

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Erweiterung des Technoparks Winterthur (Technopark E): Beteiligung der Stadt an der Kapitalaufstockung der Technopark® Winterthur AG mit 2,5 Mio. Franken

Antrag

Zur Realisierung der Technoparkerweiterung (Technopark E) beteiligt sich die Stadt Winterthur an der Aufstockung des Aktienkapitals der Technopark® Winterthur AG (von bisher 5,5 Mio. Franken auf neu minimal 11,7 Mio. Franken) mit zusätzlich 2,5 Mio. Franken zu Lasten des Verwaltungsvermögens. Die Beteiligung ist an die Bedingung geknüpft, dass die restliche Kapitalaufstockung durch die privaten und allenfalls weitere öffentliche Partner finanziert wird.

Zusammenfassung

Weil die Auslastung des im Jahre 2000 gegründeten Technoparks auf dem Sulzerareal Stadtmitte wesentlich besser ist als erwartet, plant die Trägerschaft eine Erweiterung. Für den Bau ist eine Kapitalerhöhung von bisher 5,5 Mio. auf 11,7 Mio. Franken erforderlich. Die Stadt Winterthur will sich daran beteiligen und ihren Anteil von 2 um 2,5 auf 4,5 Mio. Franken erhöhen. Die städtische Teilnahme ist an die Bedingung geknüpft, dass die restliche Finanzierung durch die privaten und allenfalls weitere öffentliche Partner erfolgt. Der Erweiterungsbau für den Technopark soll entlang der Strasse "Zur Kesselschmiede" dem bestehenden Gebäude angegliedert werden.

Der Stadtrat ist sehr interessiert an der weiteren Entwicklung des Technoparks, sind doch aus der damit verbundenen Gründung und dem Zuzug neuer Firmen und der Schaffung neuer Arbeitsplätze auf längere Sicht auch zusätzliche Steuereinnahmen zu erwarten. In den letzten Jahren wurden durch Firmen, die aus Start ups des Technoparks hervorgegangen sind, mehr als 100 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Rückblickend ist die Gründung der Technopark Winterthur AG als voller Erfolg zu werten. Das Unternehmen ist heute finanziell eigenständig und bestes Beispiel für eine erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft, Hochschule und Stadt.

Weisung

1. Ausgangslage

Die Gründung der Technopark® Winterthur AG am 2. Nov. 2000 darf rückblickend als voller Erfolg gewertet werden. Es handelt sich um eine finanziell eigenständig geführte AG in Form einer Public-Private-Partnership. Die Stadt Winterthur ist darin mit 2 Mio. Franken die grösste Aktionärin. Der Kanton Zürich beteiligte sich mit 0,5 Mio. Franken ebenfalls am Aktienkapital. Die weiteren Aktionäre stammen aus der Privatwirtschaft, die sich mit insgesamt 3 Mio.

Franken beteiligt haben, nämlich Rieter, Sulzer, Axa Winterthur und die Credit Suisse sowie die Handelskammer und Arbeitgebervereinigung Winterthur.

In der Schweiz gibt es mittlerweile fünf Technoparks®, die alle unter der gleichen Marke firmieren und die alle darauf basieren, den raschen Know-how-Transfer von der Wissenschaft zu Wirtschaft und Jungunternehmertum zu unterstützen und zu fördern.

Anlässlich des Jubiläums zum fünfjährigen Bestehen wurde dargelegt, dass die Auslastung von Anfang an besser war als erwartet. Heute sind auf den 4'000 m² Nutzfläche 22 Firmen und sechs Institute der ZHAW sowie drei Klassenzimmer für den Unterricht eingemietet. Weitere Interessenten mussten leider abgewiesen werden. Dank der guten Betreuung der Start up Unternehmen gab es bisher nur sehr wenige Ausfälle. Mit andern Worten handelt es sich um Wirtschaftsförderung der besten Art. Sie ist zugleich ein mustergültiges Beispiel für eine erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft, Hochschule und Staat. Obwohl eine Firma in der Regel fünf Jahre im Technopark bleiben kann – wobei die meisten infolge Platzbedarf bereits früher ausziehen – übersteigt die Nachfrage die frei werdenden Plätze deutlich.

