

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2018/033 freigegeben
--

Amt: Stabsstelle Beteiligungssteuerung Verfasser: Böhme, Jörg	Datum: 04.06.2018
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	21.06.2018	nicht öffentlich
Stadtrat	28.06.2018	öffentlich

Betreff:

Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH - Projekt F3 Freitaler Technologiepark Ost

Sach- und Rechtslage:

- Stadtratsbeschluss Nr. 038/2017 vom 06.04.2017 (Vorlage B 2017/011)
Finanzierung der Erweiterung des Freitaler Technologieparks (F2_A)

Mit den Vorhaben Freitaler Technologiezentrum (F1) sowie Freitaler Technologiepark (F2) und dessen Erweiterung (F2_A) werden durch die Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH (TGF) auf innerstädtischen ehemaligen Industrieflächen städtebauliche Zielstellungen verfolgt und gleichzeitig wesentliche Impulse für die Wirtschaftsförderung gesetzt. Es wurden bzw. werden damit Gewerbeflächen als Angebot für Existenzgründer sowie klein- und mittelständische Unternehmen geschaffen. Wesentliche Grundlage für die Umsetzung der Projekte ist die Förderung aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) durch den Freistaat Sachsen.

Nunmehr sollen mit dem zukünftigen Projekt der TGF, dem „F3 - Freitaler Technologiepark-Ost“, weitere ehemalige Industrieflächen im Stadtgebiet Freital mit einer Gesamtgröße von 15.998 m² (Übersichtsplan - Anlage 1), nach Erwerb und Abschluss entsprechender Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen, als entwickelte Gewerbeflächen (Mischgebiet) Existenzgründern bzw. Unternehmen zur gewerblichen Nutzung zum Kauf angeboten werden.

Während das Flurstück 481/3 der Gemarkung Potschappel an der Coschützer Straße (11.078 m² - ehemaliger Betriebsteil bzw. Lagerflächen der Alpha Chemie) der Alpha Chemie GmbH gehört und zum Verkauf steht, ist die Stadt Freital Eigentümerin des Flurstücks 481 c der Gemarkung Potschappel an der Birkigter Straße (4.920 m² - Verwaltungsgebäude und Lager der ehemaligen Metallaufbereitung Dresden GmbH). Dabei befindet sich das Flurstück 481/3 ebenso wie das Flurstück 481 c auf einer Altlastenverdachtsfläche (entsprechende aktuelle Analyseergebnisse liegen für beide Flurstücke vor). Zu beiden Flurstücken liegen fachplanerische Gefährdungsbewertungen von Dezember 2017 (Maßnahmen und Kosten - u.a. zur Flächenberäumung, Entsorgung, Altlastenbeseitigung) vor.

Nachdem in mehreren Gesprächen mit der Landesdirektion Sachsen festgestellt wurde, dass dieses Projekt grundsätzlich nach Förderrichtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW-Infra) förderfähig wäre und im Vorfeld eine umfassende Information des Aufsichtsrats der TGF erfolgte (drei Sitzungen 2017), waren Kaufverhandlungen mit dem Eigentümer des Flurstücks 481/3 aufgenommen worden. Nach mehrmaligen Verhandlungen mit dem Eigentümer konnte Einigung zum möglichen Kaufpreis erzielt werden.

Dazu liegt der TGF eine entsprechende schriftliche Bestätigung des Eigentümers vor. In der letzten Aufsichtsratssitzung der TGF am 25.04.2018 informierte der Geschäftsführer der TGF zum aktuellen Stand des Projektes F3, unter Einbeziehung der beiden o.g. Flurstücke sowie zur Projektrechnung.

Im Nachgang wurde schließlich am 16.05.2018 der einstimmige Umlaufbeschluss Nr. 01/2018 zum Projekt gefasst.

Damit gibt der Aufsichtsrat der TGF eine Beschlussempfehlung an die Gesellschafterversammlung, der Umsetzung des Projektes „F3 - Freitaler Technologiepark Ost“ durch die TGF zuzustimmen. Mit dem vorgenannten Umlaufbeschluss wurde gleichzeitig dem Erwerb des Flurstücks 481/3 der Gemarkung Potschappel zugestimmt sowie ein Budgetrahmen von bis zu 100 TEUR für die weitere Planung des Vorhabens genehmigt.

Projektrechnung:

In der Projektrechnung (Anlage 2) wurden die Erschließungs- und Herrichtungskosten auf Grundlage von Analysen der Firma ERGO und entsprechenden Berechnungen von Fachplanern für die Beräumung und Erschließungsleistungen ermittelt. Diese Kosten wurden im Nachgang durch die TGF mit einem Sicherheitsaufschlag von 7% angesetzt. Damit finden etwaige Preisanpassungen Berücksichtigung. Bei den Kostenschätzungen wurde auch beachtet, dass für die von der Stadt Freital zu übernehmenden Erschließungsanlagen kein Vorsteuerabzug zulässig ist.

