

Vorlage Nr.: V1152/21

Datum:

Vorlage

Beratungsfolge	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	21.09.2021	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	27.09.2021	nicht öffentlich	zur Information
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	06.10.2021	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	08.11.2021	nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat	25.11.2021	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Finanzen, Personal, Recht

Gegenstand:

Wesentliche Änderung der TechnologieZentrum Dresden GmbH

Beschlussvorschlag:

Der wesentlichen Änderung der TechnologieZentrum Dresden GmbH aufgrund der Ausführung des Bauprojektes Doppelriegel und der damit verbundenen Erhöhung des Anlagevermögens um mehr als 20 Prozent wird zugestimmt.

bereits gefasste Beschlüsse:

keine

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:

Investiv:

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Klimacheck:

kein Klimacheck notwendig

Begründung:

Die TechnologieZentrum Dresden GmbH (TZD) verzeichnet eine stetig hohe Nachfrage an Gewerbeflächen. Mit den aktuell vorhandenen Flächen ist die Gesellschaft nicht in der Lage, den nachgefragten Bedarf zu decken.

Deshalb plant die Gesellschaft am Standort Gostritzer Straße auf ihrem eigenen Grundstück die Erweiterung um einen Neubau, welcher ein modernes Konzept besitzt, den innovativen Anspruch des TechnologieZentrums auf verschiedenen Ebenen repräsentiert und den Mietern zeitgemäße Flächen bieten soll.

Das Projekt „Doppelriegel“ besitzt vier Stockwerke und weist eine vermietbare Fläche von 5.845 Quadratmetern auf. Als Multifunktionsbauwerk können alle Stockwerke sowohl als Produktions- als auch Büroflächen genutzt werden.

Bei der Projektplanung wurden sowohl Aspekte des Umweltschutzes als auch die Barrierefreiheit beachtet.

Für über 70 Prozent der Flächen des Doppelriegels wurden bereits jetzt mit den zukünftigen Nutzern verbindliche Vorverträge für 5-Jahres-Mietverträge abgeschlossen. Auch für die restlichen Flächen liegen bereits Interessenbekundungen vor. Mit den Interessenten werden bereits Vertragsverhandlungen für verbindliche Vorverträge geführt.

Gemäß der Baukostenkalkulation werden für das Projekt Gesamtkosten in Höhe von 19.691.885 Euro erwartet (Anlage 1). Aufgrund der Baupreisentwicklung wurde eine Preissteigerung in Höhe von 6 Prozent unterstellt. Die Finanzierung erfolgt zu 90 Prozent durch die Aufnahme eines Darlehens und zu 10 Prozent aus Eigenkapital (Anlage 2).

Nach der Fertigstellung zum Ende des Jahres 2023 (Anlage 3) erwartet die TZD ab dem Jahr 2024 einen jährlich zunehmend positiven operativen Cashflow (Anlage 4). Damit ist das Wirtschaftlichkeitskriterium durch eine stabile Innenfinanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit sichergestellt.

Die Gesellschafterstruktur der TZD besteht aus der Landeshauptstadt Dresden, der Ostsächsischen Sparkasse Dresden sowie der Technischen Universität Dresden. Die Landeshauptstadt Dresden tritt hier als Minderheitsgesellschafterin mit einem Anteil von 25 Prozent am Stammkapital auf.

Zum 31. Dezember 2020 weist die TZD eine Bilanzsumme von 16.504.607 Euro, ein Anlagevermögen von 15.339.089 Euro und ein Eigenkapital von 7.600.557 Euro aus.

Gemäß der aktuellen Kalkulation wird für das Gesamtprojekt eine Gesamtsumme in Höhe von 19.691.885 Euro ausgewiesen. (Anlage 1).

Somit wird das Anlagevermögen der TZD durch das Projekt Doppelriegel wesentlich erhöht (mehr als 20 Prozent).