Mit der Erweiterung der bisherigen ZHW zur ZHAW – durch die Integration der Departemente Gesundheit, Angewandte Psychologie, Life Sciences and Facility Management und Soziale Arbeit – fanden nicht nur mehr Studierende den Weg nach Winterthur, auch der Bedarf an Räumlichkeiten für Hochschulinstitute nahm zu, sowie die Nachfrage von Start ups für einen Platz im Technopark.

Bei der Auswahl der Mietenden wird darauf geachtet, dass sie möglichst mit Hochschulen, hauptsächlich der ZHAW, kooperieren. Zudem wird über die Clusterstrategie Einfluss genommen auf die Art der Betriebe, die sich hier niederlassen, d.h. jene Angebotsbereiche werden speziell gefördert, denen aufgrund von Studien ein grosses Entwicklungspotential zugetraut wird. In Winterthur gibt es Cluster auf dem Gesundheitssektor, der Medizinaltechnik, der Mechatronik und Messtechnik sowie dem IT-Sektor.

Die erfolgreiche Führung eines solchen Technoparks hängt sehr stark von dessen Leitung ab. In der Person von René Hausammann steht seit Beginn eine Persönlichkeit an der Spitze dieser Institution, die es versteht, "ihre" Mietenden zu motivieren und zu beraten. Darüber hinaus können diese auch vom lokalen und internationalen Kontaktnetz profitieren, das R. Hausammann zur Wirtschaft, zu den Universitäten und Fachhochschulen sowie zur Finanzwelt pflegt. Gleichzeitig hat er – zusammen mit den übrigen Leitungsorganen des Technoparks – etwas erreicht, was speziell hervorgehoben zu werden verdient: Seit der Initialisierung des Technoparks und der Zeichnung des Aktienkapitals waren keine Zusatzzahlungen mehr erforderlich, d.h. die Technopark® Winterthur AG finanziert den laufenden Betrieb aus den Mieteinnahmen und den wenigen Sponsorbeiträgen selber! Die Technopark® Winterthur AG ist der einzige Technologiepark, der sich seit der Gründung selber finanziert. Es ist ein erfolgreiches Beispiel eines "Public Private Partnership"-Unternehmens.

Die gute Auslastung und die grosse Nachfrage führten letztlich zur Absicht, den Technopark zu erweitern. Das Bauprojekt für den Erweiterungsbau mit Kostenvoranschlag liegt vor. Das Baugesuch wurde vom 19. Oktober 2007 bis 8. November 2007 publiziert. Bei der Finanzierung wird wiederum eine "Public Private Partnership" angestrebt.

2. Das Projekt Technopark E

Das Gebäude

Der Erweiterungsbau schliesst an den bereits bestehenden Technopark Winterthur an und wird parallel zur Strasse „Zur Kesselschmiede“ errichtet. Das Gebäude weist eine Länge von ca. 97 m und eine Breite von ca. 16 – 21 m auf. Es besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss und 4 Obergeschossen und wird durch ein Flachdach abgeschlossen. Der Zu-

gang in das Gebäude erfolgt über eine Begegnungszone. Dort befinden sich eine Cafeteria, Bar und Lounge sowie der Zugang zum bestehenden Technopark Winterthur. Zusätzlich sind im Erdgeschoss Labor- und Büroräume sowie ein Konferenzsaal für maximal 200 Personen angeordnet. Das Untergeschoss dient vor allem der Nutzung als Lager und Archiv. In den Obergeschossen ist die Nutzung als Büroflächen vorgesehen. Es ist eine Stahlbetonkonstruktion (Decken und Stützen) mit einer hochwertigen Gebäudehülle. Die Technoparkerweiterung wird den Minienergiestandard erfüllen. Die Elektroinstallationen sind von hohem Standard und beinhalten die Ausrüstung sämtlicher Büros mit einem Netzwerkanschluss. Die Fachgruppe Stadtgestaltung wurde bei der Projekterarbeitung miteinbezogen und unterstützt das Vorhaben aus städtebaulicher und architektonischer Sicht.

