

Lagebericht 2018

Zum 31.12.2018

RITZ Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH

Am Seemooser Horn 20
88045 Friedrichshafen

1. Geschäftsverlauf

Im Jahr 2018 standen für die Regionales Innovations- und Technologietransfer Zentrum GmbH (im Folgenden RITZ GmbH genannt) die Fortführung und der Abschluss des europaweiten Vergabeverfahrens zur Errichtung des Innovations- und Technologietransfer Zentrums in Friedrichshafen im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit.

In dem bereits 2017 europaweit eingeleiteten Ausschreibungsverfahren erfolgte Mitte Dezember 2017 die Aufforderung zur Angebotsabgabe an die Bewerber aus dem Teilnahmewettbewerb.

Während der ersten Angebotsphase im 1. Quartal 2018 sagten zwei Bieter mit dem Hinweis auf fehlende Kapazitäten die weitere Teilnahme ab.

Im März 2018 wurde parallel ein Grundstück im Wissensquartier Fallenbrunnen in Friedrichshafen durch die RITZ GmbH von der Stadt Friedrichshafen erworben. Auf diesem Grundstück wird das neue Gebäude der RITZ GmbH erstellt werden.

Mit den Bietern wurden im Mai 2018 Verhandlungsgespräche geführt. Die Bieter erhielten den Auftrag, die Angebote zu überarbeiten und verbindliche Angebote vorzulegen.

Die drei Ende Juli 2018 vorgelegten Angebote wurden erneut intensiv geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass die Angebote nicht wertungsfähig waren.

Da kein wertungsfähiges Angebot vorlag, wurde beschlossen, den Bietern noch einmal die Möglichkeit zu geben, ein überarbeitetes Angebot einzureichen. Dabei wurden die Bieter jeweils auf die kritischen Punkte hingewiesen.

Ende September 2018 gingen die überarbeiteten finalen Angebote ein, die erneut ausgewertet und technisch, kaufmännisch und gestalterisch gemäß den mitgeteilten Wertungskriterien bewertet wurden. Einzelne offene Fragen im Hinblick auf die technischen Umsetzungen wurden mit dem Bieter, dessen Angebot auf dem ersten Rang lag, im Rahmen eines Aufklärungsgesprächs thematisiert.

Am 16. November 2018 wurde an die i+RB Industrie- & Gewerbebau GmbH der Auftrag zum Angebotspreis von brutto rund 12 Mio. € erteilt.

Seit dem Zuschlag wird von allen Beteiligten mit Nachdruck an der planerischen Umsetzung des Vorhabens gearbeitet, um sicherzustellen, dass das Projekt im vereinbarten Zeitrahmen und der im Förderantrag gesetzten Frist realisiert wird. Eine Fertigstellung des Baus ist seitens i+RB für November 2020 vertraglich zugesichert.

Auf Seiten der RITZ GmbH gab es zum 30.9.2018 eine Veränderung in der Besetzung der Funktion des Geschäftsführers. Der bisherige Geschäftsführer Tobias Wedi verließ aus privaten Gründen das Unternehmen. Der Aufsichtsrat ernannte mit Wirkung zum 1.11.2018 in einer Sondersitzung am 31.10.2018 Manuela Meske-Schubert als neue Interims-Geschäftsführerin.

Wie oben beschrieben, lag im Geschäftsjahr 2018 das Hauptaugenmerk der Geschäftstätigkeit auf der Vergabe des Bauauftrages für das Gebäude der RITZ GmbH an einen Totalunternehmer.

Ziel ist es, die RITZ GmbH zu einem hoch modernen Innovations- und Technologietransferzentrum mit Leuchtturmfunktion über die Grenzen der Region zu entwickeln. Wichtig ist hierbei, dass Veränderungen in den Umweltbedingungen und den Anforderungen der internen und externen Nutzer sofort aufgegriffen und in dem Raumkonzept berücksichtigt werden, um somit die Innovationsdynamik im Bereich der System- und Produktinnovation zielgerichtet zu steuern.

Um diesen Gedanken zu forcieren, wurden direkt nach der Beauftragung des Totalunternehmers Gespräche mit den geplanten Ankermietern IWT und DHBW aufgenommen. Die Monate November und Dezember 2018 waren geprägt von der planerischen, gebäudetechnischen Umsetzung der Zielvorgaben auf Basis des Förderantrages. Ziel hierbei war es sowohl die aktuellen Bedarfe der potentiellen Mieter zu erfragen also auch daraus abgeleitet das Raumkonzept zu entwickeln. Festzuhalten ist hierbei, dass sich seit der Projektantragserstellung die verantwortlichen Personen sowohl des IWT als auch der DHBW verändert haben. Dies hat zur Folge, dass sich damit verbunden die Ausrichtungen und Forschungsschwerpunkte beider Organisationen verändert haben. Als Ergebnis der Gespräche wurde vereinbart, dass entgegen der ursprünglichen Planung weder die Brennstoffzelle noch der Motorenprüfstand in dem RITZ Gebäude ihren Platz finden werden.

Aufgrund des Wegfalls der beiden Bereiche wurde zusätzliche Gebäudefläche frei. Flächenumfänge, die bisher für den Motorenprüfstand vorgesehen waren, sollen zukünftig mit Mess- und Prüfeinrichtungen für autonomes Fahren der DHBW belegt werden.

2. Finanzbericht

Die RITZ GmbH befindet sich in der Aufbauphase. Der Gesellschaftsvertrag (§5) garantiert die Liquidität der Gesellschaft. Zur Sicherung des Geschäftsbetriebes werden seitens der beiden Gesellschafter Stadt Friedrichshafen und Landkreis Bodensee Freiwilligkeitsleistungen in Höhe der operativen Kosten getätigt. Im Januar, Juli und Dezember 2018 erfolgten Abrufe von Freiwilligkeitsleistungen. In Summe ergaben sich im Geschäftsjahr 2018 sonstige betriebliche Erträge aus Freiwilligkeitsleistungen der Gesellschafter in Höhe von rund 207.000 €. Die Zahlungen wurden von den Gesellschaftern je zur Hälfte getätigt.

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte ein Anstieg des Anlagevermögens um rund 619.000 € auf einen Buchwert von rund 723.000 € zum 31. Dezember 2018. Dies ist insbesondere auf den Erwerb des Grundstückes zurückzuführen.

Die Finanzierung aller Kosten, die direkt dem Bau zuzuordnen sind (inkl. dem Bau direkt zurechenbare Beratungsleistungen), erfolgt mittels Finanzmittel aus den Gesellschafterdarlehen. Im Jahr 2018 wurden 3,5 Mio. € in zwei Tranchen von den Gesellschaftern (50% Stadt Friedrichshafen/50% Landkreis Bodensee) abgerufen. Dies führt dazu, dass das Bankguthaben in der Aktiva der Bilanz einen starken Anstieg im Vergleich zum Vorjahr aufweist. Die RITZ GmbH hat eine Kreditzusage in Höhe von 15,5 Mio. € von den Gesellschaftern.

Nach Verbuchung aller Aufwendungen und Erträge ergibt sich ein Jahresergebnis der RITZ GmbH aus der Geschäftstätigkeit 2018 in Höhe von rund 780 €. Der Bilanzgewinn beträgt unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr 2.117,72 €.

3. Risiken

In den Gesprächen mit der IWT und der DHBW wurde deutlich, dass von beiden Organisationen ein hohes Interesse an der Anmietung von Gebäudeflächen besteht. Es wurde jedoch von beiden Seiten betont, dass eine Zusage noch nicht getroffen werden kann.

