnell adaptierbaren Entwicklungsraum bietet. Mit der Reaktivierung des Standorts wird darüber hinaus ein öffentlichkeitswirksamer Beitrag geleistet, die begrenzten Ressourcen an Wirtschaftsflächen in der Landeshauptstadt optimal zu nutzen. Bei der temporären Planung spricht vieles für ein Leuchtturmprojekt, welches nicht nur mit Blick auf die zukunftsweisende Quartiersentwicklung, sondern auch in Bezug auf den Gründerstandort Stuttgart eine nachhaltig positive wirtschaftliche Dynamik entwickeln wird.

Im laufenden Budget der städtischen Wirtschaftsförderung sind bisher keine Mittel vorgesehen, die einen Mietkostenzuschuss an Startups bzw. den Betreiber des Gründerzentrums oder eine Anschubfinanzierung zur Entwicklung eines Gründerzentrums in der beantragten Höhe ermöglichen. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, dass in den Jahren 2020/2021 und dem folgenden Doppelhaushalt Haushaltsmittel in Höhe von jährlich 180.000 EUR für diese Zwecke bereitgestellt werden. Die an die Vergabe dieser Mittel geknüpften Bedingungen werden dem Rat zu gegebener Zeit gesondert zum Beschluss vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen

Ergebnishaushalt (zusätzliche Aufwendungen und Erträge):

Maßnahme/Kontengr.	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 TEUR	2024 TEUR	2025 ff. TEUR
43100 Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke	180	180	180	180		
Finanzbedarf	180	180	180	180		

(ohne Folgekosten aus Einzelmaßnahmen, Investitionen oder zusätzlichen Stellen – diese bitte gesondert darstellen)

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate AKR und WFB haben Kenntnis genommen. Haushalts- und stellenrelevante Beschlüsse können erst im Rahmen der Haushaltsplanberatungen erfolgen.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Fritz Kuhn

Anlagen

-

KSD 3.0 - Veröffentlichungskriterien Internet

<NDL>

<REPLICA 41256846:0061CD46>

<VIEW OFDF70F1C8:CCB13F1E-ON412569D8:004213AA>

<NOTE OFA204E885:F2AF0850-ONC125804A:0036DBCD>

<HINT>CN=IUK_Notes01/O=LHS/C=DE</HINT>

<REM>Database 'KSD 3.0', View '9. Administration\Dokumentation', Document 'Veröffentlichungskriterien Internet'</REM>

</NDL><Anlagen>