

Sitzungsvorlage DS 2011/205

Wirtschaftsförderung
Gerhard Engele
Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dirk Bastin
(Stand: 13.05.2011)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei

Aktenzeichen: WF 7910-100

Verwaltungsausschuss

öffentlich am 23.05.2011

Gemeinderat

öffentlich am 30.05.2011

Existenzgründerzentrum Ravensburg

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Ravensburg richtet in den Gebäuden Schubertstraße 29 und 31 ein Existenzgründerzentrum und Zentrum für Businessaktivitäten entsprechend der in der Sitzungsvorlage näher erläuterten Gesamtkonzeption ein.
2. Das Existenzgründer- und Business-Center trägt den Namen "raumdirekt Ravensburg"
3. Die "Geschäftsführung" für das "raumdirekt Ravensburg" übernimmt der jeweilige Amtsleiter Wirtschaftsförderung für den Bereich Unternehmensakquisition, Beratung, Betreuung, Veranstaltungen, und der jeweilige Amtsleiter Amt für Architektur und Gebäudemanagement für den Bereich Gebäudeunterhalt, Gebäudetechnik, Vermietungen. Die notwendigen Entscheidungen treffen die Amtsleitungen jeweils im gegenseitigen Einvernehmen.
4. Zur fachlichen Begleitung wird ein Kuratorium bestehend aus Vertretern des Gemeinderates und der Wirtschaft wie im Sachvortrag näher erläutert eingerichtet. Vom Gemeinderat werden dafür benannt:

Als Vertreter des Gewerbes/der Industrie schlägt der Gemeinderat vor:

5. Dem Umbau und der Sanierung der Schubertstr. 29 und 31 gemäß Anlage 1 wird zugestimmt. Die Gesamtkosten belaufen sich auf **714.000 €(brutto)**. Es ist zu erwarten, dass für diese Maßnahme ein Vorsteuerabzug möglich ist und sich somit die Kosten auf **600.000 €(netto)** belaufen. Derzeit sind zwei Bauabschnitte geplant [2011: 200.000 € (netto) und 2012: 400.000 € (netto)]. Die Maßnahme geht zu Lasten der Finanzposition 2.7910.9400.000-0100, HHPlan 2011 / Seite 313 und ist vorbehaltlich der Genehmigung des Nachtrags 2011 und des HHPlan 2012.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Bereits im Jahr 2000 hat die CDU-Fraktion mit Antrag vom 21.08.2000 im Zuge der damals neu geschaffenen Stabstelle Wirtschaftsförderung beantragt für den Standort Ravensburg ein Existenzgründerzentrum einzurichten.

Existenzgründer und junge Unternehmen haben in den vergangenen 10 Jahren insbesondere das Raumangebot der Firma Bausch im Areal der ehemaligen Maschinenfabrik Ravensburg genutzt. Umfangreiche Sanierungen und damit einhergehende langfristige Mietverträge schränkten dieses Angebot immer mehr ein. Hohe Gewerbemieten erschweren die Suche nach geeigneten Objekten in Ravensburg zunehmend.

Die Entwicklung des Gewerbegebietes Erlen und die Übernahme der Gebäude Schubertstraße 29/31 im Rahmen der Rettung der Firma ThyssenNothelfer durch die Firma EBZ haben die Überlegungen zu einem Existenzgründerzentrum neu belebt. Die CDU-Fraktion hat ihren Antrag daraufhin am 28.08.2008 auf Einrichtung eines Existenzgründerzentrums erneuert.

Die Wirtschaftsförderung nahm dies zum Anlass die bisherigen Gründungsaktivitäten in Ravensburg und der Region und des sich daraus ableitenden Potentials für ein Existenzgründerzentrum genauer zu analysieren. Dazu wurde eine "Potentialanalyse für ein Gründerzentrum in Ravensburg" in Auftrag gegeben.

Die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens sind:

- Ein Gründerzentrum bietet viele Vorteile für junge Unternehmen und leistet einen zusätzlichen Beitrag zur Überlebenswahrscheinlichkeit der Unternehmen,
- in Ravensburg sind überdurchschnittliche Existenzgründungen im Handelssektor und bei den unternehmensnahen Dienstleistungen zu verzeichnen,
- insgesamt 2/3 aller Existenzgründungen im Mittleren Schussental erfolgen in Ravensburg,
- insgesamt liegt die Anzahl der Gründungen in Ravensburg ca. 30 % über dem Landesdurchschnitt,
- es gibt zwischenzeitlich in Ravensburg nur noch sehr wenige Angebote am Immobilienmarkt für Existenzgründer,
- ein Existenzgründerzentrum in Ravensburg wäre deshalb ein interessantes Angebot für diese Unternehmen,
- es gibt keine weiteren Existenzgründerzentren im Kreis Ravensburg,
- die Bestandsgebäude Schubertstraße 29 und 31 sind mit Einschränkungen hinsichtlich der vermietbaren Gesamtfläche und der begrenzten Attraktivität des Standortes für ein Existenzgründerzentrum in Ravensburg geeignet,
- ein Neubau ist nur mit sehr hohem, laufendem finanziellen Aufwand darstellbar.