Die Kennzahlen

Grundstücksfläche: 3'142 m², Rauminhalt nach SIA 416: ca. 36'000 m³

Vermietbare Geschossfläche nach SIA 416: ca. 7'200 m² (unterteilt in Haupt- und Nebennutzflächen)

Hauptnutzfläche nach SIA 416: ca. 6'000 m²

Nebennutzfläche nach SIA 416: ca. 1'200 m²

Die Realisierungsdauer

Die Realisierungsdauer ab Vorliegen der Baubewilligung und der Sicherstellung der Finanzierung bis zur Inbetriebnahme beträgt weniger als 2 Jahre.

Die Realisierungskosten

Die Realisierungskosten der Erweiterung des Technopark® Winterthur belaufen sich nach Kostenberechnung (Kostengenauigkeit ± 5 %) auf CHF 23,4 Mio.

Darin enthalten sind die folgenden Beträge:

- Landerwerb inkl. Nebenkosten CHF 2,3 Mio.
- Vorbereitungsarbeiten CHF 0,6 Mio.
- Gebäudekosten CHF 17,9 Mio.
- Betriebseinrichtungen (Café-Bar, Lounge, Einrichtung Konferenzraum, Nutzerausbau) CHF 0,4 Mio.
- Umgebungsarbeiten inkl. Parkplätze Sulzerareal CHF 1,2 Mio.
- Baunebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Muster, Versicherungen, Finanzierung Grundstück und Bau während der Realisierung) CHF 1,0 Mio.

In den angegebenen Realisierungskosten sind die Kosten für den Bau von oberirdischen Parkplätzen auf dem direkt angrenzenden Grundstück der Sulzer Immobilien AG berücksichtigt. Wird auf diesem Grundstück in einem späteren Zeitpunkt ein Gebäude errichtet, so müssten für den Kauf von 84 Tiefgaragenplätzen zusätzlich ca. 2.0 Mio. CHF aufgebracht werden.

Basisnettomietzinsen

Der Basisnettomietzins für Büros bezieht sich auf fertig ausgebaute Flächen. Aus heutiger Sicht erscheinen folgende jährliche Basisnettomietzinsen realistisch:

- Labor-/ Büroräume im EG CHF 290 / m²
- Büroräume 1. – 4. OG CHF 275 / m²
- Archiv / Lager im UG CHF 90 / m²
- Parkplatz CHF 960 / Stück (Die Hälfte dieses Mietpreises entfällt auf die Miete für den Landanteil der Sulzer AG)

Zu diesen jährlichen Basisnettomietzinsen kommen noch ca. CHF 35.- /m² Nebenkosten (inkl. Heizkosten) hinzu. Preisabschläge auf den Basisnettomietzins sind für Jungunternehmungen vorgesehen. Diese müssen im Wesentlichen den Selektionsbestimmungen der Technopark® Winterthur AG entsprechen. Folgende Rabatte werden gewährt:

- 1. Jahr: 30 %
- 2. Jahr: 20 %
- 3. Jahr: 10 %
- 4. Jahr: 0 %

Der Basisnettomietzins von CHF 275.- für Büroflächen erscheint auf den ersten Blick relativ hoch. Betrachtet man diesen aber aufgrund der Marktgegebenheiten in Winterthur und der im Folgenden aufgeführten Vorteile, ist er in jedem Fall vertretbar.

Die Technopark® Winterthur AG bietet kleinste Mietflächen ab 28 m² in voll ausgebautem Zustand (CHF 640.- pro Monat ohne Rabattierung, exkl. Nebenkosten; CHF 450.- pro Monat im 1. Jahr mit Rabattierung, exkl. Nebenkosten) zur Vermietung an. Für Kleinstflächen zwischen 25 und 50 m² besteht derzeit auf dem Immobilienmarkt in Winterthur kein Angebot, und Flächen zwischen 50 und 200 m² sind nur sehr schwer erhältlich.

