

Der Bürgermeister der Verbandsgemeinde Westliche Börde

Amt: Verbandsgemeindebürgermeister	Vorlagen-Nr. VG/122/21-BV	Jahr 2021
Az:		
Datum: 06.03.2021		

Beschlussvorlage der Verwaltung

Zutreffendes ankreuzen			
Gremium	Sitzungs- tag	Öffentlichkeits- status	Abstimmungsergebnis angenommen abgelehnt geändert
Haupt- und Finanzausschuss	25.03.2021	öffentlich	
Verbandsgemeinderat	25.03.2021	öffentlich	

	Ja	Nein	Jahr	Summe
Einstellung im Haushalt erforderlich?	X		2022	100.000 EUR
Gefertigt	Beteiligt		Verbandsgemeinde- bürgermeister	
Fabian Stankewitz	Katrin Püschner		Fabian Stankewitz	

Betreff:

Zuschuss für das Projekt "Co-Working-Space mit Raum für Gründer" in der Stadt Kroppenstedt als unkürzbarer Bestandteil im Haushalt 2022

Beschlussvorschlag:

Der Verbandsgemeinderat beschließt einen nicht rückzahlbaren investiven Zuschuss an die Stadt Kroppenstedt in Höhe von 100.000 EUR im Haushaltsjahr 2022 für das Projekt "Co-Working Space mit Raum für Gründer". Der Zuschuss ist unkürzbarer Bestandteil im Haushaltsplan 2022 der Verbandsgemeinde Westliche Börde. Dieser wird als investiver Projektzuschuss zur Sicherstellung der Gesamtfinanzierung für die Stadt Kroppenstedt als netto-Förderung gewährt. Der Nachweis über die zweckmäßige Verwendung der Mittel ist von der Stadt Kroppenstedt gegenüber der Verbandsgemeinde zu erbringen. Der Zuschuss wird im Haushalt der Verbandsgemeinde entsprechend den Grundsätzen der Doppik als immaterielles Vermögen aktiviert und abgeschrieben.

Begründung:

Die Stadt Kroppenstedt ist Eigentümerin der ehemaligen Sekundarschule in Kroppenstedt. Die Liegenschaft befindet sich in der Dr.-Wilhelm-Külz-Str. 3-5 in 39397 Kroppenstedt. Nach Schließung der Sekundarschule wurde das Erdgeschoss zur Nutzung an die Grundschule Kroppenstedt und das Nebengebäude an den Hort der Kindertagesstätte Kroppenstedt übergeben. Das erste Obergeschoss des Hauptgebäudes steht seit der Schließung der

Sekundarschule leer und wird ausschließlich zur Lagerung in Teilen genutzt. Eine weiterführende Nutzung war aus Brandschutzgründen bisher nicht zulässig. Durch den Einsatz von Schulbaufördermitteln wurde im Jahr 2020 bereits das Erdgeschoss vom ersten Obergeschoss abgeschottet. Dies war eine Auflage vom Landkreis Börde gewesen. Die Abschottung wurde so ausgeführt, dass die Erreichbarkeit des ersten Obergeschosses nicht mehr über den eigentlichen Schulteil erfolgt. Der Verbinder zwischen den beiden Gebäuden ist nun eine gemeinsame Verkehrsfläche von Grundschule, Hort und zur Erreichbarkeit der ersten Etage. Das Gebäude wird derzeit durch die Verbandsgemeinde Westliche Börde bewirtschaftet, da sich die Grundschule und der Hort in Trägerschaft der Verbandsgemeinde befinden. Ein weiterer Flächenaufwuchs für beide Einrichtungen ist nicht notwendig. Die Bewirtschaftungskosten für den Leerstand, vorwiegend durch die Heizkosten verursacht, trägt derzeit vollständig die Verbandsgemeinde.

Bereits im Jahr 2019 hat der Stadtrat Kroppenstedt auf Anlass der Verwaltung über ein Nutzungskonzept für die erste Etage beraten. Die Verwaltung verfolgte mit dem Anstoß das Ziel, dass vorhandene und ungenutzte Flächen zur Steigerung der Effektivität einer Nutzung zugeführt werden. Die Umgestaltung in Wohnraum wurde aufgrund der weiteren Nutzer im Gebäude abgelehnt. Der Vorschlag zur gewerblichen Nutzung sollte durch die Verwaltung untersucht werden. Im Rahmen der weiteren Untersuchung wurde das Thema "Co-Working" und "Gründerzentrum" thematisiert. In einigen Nachbargemeinden gibt es bereits Gründerzentren, die durch Fördermittel errichtet wurden (z.B. IGZ Barleben). Derartige Förderungen sind derzeit nicht möglich. In den letzten Jahren hat sich das Thema "Co-Working" immer stärker entwickelt. Daher hat die Verwaltung für die Stadt Kroppenstedt das Thema ebenfalls untersucht.