Die Wirtschaftsförderung wurde deshalb beauftragt auf der Grundlage des Gutachtens ein Konzept zu erarbeiten, das unter finanziellen und baulichen Gesichtspunkten aufzeigt unter welchen Rahmenbedingungen mit den Immobilien Schubertstraße 29/31 ein Existenzgründerzentrum in Ravensburg realisiert werden kann.

2. Konzeption Betrieb eines Existenzgründungs- und Businesscenters

Zur weiteren Konkretisierung des Projektes Existenzgründerzentrum Ravensburg haben Wirtschaftsförderung und Amt für Architektur und Gebäudemanagement in den vergangenen Monaten zahlreiche Gespräche mit wichtigen Akteuren aus den Bereichen Hochschule, Kreditinstitute, Kammern und Behörden geführt. Teilweise zum Zweck der Beratung, größtenteils jedoch als potentielle Partner und Nutzer eines künftigen Existenzgründerzentrums.

Die von der Stadt zur Umsetzung vorgeschlagene Konzeption stieß einhellig auf ein sehr positives Echo. Die Akteure sehen darin ein modernes, zukunftsfähiges Modell um breite Schichten wirtschaftlicher Betätigung anzusprechen.

Mit folgenden Institutionen haben wir Gespräch geführt:

Landesgewerbeamt/Ifex (Informationszentrum für Existenzgründungen), H. Prof. Schäfer:

- Baumaßnahmen werden in BW nicht mehr gefördert
- Existenzgründerzentren sind nur dann noch erfolgreich, wenn sie eine gute Durchmischung von jungen und etablierten Unternehmen aufweisen
- wichtiger Baustein ist auch das Angebot für Unternehmen der Kreativwirtschaft auszurichten und die Hochschulen eng in die Konzeption einzubinden
- sehr gute Konzeption, da nicht ausschließlicher Fokus auf Existenzgründern liegt.

Kreissparkasse Ravensburg, H. Martin, Stv. Vorsitzender des Vorstandes:

- vorgestelltes Konzept findet große Zustimmung
- KSK wird das Konzept mit eigener Beratungsdienstleistung im EGZ unterstützen
- zusätzlich wurde finanzielle Unterstützung des Existenzgründerzentrums in Aussicht gestellt

IHK Bodensee-Oberschwaben, H. Kuhn und H. Nattermann, Existenzgründungsberater:

- sehr gute Konzeption
- IHK wird das EGZ mit eigener Beratungsdienstleistung und enger Kooperation bei Angeboten, Seminaren und Veranstaltungen unterstützen, z.B. Sprechtag für Existenzgründer, Jungunternehmertreff usw.

Wirtschafts- und Innovationsförderungsgesellschaft Landkreis Ravensburg, H. Hölz, Geschäftsführer:

- WIR GmbH ist wichtiger Partner im Bereich der Innovationsberatung und Technologieförderung
- über WIR GmbH unmittelbarer Zugang zur Steinbeis-Stiftung und deren Innovations- und Beratungszentren
- vorgestelltes Konzept findet große Zustimmung
- WIR GmbH wird das Konzept mit eigener Beratungsdienstleistung im EGZ unterstützen

Hochschule Ravensburg-Weingarten, H. Prof. Dr. Spägle:

- Hochschule RV/Wgt. ist grundsätzlich zur Zusammenarbeit und Unterstützung eines EGZ in Ravensburg bereit, z.B. Weiterbildungsseminare der Hochschule im EGZ anbieten
- Akzeptanz wird zeigen in wie weit sich Steinbeis-Transferzentren der Hochschule im EGZ einmieten und Studenten von Weingarten nach Ravensburg ins EGZ kommen

Duale Hochschule Ravensburg, H. Prof. Dr. Hänssler:

- DH BW hat sehr großes Interesse an einem Existenzgründerzentrum in Ravensburg
- Konzept findet große Zustimmung
- ggf. Verlagerungen von Steinbeis-Transferzentren in das EGZ möglich
- Angebot von berufsbegleitenden Wochenendkursen denkbar und möglich

Schule für Gestaltung Ravensburg, Frau Gleinser:

- sehr große Zustimmung zum Konzept und großes Interesse an einem Existenzgründerzentrum in Ravensburg
- Freelancer-Angebot hat als Zielgruppe insbes. auch die Studenten der Schule für Gestaltung im Fokus – richtiger Ansatz
- sehr gute Möglichkeiten für die Schule für Gestaltung zur aktiven Unterstützung des Konzepts und einzelner Unternehmen, z.B. durch Gestaltung von Veranstaltungen, Werbekonzepte, Studentenarbeiten als unfertige Grundlagenentwicklung für einzelne Unternehmen

Im Anschluss an diese Gespräche konnten wir mit den daraus zusätzlich gewonnenen Erkenntnissen die Konzeption weiter konkretisieren und beschlussreif ausarbeiten.