Für die Mietenden im Technopark Winterthur ergeben sich folgende Vorteile:

- Der fertige Büroausbau (ohne Möbel) inkl. Verkabelung ist im Mietpreis inbegriffen (ca. CHF 60.- bis 80.- /m²). Dieser müsste in anderen Liegenschaften durch den Mietenden selbst geplant, koordiniert und finanziert werden. Dafür stehen Jungunternehmen in der Regel die finanziellen Mittel nicht zur Verfügung.
- Die Mietenden können das lokale und globale Kontakt Netzwerk zu Wirtschaft, Universitäten, Fachhochschulen, Financiers und Venture Capitalists, das durch den Leiter der Technopark® Winterthur AG gepflegt und bereitgestellt wird, unentgeltlich nutzen. Die Erfolgsgeschichten von Mietenden im bereits bestehenden Technopark Winterthur zeigen den Nutzen dieses Kontakt- und Know-how-Netzwerks eindrucksvoll auf.
- Die Adresse des Technoparks als Referenz gilt als Qualitätsmerkmal.
- Den Mietenden stehen im Gebäude eine Cafeteria, eine Lounge, ein Sitzungszimmer und ein Konferenzsaal zur Nutzung zur Verfügung.
- Die Rabattierung der Basisnettomietzinsen für Jungunternehmer sorgt für deren finanzielle Entlastung in den ersten drei Jahren.

3. Wirtschaftlichkeitsüberlegungen

Eine Überarbeitung des Bauprojektes für den Erweiterungsbau ist noch in Arbeit, damit das Bauvorhaben den Minergiestandard erfüllt. Die voraussichtlichen Investitionskosten belaufen sich auf insgesamt CHF 23.4 Mio. Die Finanzierung wird aufgeteilt auf CHF 6.2 Mio. Eigenkapital und CHF 17.2 Mio. Fremdkapital. Das Fremdkapital besteht aus der Aufnahme einer Hypothek mit der Annahme einer Verzinsung von 4.5 %.

Die Wirtschaftlichkeitsrechnung basiert auf einem konservativen Szenario mit folgenden Annahmen:

- bei Inbetriebnahme sind 40 % der zur Verfügung stehenden Fläche an Technopark-konforme Einzelunternehmen und -institutionen vermietet;
- ein Ankermieter übernimmt rund 1'500m² (25 %) der etwa 6'000m² vermietbaren Hauptnutzfläche als Grundauslastung; dafür im Gespräch ist der Kanton mit dem Regionalen Arbeitsvermittlungszentrum RAV;
- bis zur Inbetriebnahme sollten weitere Mieter von 15 % der Totalfläche hinzukommen.

Ausgehend von dieser Annahme wird mit einer Dauer von fünf Jahren bis zur Vollvermietung gerechnet, was einem Vermietungszuwachs pro Jahr von 12 % der Gesamtfläche oder 720m² entspricht.

Eine Liquiditätsreserve von etwa CHF 350'000 ist in den Projektkosten eingeplant, um den Mittelbedarf in den ersten beiden Betriebsjahren zu decken. Danach wird über die weitere Vermietung ein Mittelüberschuss generiert. Beim aktuellen Technopark 1 hat sich der Überschuss auf eine Eigenkapital-Rendite von etwa 3 % stabilisiert. Bei der Technoparkerweiterung darf von einer höheren Rendite ausgegangen werden, weil durch die Grösse ein Skalierereffekt eintritt und die Overheadkosten unterproportional zunehmen. Eine weitere – soweit noch nicht in Rechnung gezogene Liquiditätsreserve – bringen die bekannten Überschüsse aus dem Betrieb des bestehenden Technoparks 1.