Begriffserklärung Co-Working aus Wikipedia, Stand 06.03.2021:

Coworking (auch Co-working, englisch für „zusammenarbeiten“ bzw. kooperieren oder kollaborativ arbeiten) ist eine Entwicklung im Bereich „neue Arbeitsformen“. Freiberufler, kleinere Startups oder digitale Nomaden arbeiten dabei in meist größeren, verhältnismäßig offenen Räumen und können auf diese Weise voneinander profitieren. Sie arbeiten entweder voneinander unabhängig in unterschiedlichen Firmen und Projekten oder entwickeln mit anderen Coworkern gemeinsam Projekte.

„Coworking Space“ ist ein Anglizismus für Geschäftskonzepte, die Arbeitsplätze und Infrastruktur (Netzwerk, Drucker, Scanner, Fax, Telefon, Beamer, Besprechungsräume) zeitlich befristet zur Verfügung stellen. Der Unterschied zur Bürogemeinschaft ist die Mischung verschiedener Berufe und die geringere Verbindlichkeit.

Die Verbandsgemeinde Westliche Börde und damit auch das Gebiet von Kroppenstedt sind vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Ortslagen zeichnen sich durch eine hohe Wohnqualität aus. Die Arbeitsstätten der Einwohnerinnen und Einwohner befinden sich meistens außerhalb des jeweiligen Wohnortes, was im Pendlersaldo deutlich wird.

Pendlersaldo Gemeinde Am Großen Bruch, Stand 31.12.2018: -657
Pendlersaldo Gemeinde Ausleben, Stand 31.12.2018: -493
Pendlersaldo Gemeinde Stadt Gröningen, Stand 31.12.2018: -586
Pendlersaldo Gemeinde Stadt Kroppenstedt, Stand 31.12.2018: -203

Durch die zunehmende Digitalisierung und die Coronakrise wurde es für viele Berufsgruppen zur Gewohnheit, ihre Arbeit außerhalb der Betriebsstätte zu verrichten. Das Thema "Home-Office" bringt dauerhaft allerdings auch Probleme mit sich. Es fehlt der persönliche Austausch unter den Kolleginnen und Kollegen, der Arbeitsplatz ist oft nicht konform mit der Arbeitsstättenrichtlinie, die notwendige Bandbreite ist nicht verfügbar, Technik wie Drucker und Scanner sind in Teilen nicht vorhanden und private Störfaktoren treten auf. Im Co-Working-Space sind diese kritischen Punkte im Interesse der Arbeitgeber abgestellt und dennoch erspart sich die Arbeitnehmerin/ der Arbeitnehmer längere Anfahrtswege zur

Arbeitsstätte. Neben den beiden bekannten Arbeitsformen ist das Co-Working-Space damit eine zusätzliche Alternative. Dieses Angebot ist aufgrund der guten Erreichbarkeit der Stadt Kroppenstedt und der Besonderheit in der Region ein Mehrwert für die gesamte Verbandsgemeinde.

Neben dem Co-Working-Space sollen separate Nutzereinheiten für kleine Firmen geschaffen werden. Diese nutzen neben der abgeschlossenen Büroeinheit in Mischnutzung mit den weiteren Nutzern den Pausenraum, die Toiletten und den Konferenzraum. Durch dieses System können gerade kleine Firmen, die sich aus dem "Hinterhof" entwickelt haben, ohne großen Kapitaleinsatz einen repräsentativen Firmensitz für das erste Personal, z.B. für die Buchhaltung, und den Kundenverkehr anmieten. Oft wachsen diese Firmen schrittweise und damit aus dem Platzangebot des "Co-Working-Space mit Raum für Gründer" heraus, so dass die Ansiedlung in einer eigenen Liegenschaft folgt. Zahlreiche Beispiele sind in den letzten Jahren in der Verbandsgemeinde namentlich zu benennen. Durch die Förderung junger Unternehmen sind somit langfristig die Steigerung der Anzahl und eine breitere Streuung der Branchen von Unternehmen in der Verbandsgemeinde zu erwarten. Dies führt zu einer Stärkung der gesamten Verbandsgemeinde. Unternehmen schaffen für die Gemeinde zahlreiche Einnahmefaktoren, u.a. die Gewerbesteuer, der Anteil an der Umsatzsteuer und die Lohnsteuer. Neben den steuerlichen Aspekten sind auch weitere positive Faktoren, wie z.B. Stärkung des Images und die Aufmerksamkeit für die Verbandsgemeinde, die Steigerung des Zuzugs von Fachkräften in die Verbandsgemeinde, die Steigerung der Kaufkraft uvm., zu erwarten.

Zur Umsetzung des Projektes wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese hat Baukosten in Höhe von rund 325.000 EUR brutto zum Ergebnis gehabt. Mit der Studie wurde über die LAG-Börde ein Fördermittelantrag für den Projektauftrag 2019 gestellt. Durch zahlreiche weitere Fördermittelanträge konnte für das Projekt keine Förderung über LEADER ermöglicht werden. Durch den LEADER-Manager Herr Freyer wurde die Verwaltung auf den 3. Wettbewerbsaufruf im Netzwerk-Stadt-Land aufmerksam gemacht. Der Verbandsgemeindebürgermeister bereitete eine Bewerbung vor und das Projekt wurde durch eine Jury bestätigt. Es kam zur Fördermittelbestätigung in Höhe von 200.000 EUR netto. Die Förderung steht der Stadt Kroppenstedt nun zur Verfügung. Im Haushalt der Stadt Kroppenstedt sind investive Eigenmittel in Höhe von 71.000 EUR eingeplant. Durch die Zusendung des Fördermittelbescheids im Oktober 2020 wurde mit den weiteren Schritten zur Umsetzung des Projekts begonnen. Als Architekt konnte das Büro "Liebnerstadtfeld Architekten", vertreten durch Karsten Liebner, und als Fachplaner das Büro IBK GmbH, vertreten durch Frank Kaping, gewonnen werden. In einem fachlichen Austausch wurde das Konzept "Co-Working-Space und Raum für Gründer" detailliert besprochen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Mischung der Verkehrsflächen ungeeignet ist. Potenzielle Kunden und Nutzer würden nur schwer den Zugang finden. Auch gehen die repräsentative Firmenanschrift und der Wiedererkennungswert verloren. Daher überzeugt der Vorentwurf von Herrn Liebner, der langfristig zu einem besseren Vermarktungserfolg führen wird. Nach Erstellung des Konzeptes wurde eine Kostenschätzung erstellt. Aufgrund dieser Schätzung steht das Projekt nun auf der Kippe. Die Stadt Kroppenstedt kann sich eine erhöhte Eigenbeteiligung derzeit nicht leisten, da sie mit ihren Finanzmitteln in den letzten Jahren zahlreiche Projekte umgesetzt hat. Darunter auch die Sanierung vom Keller und den Fenstern in der Kindertagesstätte Kroppenstedt und durch Zuschüsse für die Sanierung der Grundschule Kroppenstedt. Es ist festzustellen, dass der Nutzen durch ein "Co-Working-Space mit Raum für Gründer" nicht nur auf das Stadtgebiet Kroppenstedt beschränkt ist. Daher empfiehlt die Verwaltung eine Beteiligung der Verbandsgemeinde am Vorhaben, um dieses erfolgreich umsetzen zu können.

Kostenzusammenstellung:

Kostengruppe 300	172.788,00 EUR brutto
Kostengruppe 400	147.923,30 EUR brutto

5% Preissteigerung für Umsetzung in 2022	16.035,57 EUR brutto
Technische Ausstattung	12.000,00 EUR brutto
Kostengruppe 700	110.000,00 EUR brutto
Summe inkl. 19% Umsatzsteuer	458.746,87 EUR brutto

Finanzierung:

Gesamtaufwendung	459.340,00 EUR
Vorsteuerabzug	73.340,00 EUR
Fördermittel Netzwerk Stadt-Land	200.000,00 EUR
Eigenmittel Stadt	71.000,00 EUR
Zuschuss Verbandsgemeinde	100.000,00 EUR
Fördermittel Landkreis	15.000,00 EUR

Die Stadt Kroppenstedt gründet für das "Co-Working-Space mit Raum für Gründer" einen BgA (Betrieb gewerblicher Art) unter dem Namen "Freiraum-Co-Working". Daher ist die Stadt Kroppenstedt zum Vorsteuerabzug berechtigt. Für zukünftige Umsätze ist folglich auf mindestens 10 Jahre Umsatzsteuer abzuführen. Sollten die Umsätze nach 10 Jahren in Summe aller umsatzsteuerrelevanten Bereiche der Stadt Kroppenstedt unter der derzeitigen Schwelle von 22.500 EUR liegen, wäre eine Umstellung auf die Kleinunternehmerregelung nach §19 Umsatzsteuergesetz zu prüfen.

Anlagen:

- Bewilligungsbescheid für das Projekt "Co-Working-Space mit Raum für Gründer" vom 07.10.2020
- Konzept zum Fördermittelbescheid "Co-Working-Space mit Raum für Gründer"
- Kurz-Präsentation Konzeptvorstellung
- Gestaltungsvorschlag Co-Working-Space von "Liebnerstadtfeld"