Die Konzeption für ein Existenzgründungs- und Business-Center in Ravensburg stellt sich danach wie folgt dar:

Gebäude Schubertstraße 29:

Das Gebäude Schubertstraße 29 wird das Gebäude für das neugegründete und wachsende Unternehmen. Dort werden wir flexible und mitwachsende Büroeinheiten anbieten, mit zentralem Besprechungsraum und Teeküche.

Möglichkeiten zur Lagerung von Materialien runden das Angebot dort ab. Die übrigen Angebote können im Gebäude 31 mitgenutzt werden.

Gebäude Schubertstraße 31:

Im Gebäude Schubertstraße 31 bieten wir Möglichkeiten für unterschiedliche unternehmerische Zielgruppen an. Im Einzelnen sind dies:

- EG: großer Veranstaltungs- und Seminarraum und separat zugängliche Cafeteria sowie temporär (stunden-, tage-, oder wochenweise) anmietbare Büroräume
- 1. OG: Mietfläche für ca. 1-3 etablierte Unternehmen
- 2. OG: Angebot für sog. "Freelancer" ¹ – die gesamte Etage ist als Großraumbüro konzipiert, angemietet wird hier lediglich der Schreibtisch, Infrastruktur wird idR. vom Unternehmer selbst mitgebracht
- 3. OG (Staffelgeschoss): Büroräume für Verwaltung, Beratungsdienstleistung externer Partner und hochwertig ausgestattete (Möbel und Infrastruktur), temporär (stunden-, tage-, oder wochenweise) anmietbare Büroräume

¹ **Freelancer** = Gleichbedeutend mit dem „freien“ oder „freischaffenden“ Mitarbeiter wird auch der Begriff „Freelancer“ oder „Honorarkraft“ verwendet. Herkömmlich üblich ist er vor allem in den Berufsgruppen der Gastronomie, des Verkehrsgewerbes, der Werbung und Medien im weitesten Sinne, vor allem im künstlerischen und kulturellen Bereich, zunehmend aber auch in technischen Berufen. Freie Mitarbeiter sind oft hoch qualifiziert und auf bestimmte Aufgaben spezialisiert (z. B. als Programmierer, Journalisten, Lektoren, Museums-Kuratoren, Musiker, Dozenten). Kennzeichnend für einen freien Mitarbeiter ist seine persönliche Unabhängigkeit. Der freie Mitarbeiter ist in der Gestaltung seiner Arbeitsbedingungen relativ frei und formal weder in zeitlicher, örtlicher oder fachlicher Hinsicht den Weisungen des Auftraggebers direkt unterworfen – Wikipedia – Die freie Enzyklopädie

Neben unseren eigenen Angeboten und Dienstleistungen werden wir mit den o.g. Partnern und den von ihnen zugesagten Dienstleistungen ein abwechslungsreiches und qualitativ anspruchsvolles Angebot für Existenzgründer und Unternehmen der Region ausarbeiten. Unterschiedliche Beratungsangebote, Seminare, Existenzgründertage, Informationsveranstaltungen, Unternehmertreffen und ähnliches sollen künftig dort stattfinden und das Existenzgründerzentrum Ravensburg zu einer dauerhaften Anlaufstelle etablieren.

Die Räume werden mit einer Staffelmiete, beginnen mit voraussichtlich 3,50 €/m² und einer Laufzeit von zunächst 5 Jahren zur Anmietung für die Existenzgründer und jungen Unternehmen angeboten. Es ist jedoch derzeit nicht die Absicht zwingend die Beendigung des Mietverhältnisses nach 5 Jahren zu verlangen. Vermietungsstand im Gebäude und wirtschaftliche Erfolge der Unternehmen werden die Strategie dazu mitbestimmen. Besprechungs-, Veranstaltungsräume und weitere Infrastruktur stehen gegen zusätzliche Gebühren zur Verfügung.

Bereits während der Ausarbeitung der jetzt vorliegenden Konzeption haben wir das Gebäude bei anfragenden Existenzgründern beworben. Auch die oben genannten Gesprächspartner haben in den letzten Wochen und Monaten die Information der beabsichtigten Einrichtung eines Existenzgründer- und Business-Centers aktiv weitergetragen.

Daraus haben sich insgesamt 6 konkrete Interessenten aus den Bereichen Dienstleistung, Maschinenbau, Kreativwirtschaft für die Einmietung in dem neuen Gebäude vormerken lassen.