Mit der vorgesehenen Vermietung einer grösseren Fläche der Technoparkerweiterung an eine interessierte Organisation bereits ab Eröffnung, soll eine wirtschaftlich gesunde Basis geschaffen werden. Wunschpartner wäre eine Firma, die als Ergänzung zur Technopark® Winterthur AG passen würde.

Es zeigt sich, dass selbst bei einem sehr konservativ angenommenen Vermietungsszenario auch der Erweiterungsbau des Technoparks finanziell eigenständig betrieben und ohne weitere Mittelzuschüsse realisiert werden kann, wie das beim Aufbau des Technoparks 1 schon erfolgreich bewiesen worden ist.

4. Überlegungen zur Beteiligung der Stadt Winterthur

Die Teilnahme der Stadt Winterthur als Investorin bei der Gründung der Technopark® Winterthur AG war ein guter Entscheid. Auf dem Weg zur Neuansiedlung von Industrie- und Dienstleistungsunternehmen bildeten die ZHAW, die Standortförderung der Region Winterthur und der Technopark 1 ein sehr erfolgreiches Gespann. Jeder dieser drei Teile wirbt auf seine Art für den Standort Winterthur und wäre ohne dieses Zusammenwirken wahrscheinlich nicht annähernd so erfolgreich. Nach dem Zuwachs der ZHAW durch den Einbezug weiterer Ausbildungssektoren und der Erweiterung des Stadtmarketings zur Standortförderung der ganzen Region, sollte auch der Technopark der gestiegenen Nachfrage Rechnung tragen. Im Gegensatz zur ersten Investition vor rund 7 Jahren, als die entsprechenden Erfahrungen fehlten und von der Stadt quasi auf gut Glück 2 Mio. Franken investiert wurden, basiert der vorliegende Antrag auf der erfolgreichen Betriebserfahrung mit dem Technopark 1. Auch wenn das Ausbauprojekt mit rund 6'000 m² Nutzfläche 1,5 mal so gross ist wie der ursprüngliche Teil, darf davon ausgegangen werden, dass die Vollvermietung innert fünf Jahren erreicht wird. Erfreulicherweise hat das kantonale RAV für seine Bedürfnisse bereits 1'500m² reservieren lassen. Zudem sollte aufgrund von verschiedenen Szenarien, die durchgerechnet worden sind, spätestens nach drei Jahren ein Mittelüberschuss erzielt werden.

Für die Stadt Winterthur ist der Technopark ein Aushängeschild mit einem ausgezeichneten Image. Er gilt als Paradebeispiel für eine mustergültige Kooperation privater Unternehmen, der Stadt und der ZHAW. Er bietet Jungunternehmerinnen und Jungunternehmern ein ideales Netzwerk und eine geeignete Basis für die weitere Entwicklung.

Für die Stadt ergeben sich aus der Gründung und dem Zuzug neuer Firmen auf längere Sicht zusätzliche Erträge in Form von grösseren Steuereinnahmen und der Schaffung neuer Arbeitsplätze. So wurden durch Firmen, die aus Start ups des Technoparks hervorgegangen sind, in den letzten fünf Jahren mehr als 100 neue Arbeitsplätze geschaffen. Die Beteiligung der Stadt an der Erweiterung des Technoparks in Form der Kapitalaufstockung ist eine gute Investition in die wirtschaftliche Entwicklung von Winterthur.

In diesem Sinne liegt das zusätzliche Engagement der Stadt in einem ausgewiesenen öffentlichen Interesse und kann wirtschaftlich gut vertreten werden. Es handelt sich aber nicht um eine normale, jederzeit realisierbare Vermögensanlage, weshalb die Beteiligung richtigerweise dem Verwaltungsvermögen zuzuweisen und ihre Aufstockung (wie die Grundbeteiligung im Jahr 2000) gemäss § 28 Abs. 1 Ziff. 11 der Gemeindeordnung durch den Grossen Gemeinderat zu bewilligen ist.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Kulturelles und Dienste übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder