

## GründerRaum<sup>3</sup>: Start-up-Flächen in der Innenstadt

- Umsetzung des in „Start-up Cityregion“ entwickelten Fördermodells
- Verknüpfung von GründerInnen-Initiativen mit einer Belebung der Innenstadt
- Teil des Regionalen Arbeitsprogramms, Förderung durch das Land Steiermark
- Mehr als 800.000 Euro Investitionsvolumen beginnend im Jahr 2018

In den Jahren 2017 und 2018 erarbeiteten die Städte Bruck an der Mur, Kapfenberg und Leoben unter der Koordination des Regionalmanagement Obersteiermark Ost und in Zusammenarbeit mit der AREA m styria GmbH das Konzept von „Start-up Cityregion“, ein Förder- und Kooperationsmodell für Unternehmensgründungen in den Innenstädten. Diese theoretischen Ergebnisse werden seit dem Sommer 2018 unter dem Namen „GründerRaum<sup>3</sup>“ in die Praxis umgesetzt.

Das Konzept vereint mehrere Aspekte der regionalen Förderpolitik:

- die Attraktivierung von Innenstädten durch Investitionen in Liegenschaften
- Förderung von (Start-up-)Unternehmen durch reduzierte Mieten
- Implementierung und Koordination von Gründerzentren unter einem Markennamen

### Ausgangssituation

In Bruck an der Mur, Kapfenberg und Leoben, aber auch in den übrigen Städten der östlichen Obersteiermark, hat sich in den vergangenen Jahren ein zum Teil massiver Leerstand an Geschäftsflächen entwickelt. Zusätzlich zu den Erdgeschoßen sind auch Obergeschoßlagen betroffen. Für eine zeitgemäße (Neu-)Nutzung dieser Flächen jenseits des Einzelhandels sind zum Teil erhebliche Investitionen nötig.

Gleichzeitig ist eine wachsende Dynamik in der regionalen „Gründerszene“ zu beobachten. Urbane Angebote des Supports für Gründerinnen und Gründer, zum Beispiel Co-Working-Spaces und ähnliche Services, beginnen in der Region Fuß zu fassen. Für diese sind unter den freistehenden Immobilien geeignete Flächen zu identifizieren und gegebenenfalls zu adaptieren.

Die einzelnen Städte haben diverse Förderansätze zur Unterstützung von Unternehmensgründungen und der Schaffung neuer Arbeitsplätze. Ein gemeinsames Konzept, das einmalig entwickelt wird und anschließend von allen genutzt werden kann, erlaubt eine bessere Koordination der Initiativen in diesem Bereich.

### Der Förderansatz

„GründerRaum<sup>3</sup>“ ist die „Kombination einer regionalen GründerInnen-Initiative mit einer Zentrumsbelebung durch Immobiliensanierung und Leerstandreduzierung“. Das Regionale Arbeitsprogramm Obersteiermark Ost sieht seit 2018 unter dieser Beschreibung ein mehrjähriges Projekt vor, von dem Immobilieneigner, Gründerinnen und Gründer sowie letztendlich die Städte als Ganzes gleichermaßen profitieren sollen.

Dies erreicht das Projekt durch folgende Vorgehensweise.

- Die Eigentümer einer Immobilie in regionaler Innenstadtlage, unabhängig davon, ob diese selbst in der Region beheimatet sind oder nicht, werden dabei unterstützt, ihre Liegenschaft durch bauliche Investitionen in einen Top-Zustand zu bringen. Konkret handelt es sich um Maßnahmen, die die Flächen vom Zustand „Edelrohbau“ in „schlüsselfertig“ aufwerten. In der Regel umfassen die Arbeiten den Innenausbau mit Sanitär- und Elektro-Installation, Wände, Böden, Türen, teilweise Fenster und Fassade, barrierefreie Ausstattung, sowie meist auch die digitale Infrastruktur.
- Die getätigten Investitionskosten werden vom Land Steiermark über das Landes- und Regionalentwicklungsgesetz im Ausmaß von maximal 50 Prozent finanziell gefördert. Diese Förderung ist mit maximal 100.000 Euro je Einzelprojekt gedeckelt.
- Die Vermietung der sanierten Räumlichkeiten erfolgt bevorzugt an Unternehmensgründerinnen und -gründer, sowie an Kleinst- und Kleinunternehmen, die sich neu in der Region niederlassen. Idealerweise werden zumindest an einem Teil der Standorte Strukturen etabliert, welche Start-ups ideell und strukturell unterstützen, zum Beispiel in Form von GründerInnen-Zentren oder Bürogemeinschaften.
- Die Fördermittel werden von Immobilieneignern / Vermietern in vollem Umfang an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben, in Form einer über mehrere Jahre laufenden Mietpreisreduktion gegenüber den regionalen marktüblichen Preisen. Damit bleiben die Mieten gerade in den entscheidenden ersten Jahren des Betriebs auf einem leistbaren Niveau.
- In den City-Arealen ergibt sich eine höhere Frequenz durch die Mitarbeiterinnen und Kundinnen der neu ansässigen Unternehmen. Angestrebt wird eine sinnvolle und nachhaltige Nutzung der Gebäude. Unternehmenstypen wie Glücksspiel / Wettbüros oder Kleinstgastronomie (Würstelstand, Kebablade) sind als nicht nachhaltig definiert und deshalb von der Förderung ausgenommen.

### **Koordination und Umsetzung**

In der Pilotphase mit Beginn im Sommer 2018 sind vom Regionalvorstand vier Investitionsobjekte ausgewählt worden, um das Konzept in einer praktischen Umsetzung zu evaluieren. Es handelt sich dabei um je eine Immobilie in Bruck an der Mur, Kapfenberg, Leoben und Mürzzuschlag. Die Gesamtgröße der in Sanierung befindlichen Flächen beträgt rund 860 m<sup>2</sup>, mit einem geplanten Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 800.000 Euro.

Die finanzielle Förderung erfolgt durch das Land Steiermark im Rahmen des Landes- und Regionalentwicklungsgesetzes 2018.

Die AREA m styria GmbH wurde mit der Koordination und Umsetzung von GründerRaum<sup>3</sup> beauftragt. Die AREA m styria fungiert bei der Abwicklung des Projekts als zentrale Ansprechstelle für alle Beteiligten, das heißt, das Land Steiermark, den Regionalverband Obersteiermark Ost, das Regionalmanagement, die einzelnen Städte, die Immobilieneigner, potenzielle Mieter sowie die Öffentlichkeit.

Die erbrachten Leistungen umfassen in erster Linie die Unterstützung der einzelnen Projektträger bei der Antragstellung wie auch der finalen Berichterstattung und Endabrechnung. Die AREA m styria erarbeitet die detaillierten Richtlinien für die Projektabwicklung; sie ist außerdem behilflich bei der Auswahl der Immobilien wie der Mieter, indem sie potenzielle Liegenschaften hinsichtlich der in den Projekt Richtlinien festgelegten Kriterien prüft, ebenso die Konzepte potenzieller Projektbetreiber sowie letztendlich die Verträge mit den neuen Mietern.

Die Marke „GründerRaum<sup>3</sup>“ wird durch fortlaufende Öffentlichkeitsarbeit in den Städten der Region etabliert, darunter durch die Erstellung einer eigenen Webseite „[www.gruenderraum.com](http://www.gruenderraum.com)“, durch Medien-Informationen, öffentliche Veranstaltungen und Netzwerktreffen.

### **Pläne für 2019 und darüber hinaus**

Für die 2018 umgesetzten Objekte sind bereits Mieter gefunden. Für das Jahr 2019 wurde eine Fortsetzung von „Start-up Cityregion – GründerRaum<sup>3</sup>“ in der Regionalversammlung beschlossen, und die AREA m styria erneut mit der koordinierenden Umsetzung beauftragt. Bereits im Laufen bzw. abgeschlossen sind Projekte in Kindberg und Bruck an der Mur, weitere Immobilien bzw. die Pläne zur Sanierung befinden sich aktuell in der Prüfungsphase.

Auch für 2020 sind bereits vielversprechende Ideen im Gespräch.

## Zitiert

*Kurt Wallner, Bürgermeister der Stadt Leoben*

„Für die Städte der östlichen Obersteiermark hat das Projekt neben der Förderung von Unternehmensgründungen noch einen zweiten wesentlichen Effekt. Bisher leer stehende und nicht selten sanierungsbedürftige Flächen in den Innenstadtlagen werden aufgewertet und unabhängig vom Einzelhandel mit neuem Leben gefüllt. Der Erweiterung des Dienstleistungsangebots in der City fördert die Kundenfrequenz und belebt die Städte, und kommt somit auch allen bereits bestehenden Geschäften und Dienstleistern zugute.“

*Peter Koch, Bürgermeister der Stadt Bruck an der Mur*

„Das Angebot von GründerRaum<sup>3</sup> richtet sich, wie der Name schon sagt, in erster Linie an Gründerinnen und Gründer, aber nicht nur. Auch andere (kleine) Unternehmen aus dem Handel- und Dienstleistungsbereich, die sich in der Region niederlassen wollen, können sich angesprochen fühlen. Die Größe der neu entstandenen Flächen ist unterschiedlich und reicht von Ein-Schreibtisch-Offices bis zu 100 Quadratmetern und mehr.“

*Friedrich Kratzer, Bürgermeister der Stadt Kapfenberg*

„Jedes Jahr werden in den Bezirken Leoben und Bruck-Mürzzuschlag hunderte neue Firmen gegründet. Oft sind es Ein-Personen-Unternehmen mit nur geringem Platzbedarf, die aber für erfolgreiches Arbeiten eine zeitgemäße Business-Ausstattung benötigen. In verschiedenen modernen Arbeitsformen – Co-Working oder ähnlichen organisatorischen Angeboten – finden Start-ups nicht nur die nötige Infrastruktur wie Besprechungszimmer, Drucker oder Gemeinschaftsräume, sondern eventuell auch Unterstützung und Betreuung in der oft schwierigen ersten Phase der Geschäftstätigkeit.“

## Zahlen und Fakten:

Start-up Cityregion: GründerRaum<sup>3</sup>

Pilotphase 2018

- Anzahl der Projekte: 4
- Städte: Kapfenberg, Bruck an der Mur, Leoben, Mürzzuschlag
- Gesamtgröße der zu sanierenden Flächen: rund 860 m<sup>2</sup>
- Gesamtinvestitionsvolumen: mehr als 600.000 €
- Voraussichtliche Gesamtförderung des Landes Steiermark: mehr als 300.000 €

Phase 2 – 2019

- Anzahl der Projekte: 4 bis 6
- Bereits in Umsetzung / abgeschlossen: Kindberg, Bruck an der Mur
- In Ausarbeitung: Kindberg 2, Kalwang,
- Geplant: Trofaiach, Leoben
- Investitionskosten: bis jetzt fast 450.000 €, final bis zu 700.000 €
- Geplante Gesamtförderung des Landes Steiermark: 400.000 €

Phase 3 – 2020

- Bereits angedachte Projekte in Kapfenberg und Leoben

## **Über die AREA m styria**

*Die AREA m styria GmbH wurde auf Basis einer interkommunalen Zusammenarbeit gegründet mit dem Ziel, die wirtschaftliche Entwicklung der Technologieregion Obersteiermark Ost nachhaltig zu unterstützen. Als virtuelles Impulszentrum zeichnet sie für die Entwicklung und internationale Vermarktung der Region auf Basis ihrer Kernkompetenz „Werkstofftechnologie“ verantwortlich. Das strategische Konzept und die marketingpolitischen Aktivitäten der AREA m styria GmbH zielen in erster Linie darauf ab, regionale, nationale und internationale Innovatoren, Investoren und Unternehmer im High-Tech-orientierten Kontext anzusprechen.*

*Im Sinn der Stärkung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit vernetzt die AREA m styria lokale Unternehmen und unterstützt diese mit relevanten Dienstleistungen. Sie verfügt über langjähriges Know-how in der Zusammenarbeit mit unterschiedlichsten Organisationen aus den Bereichen Politik, Verwaltung, Intermediäre, Wissenschaft, Bildung und Wirtschaft. In den vergangenen Jahren wurden von der AREA m styria bereits in vielen Bereichen der Standortentwicklung verschiedene Konzepte erarbeitet und Aktivitäten gesetzt, die abzielend auf relevante Standortfaktoren einen positiven Einfluss auf die Entwicklung der Region Obersteiermark Ost haben sollten.*

**Foto:**

**GründerRaum Foto\_Presse.jpg**

*Dipl.-HTL-Ing. Günter Leitner, MBA, und Oliver Freund, MBA, die Geschäftsführer der AREA m styria GmbH: „GründerRaum<sup>3</sup> verbindet die Förderung von neuen, jungen Unternehmen mit einer Belebung der obersteirischen Innenstädte.“*

*Fotokennung: AREA m styria*

*Verwendung im Zusammenhang mit dem Projekt „GründerRaum<sup>3</sup> honorarfrei*



**Rückfragen:**

AREA m styria GmbH  
8605 Kapfenberg, Koloman-Wallisch-Platz 1  
+43 (0)3862 21234-0, office@areamstyria.com