Weiterhin wurden die durch die Landesdirektion Sachsen in Aussicht gestellten Zuwendungen bei einer Förderquote von 82% berücksichtigt. Der mögliche Fördersatz laut Förderrichtlinie liegt zwar bei 85%, aus Erfahrungswerten ist aber eine tatsächliche Förderquote von 82% infolge diverser Abzüge nicht förderfähiger Kosten realistisch.

Zur Finanzierung des Eigenanteils wurde ein marktüblicher Zins von 2% angenommen. Somit wurde in der Projektrechnung insgesamt ein konservativer Ansatz gewählt. Die finanziellen Auswirkungen auf die einzelnen Jahresscheiben sind ebenfalls in der Projektrechnung dargestellt.

Insgesamt ist ersichtlich, dass das Projekt unter Berücksichtigung der in Aussicht gestellten Zuwendungen sowie der erwarteten Erlöse aus dem Verkauf der erschlossenen Grundstücke mit einem konservativ ermittelten Projektergebnis von voraussichtlich ca. 28 TEUR wirtschaftlich darstellbar ist.

Voraussichtliche Zeitplanung zur Projektumsetzung:

- Der Grunderwerb der beiden Grundstücke könnte im Jahr 2018 (Kaufvertrag Alpha Chemie bereits vorbereitet) erfolgen, die Herrichtung und Erschließung könnte im Zeitraum 2020/2021 realisiert werden.
- Der notwendige Zuwendungsantrag muss hierzu im 3./4. Quartal 2018 eingereicht werden. Die Bearbeitungszeit des Antrags wird ca. 6 bis 12 Monate in Anspruch nehmen.
- Eine Berücksichtigung des Projektes würde im Wirtschaftsplan 2019 der TGF erfolgen.

Chancen und Risiken des Projektes:

- Chancen:
 - Schaffung weiterer Gewerbeflächen zur Ansiedlung von Unternehmen
 - Beseitigung einer Industriebrache

- Risiken:
 - notwendiger Grunderwerb ohne vorherige verbindliche Fördermittelzusage
 - Bedarf zur Finanzierung des Eigenanteils bis zum zeitnahen und vollständigen Verkauf der erschlossenen Grundstücke (Zwischenfinanzierung)

1. Finanzierung:

Der in der Projektrechnung ausgewiesene Eigenanteil der TGF soll durch den zeitnahen Verkauf der erschlossenen Grundstücke vollständig finanziert werden. Für den Zeitraum der Realisierung des Projektes bis zum Verkauf der Grundstücke muss eine Zwischenfinanzierung und eine Absicherung kurzfristiger Liquiditätsbedarfe (z. B. bei zeitlichem Auseinanderfallen zwischen den Auszahlungen für Baukosten sowie den Einzahlungen aus abgerufenen Fördermitteln) gesichert werden.

Die TGF wird das zugesagte städtische Gesellschafterdarlehen in Höhe von 1.600 TEUR für das Projekt F2_A nach den aktuellen Erkenntnissen aufgrund der zeitnahen Fördermittelabrufe und erster sich anbahnender Grundstücksverkäufe wohl nicht in Anspruch nehmen müssen. Damit könnte die im städtischen Haushalt berücksichtigte und zur Verfügung stehende Ermächtigung für das neue Projekt F3 umgewidmet werden.

Um der TGF ausreichend Flexibilität bei der Finanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit sowie der Projektaktivitäten einzuräumen wird daher vorgeschlagen, den bestehenden Liquiditätsrahmen zwischen der TGF und der Stadt von 1.250 TEUR um 1.600 TEUR auf insgesamt bis zu 2.850 TEUR aufzustocken und über den 31.12.2020 hinaus bis zum 31.12.2021 zu verlängern. Damit wäre die TGF in der Lage, die Eigenanteile sowie die kurzfristigen höheren Liquiditätsbedarfe der beiden Projekte F2_A und F3 abzudecken.

2. Notwendige Beschlussfassungen:

Bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans der TGF im Dezember 2017 für das Geschäftsjahr 2018 wurde das Projekt noch nicht berücksichtigt. Erst im Laufe des Jahres 2018 wurden die Informationen und die Projektplanung konkreter. Aufgrund des finanziellen Umfangs stellt das Projekt eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung für die TGF dar.

Da aber die Vornahme von nicht im Wirtschaftsplan enthaltenen Rechtsgeschäften mit einer Verpflichtung von mehr als 50 TEUR der Zustimmung durch den Aufsichtsrat bedarf und der Sachverhalt zudem ein zustimmungspflichtiges Geschäft gemäß § 5 Gesellschaftsvertrag TGF darstellt, ist die Gesellschafterversammlung nach Vorberatung im Aufsichtsrat zuständig. Bei derartigen Angelegenheiten von besonderer Bedeutung, insbesondere soweit sie der Gesellschafterversammlung von der Geschäftsführung oder vom Aufsichtsrat zur Entscheidung vorgelegt werden, ist der Oberbürgermeister verpflichtet, den Vorgang gemäß § 15 Absatz 2 Hauptsatzung dem Finanz- und Verwaltungsausschuss zur Beratung und Entscheidung zu unterbreiten.

Die Entscheidung zur Übertragung des städtischen Flurstücks 481c der Gemarkung Potschappel auf die TGF wird in einer separaten Beschlussvorlage behandelt bzw. im Rahmen der Befugnisse des Oberbürgermeisters getroffen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Umsetzung des Projekts der TGF hat keine direkten finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Liquiditätshilferahmen:

In der Haushaltssatzung 2017 wurde für die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens für das Vorhaben F2_A eine Haushaltsermächtigung in Höhe von 1.600 TEUR veranschlagt (siehe Investitionsprogramm 2017 bis 2020, Produktkonto 571001.786500, Wirtschaftsförderung/Auszahlungen für die Gewährung von Ausleihungen).

Die Gewährung des Gesellschafterdarlehens wird unter Berücksichtigung des Fortschritts beim Projekt F2_A wohl nicht mehr notwendig, so dass die dafür vorgesehenen liquiden Mittel weiterhin zur Verfügung stehen. Wie bereits ausgeführt, soll für eine Zwischenfinanzierung bzw. Absicherung kurzfristiger Liquiditätsbedarfe der bereits bestehende Liquiditätshilferahmen in Höhe von 1.250 TEUR um den Betrag von 1.600 TEUR auf dann insgesamt 2.850 TEUR erweitert werden.

Für die tatsächliche Inanspruchnahme der Liquiditätshilfe zahlt die TGF unveränderte Zinsen (12-Monats-Euribor + ein Prozentpunkt). Bei Erweiterung des Liquiditätshilferahmens muss jedoch ein zusätzlicher Betrag von 1.600 TEUR auf städtischen Konten vorgehalten werden, hierfür fallen aktuell Verwarentgelte in Höhe von 0,4% an. Damit ist mit der TGF für die Zeit der Nichtabnahme von Liquiditätshilfen ein angemessenes „Bereitstellungsentgelt“ zu vereinbaren.

Die an die TGF tatsächlich ausgezahlten Liquiditätshilfen erhöhen auf der Aktivseite der städtischen Vermögensrechnung das Finanzanlagevermögen (Konto 131520 „Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Beteiligungen und Sondervermögen - Laufzeit von mehr als einem Jahr“). Gleichzeitig führt die Auszahlung der Liquiditätshilfe (Konto 786500 - Auszahlungen für die Gewährung von Ausleihungen) zu einer Verringerung der liquiden Mittel und damit zu einer entsprechenden Belastung des Finanzhaushalts.

Die von der TGF an die Große Kreisstadt Freital zu zahlenden Zinsen und „Bereitstellungsentgelte“ sind im Ergebnis- und Finanzhaushalt als ordentliche Erträge sowie als laufende Finanzeinzahlungen zu verbuchen und verbessern damit das jeweilige Jahres- und Finanzergebnis. Die Rückzahlungen sind ergebnisneutral als Finanzeinzahlungen im Stadthaushalt zu verbuchen und verringern den Bestand der Ausleihungen.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital stimmt der Umsetzung des Projektes „F3 – Freitaler Technologiepark Ost“ durch die Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH zu.**
- 2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, alle erforderlichen Schritte der Überprüfung einer Übertragung des städtischen Flurstücks 481/c auf die Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH einzuleiten und ggf. dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.**

3. Zur Deckung des Finanzbedarfs wird der bestehende Liquiditätshilferahmen der Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH mit einer aktuellen Höhe von 1.250 TEUR um 1.600 TEUR auf 2.850 TEUR erweitert und über den 31.12.2020 hinaus bis längstens zum 31.12.2021 verlängert. Für die tatsächliche Inanspruchnahme ist ein Zinssatz in Höhe des 12-Monats-Euribor + einem Prozentpunkt zugrunde zu legen, für den Zeitraum der Bereitstellung ist ein angemessenes Entgelt zu vereinbaren.
4. Der Oberbürgermeister und der Geschäftsführer der WBF–Wirtschaftsbetriebe Freital GmbH, Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft, werden beauftragt und ermächtigt, alle erforderlichen Beschlüsse zur Umsetzung der in Punkt 1. bis 5. genannten Sachverhalte als Vertreter in der Gesellschaftsversammlung der Technologie- und Gründerzentrum Freital GmbH zu fassen oder fassen zu lassen.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan der Flurstücke 481/3 und 481/c Gemarkung Potschappel (öffentlich)
Anlage 2: Projektrechnung (nicht öffentlich)