3. Konzeption Gebäudesanierung

Die Konzeption zur Gebäudesanierung und notwendigen Umbaumaßnahmen wird in den **Anlagen 1-4** ausführlich beschrieben.

4. Kuratorium

Zur fachlichen Begleitung und kreativen Unterstützung des Angebotes und der Aktivitäten im Existenzgründer- und Business-Center halten wir die Einrichtung eines Expertenforums (Kuratorium) für notwendig. Aus diesem Kuratorium heraus sollen den Existenzgründern und jungen Unternehmen Expertenwissen, Erfahrungen und Unterstützungen vermittelt werden, die das unternehmerische Handeln nachhaltig unterstützen.

Die Geschäftsführung kann insbes. mit den Erfahrungen der Vertreter der Wirtschaft zu notwendigen Angeboten und Businessrends immer up to date sein und zielgerichtete Angebote und Veranstaltungen anbieten.

Um einen möglichst großen Input aus dem Kuratorium für die Unternehmen und die Geschäftsführung zu generieren, schlagen wir vor das Kuratorium wie folgt zu besetzen:

OB Stadt RV	Vorsitz
Gemeinderat	4 Vertreter (Vorschlag: je Zählgemeinschaft 2 Vertreter)
IHK	1 Vertreter
KSK Ravensburg	1 Vertreter
Hochschulen	3 Vertreter (DHBW, HS RV/Wgt., SfG)
WIR GmbH	1 Vertreter
Gewerbe/Industrie	2 Vertreter

5. Marketingkonzeption

Entscheidend für den Erfolg von Anfang an ist die sofortige positive Präsenz des Angebots eines Existenzgründer- und Business-Centers in der Öffentlichkeit, sowie die Platzierung dieser Einrichtung als eigenständige Marke.

Aus diesem Grund haben wir von Anfang an in unsere Überlegungen auch ein Marketingkonzept mit einbezogen. Benennung der Einrichtung, Logoentwicklung, Internetauftritt, Öffentlichkeitsauftritte sind ausgearbeitet und können mit Beschluss des Gemeinderates werblich aktiviert werden.

Das Existenzgründer- und Business-Center in der Schubertstraße trägt den Namen "raumdirekt Ravensburg".

"raumdirekt" bedeutet für uns:

Die Bezeichnung „direkt“ hebt den Schwerpunkt von Service und Dienstleistung hervor, bedeutet aber auch schnelle, zuverlässige Dienstleistung in Anspruch nehmen zu können und komfortabel und bequem ohne großen Aufwand Büroräume, Besprechungsräume oder auch nur einen Schreibtisch anmieten zu können.

Mit Blick auf das eigene Konzept bedeutet "direkt" die Unmittelbarkeit auf einen Raum Zugriff zu haben und seine eigenen Visionen realisieren zu können.

Das dazugehörige Logo bzw. die dazu entwickelte Wortbildmarke werden wir in der Sitzung präsentieren.

6. Weitere Schritte zur Umsetzung

- 30.05.2011 Gemeinderatsbeschluss
- Nachtragshaushalt 2011 Bereitstellung von 200.000 € (netto)
- Abriss Holzlager Schubertstr. 29 und Herstellung weiterer Stellplätze
- bis Ende Sept. 2011 Umbau Schubertstr. 29
- Nov./Dez. 2011 Tag der offenen Tür mit Existenzgründertag
- Anfang 2012 Umbau Schubertstr. 31 nach Genehmigung HHPlan 2012
- Mitte 2012 Fertigstellung Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

Bei allen Einzelschritten ist es grundsätzlich unser Anspruch und unser Bemühen, den gründungswilligen Menschen in Stadt und Region ein bestmögliches Angebot und einen bestmöglichen Service zu bieten für erfolgreiches unternehmerisches Handeln am Standort Ravensburg.

Diesen Schritt wollen wir mit dem Konzept "raumdirekt Ravensburg" gehen.

Kosten und Finanzierung:

Einmalige Kosten (Beschaffungs-/Herstellungskosten, abzgl. Zuschüsse, Beiträge usw.)	
	€ 600.000 netto

Laufende Kosten (u. a. Personal-, Sachkosten, abzüglich zu erwartende Einnahmen)	
wird in einem eigenen UA dargestellt (in max. 5 Jahren wird eine schwarze 0 angestrebt).	mittelfristig € 0

Mittelbereitstellung im Haushalt	
Verwaltungshaushalt: Fipo: wird in einem eigenen UA dargestellt.	
Vermögenshaushalt: Fipo: 2.7910.9400.000-0100	

Anlagen:

Anlage 1: Haushaltsanmeldung für das Bauvorhaben Schubertstr. 29 u. 31 mit
Umbauplanung Schubertstraße 29 und Bilddokumentation Bestand

Anlage 2: Lageplan