Die Gesellschafterin Landeshauptstadt Dresden benötigt im Falle einer wesentlichen Veränderung einer Beteiligung vor Erlass des Gesellschafterbeschlusses die Zustimmung des Stadtrates (§ 28 Abs. 2 Nummer 15 Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)) sowie die

Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde (§§ 96 Abs. 1 in Verbindung mit 102 Abs. 1 SächsGemO). Die Genehmigungsfähigkeit ergibt sich aus der Erfüllung der Voraussetzungen nach §§ 94a Abs. 1, 95 Abs. 2, 96 und 96a SächsGemO.

Das Bauprojekt des Doppelriegels ist vom Unternehmensgegenstand der TZD abgedeckt. Die Gesellschaft geht insofern ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nach und erschließt mit dem Bau des Doppelriegels kein neues Geschäftsgebiet.

a) Öffentlicher Zweck (§ 94a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SächsGemO)

Die Errichtung weiterer Flächen auf der Gostritzer Straße dient dem öffentlichen Zweck einer Nutzung von Technologie- und Gründerflächen durch technologieorientierte Unternehmen in Dresden.

b) Angemessenheit (§ 94a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SächsGemO)

Die TZD wird auch nach ihrer wesentlichen Änderung in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt Dresden und zum voraussichtlichen Bedarf stehen.

c) Subsidiaritätsklausel (§ 94a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 SächsGemO)

Es ist nicht ersichtlich, dass der mit der wesentlichen Änderung der TZD durch die Ausführung des Bauprojektes Doppelriegel verbundene Zweck besser, das heißt zuverlässiger und nachhaltiger, oder wirtschaftlicher, das heißt kostengünstiger und effizienter, durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann. Bei privaten Dritten ist vielmehr davon auszugehen, dass deren Einzelinteressen, zum Beispiel die Gewinnmaximierung, dominieren.

d) Beteiligung Kammern (§ 94a Abs. 1 Satz 2 SächsGemO)

Vor einer Entscheidung des Stadtrates ist den jeweiligen wirtschafts- und berufsständigen Kammern der betroffenen Wirtschaftszweige Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Mit Schreiben des Sächsischen Staatsministerium des Innern vom 10. Februar 2015 zum Anhörungsrecht der Kammern nach § 94a Abs. 1 Satz 2 SächsGemO ist eine Anhörung der Kammern notwendig bei „Fällen, in denen die Gemeinde erstmalig oder über den bisherigen Umfang hinaus unternehmerisch tätig werden möchte [...]“.

Die Erweiterung der Flächen des Technologie- und Gründerzentrums entspricht einer Tätigkeit über den bisherigen Umfang hinaus. Somit ist die Stellungnahme der berufsständischen Kammer einzuholen.

e) Zulässigkeitsprüfung (§ 95 Abs. 2 Satz 1 SächsGemO)

Gemäß § 95 Abs. 2 Satz 1 SächsGemO ist der Gemeinderat vor Errichtung, Übernahme und wesentlichen Veränderung eines Unternehmens umfassend über die Chancen und Risiken der beabsichtigten unternehmerischen Betätigung sowie über deren Auswirkungen auf die private Wirtschaft zu unterrichten.

Hinsichtlich der Risikoabschätzung werden Vermietungsrisiken aufgrund der erwarteten hohen Nachfrage als beherrschbar angesehen. Das Risiko der Baukostensteigerung ist ebenfalls beherrschbar, da der Kalkulation eine Baupreissteigerung unterstellt wurde. Weiterhin kann durch die 90-prozentige Fremdfinanzierung des Projektes von einer soliden Einschätzung des finanziellen Risikos durch die Banken ausgegangen werden. Hinsichtlich dieser Risikobetrachtung wird die Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt Dresden - zum Beispiel durch Gesellschaftereinlagen - voraussichtlich nicht beansprucht.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - Kostenplanung vom Juni 2021

Anlage 2 - Darstellung der Finanzierung

Anlage 3 - Projektablaufplan

Anlage 4 - Cashflowberechnung

Dirk Hilbert