Die Gründe hierfür sind:

- IWT:
Die aktuelle Finanzierung der Personalkosten für das RegioWin Projekt #bodenseeinnovativ besteht bis Ende 2020. Die Finanzierung der Personalkosten ab Januar 2021 ist noch nicht gesichert. Das IWT arbeitet aktuell an verschiedenen Modellen bzgl. der Zukunftsfinanzierung. Erst nach Sicherung der Folgefinanzierung kann eine Mietentscheidung seitens des IWT getroffen werden.

- DHBW:
Die Anmietung von Gebäudeflächen für die DHBW erfolgt durch das Amt für Vermögen und Bau. Für die dualen Hochschulen in Baden-Württemberg soll im Jahr 2019 neu ermittelt werden, wie viel Fläche den einzelnen Standorten zur Verfügung steht und daraus abgeleitet, angemietet werden darf. Erst wenn diese Entscheidung getroffen wird, kann eine verlässliche Aussage bzgl. der Anmietung seitens der DHBW erwartet werden.

Zur Reduktion des Risikos der RITZ GmbH wird bei der Planung der Raumkonzeption und der Haustechnik auf einen möglichst geringen Anteil an Individualisierung Wert gelegt.

Ein weiteres Risiko ist in der Auflage (IV,9 Nebenbestimmungen) aus dem Zuwendungsbescheid zu sehen. Hierin wird gefordert, dass die Vermietung von Räumlichkeiten auf einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren beschränkt ist (Belegungszeitraum). Eine Vermietung an die IWT wäre mit dieser Auflage nicht möglich.

Ein Antrag auf eine Ausnahmeregelung für die Ankermieter wurde im Dezember 2018 gestellt. Seitens des Wirtschaftsministeriums gab es eine erste positive Rückmeldung, dass für die Ankermieter eventuell eine Ausnahmeregelung getroffen werden kann. Eine finale Entscheidung des Wirtschaftsministeriums steht zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch aus.

4. Ausblick

Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Ende 2020 geplant. Bis zur Fertigstellung des Gebäudes der RITZ GmbH ist weiterhin mit keinen Einnahmen aus der Geschäftstätigkeit zu rechnen.

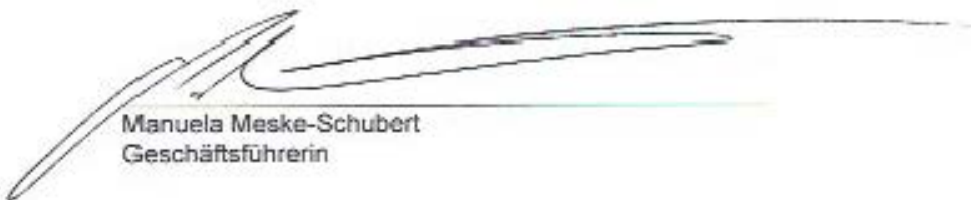
Die Aufwendungen aus der operativen Geschäftstätigkeit werden laut Gesellschaftsvertrag durch die Freiwilligkeitsleistungen der Gesellschafter gedeckt. Für das Jahr 2019 wurden Freiwilligkeitsleistungen in Höhe von 241.000 € je Gesellschafter zugesagt.

Kosten, die unmittelbar dem Bau zuzurechnen sind, werden mit Mitteln aus den Gesellschafterdarlehen finanziert. Aufgrund des hohen Abrufs von Darlehen im Januar und September 2018 ist im Laufe des Geschäftsjahres 2019 kein weiterer Abruf von Geldern vorgesehen.

Im Jahr 2019 soll mit den ersten Abrufen von Fördermitteln bei den Fördergeldgebern begonnen werden.

Aktuell unterliegt die RITZ GmbH einer nicht abzugsfähigen Vorsteuer von 53 %. Es wird mit Nachdruck daran gearbeitet durch eine entsprechende Mieterstruktur den Anteil der Vorsteuerabzugsfähigkeit zu erhöhen.

Friedrichshafen, den 25. März 2019



Manuela Meske-Schubert
Geschäftsführerin