Dezernat V

TRIER

Peter Dietze
Fon -1050 / Fax -1058
peter.dietze@trier.de
61010602-PD-P20002062
23. November 1999

Notiz

an: **siehe Verteiler**

KON ENT Petrisberg
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Petrisberg"
Besprechung des Kosten- und Finanzierungsplanes
im Innenministerium am 23.11.1999

Teilnehmer: Hiller, NN Mitarbeiter (ISM), Mayer (Bez.Reg.), Voss (DSK), Wallrabe (DSK), Dietze (Dez. V), Leist (61)

Das Gespräch, welches bereits zu einem früheren Zeitpunkt vereinbart, auf den heutigen Termin verschoben werden mußte, hatte allein die Aufgabe, die Ergebnisse des Kosten- und Finanzierungsplanes durchzusprechen und Eckwerte bzw. Anforderungen seitens des Innenministeriums abzustimmen.

Der Kosten und Finanzierungsplan basiert auf der im Stadtvorstand und im Dez. V Ausschuß abgestimmten Konzeption. Dabei wurden aber nicht die Werte aus den Gutachten auf der Kostenseite zugrunde gelegt, da diese eine Projektumsetzung nicht ermöglichen. In Anlehnung an Vergleichsfälle wurde ein Ankaufswert von durchschnittlich DM 28,00 aller Erwerbsflächen gewählt, wobei die Eingangswerte zwischen DM 5,60 bis DM 45,00 variieren.

Danach ergeben sich Kosten (einschließlich aller Aufwendungen) in Höhe von

Mio. DM 85-90

darin enthalten (je nach Berechnung, Altlastenregelung und Zahlungsmodalität) für den Grunderwerb zwischen 10-15 Mio DM

Als Grundstückserlöse sind insgesamt ca.

Mio. DM 50

ermittelt zuzüglich ca. Ausgleichsbeträge und KAG-Beiträge von **Mio. DM 10**

Damit verbleiben ungedeckt ca. **Mio. DM 25-30**

wobei der städtische Anteil mit 20% und damit **Mio. DM 5 - 6** anzusetzen ist.

An möglichen Werten für die Grundstückserlöse wurden besprochen:

Wissenschaftszentrum Kernbereich (unrentierlich)	DM	**45,00/qm**
Wissenschaftszentrum weiterer Bereich	DM	**60,00/qm**

Wissenschaftspark (gewerblich/privat)	DM	**110,00/qm**
Wohnen normal	DM	**250,00/qm**
Wohnen höherwertig	DM	**270,00/qm**
Wohnen höchstwertig	DM	**350,00/qm**

Diese neuen Werte, die eine bessere Ausgangsbedingung für das Wissenschaftszentrum und den Wissenschaftspark schaffen sollen, werden in den fortgeschriebenen Kosten- und Finanzierungsplan von der DSK eingearbeitet, wobei der Erlös unverändert ca. 50 Mio. DM betragen soll. Ebenfalls werden von der DSK die anderen Korrekturen vorgenommen und eine zusammengefaßte Unterlage für die Sitzung der Lenkungsgruppe erarbeitet. Diese Unterlage sollte ca. 1 Woche vor dem Termin zugestellt werden. Weiterhin wurde vereinbart, daß die DSK einen **Entwurf eines begründeten Angebotes** an den Bund erarbeitet, der in der Sitzung der Lenkungsgruppe am 15.12.1999 beraten und evtl. auch verabschiedet werden kann.

Dabei wird die DSK Bezug nehmen auf die verschiedenen Varianten und verdeutlichen, daß bei Zugrundelegung der Gutachten die Maßnahme nicht realisierbar ist und nur ein wesentlich reduzierter Preis die Nutzung des Geländes ermöglicht. Vergleichswerte können das belegen, da bei dem jetzigen möglichen Plan die Herstellungskosten des Netto-Baulandes bei ca. DM 320 liegen und sich damit auch mit anderen Konversionsmaßnahmen vergleichen lassen; bei Zugrundelegung der Gutachten, würde sich dieser Wert auf DM 380 belaufen.

Weiterhin wurde besprochen, daß es erforderlich ist, nun möglichst bald den Satzungsbeschluß zur Entwicklungsmaßnahme zu fassen und die weitere Organisation abzustimmen. Das Ministerium schlägt vor, angesichts der Komplexität der Maßnahme, auch was die finanzielle Abwicklung betrifft, einen Entwicklungsträger einzuschalten. Damit wäre gewährleistet, daß die Abwicklung treuhänderisch erfolge und alle Beteiligten zu jedem Zeitpunkt einen Überblick zur Maßnahme hätten.

Im Zusammenhang mit den Grundstückswerten wurde auch die Frage des **Standortes des Nucleus Wissenschaftszentrum** angesprochen. Als Problem stellte sich bisher dar, daß der Preis des Wissenschaftsministeriums inzwischen zwar reduziert sei, jedoch noch zu hoch, um das Projekt finanzierbar umzusetzen. Dabei waren sich alle Teilnehmer darüber einig, daß der Standort an der Uni der richtige für den Start sei. Der Unterzeichner stellte dabei dar, daß man dieses Teilprojekt im Gesamtzusammenhang mit der Maßnahme sehen müsse und es durchaus denkbar sei, daß innerhalb des Projektes Petrisberg unterschiedliche Verkaufspreise angesetzt würden, wie oben dargestellt, da die weitere Entwicklung (einschließlich der Verwertung der Grundstücke) des Wissenschaftsparkes entscheidend davon abhänge, ob es möglich sei, durch das Wissenschaftszentrum eine Initialzündung zu setzen. Das Problem, innerhalb der Maßnahme für eine Teilfläche z.B. DM 106,00 zu zahlen und dann ein entwickeltes Grundstück für den Kernbereich des Wissenschaftszentrums für DM 45,00 zu veräussern, könne auch vor einer Rechnungshofprüfung bestehen, wenn dieser Projektzusammenhang gegeben ist und dieser bei der Vergabeentscheidung berücksichtigt wird. Würde man diesem Weg folgen, so könnte bezogen auf das Projekt mit dem Wissenschaftsministerium der Kaufvertrag geschlossen werden (Zahlung 2000) mit der Finanzierung aus und innerhalb der Maßnahme. Gleichzeitig würde die erste Teilfläche für das Wissenschaftszentrum bestimmt und mit Erwerbskosten von DM 45,00 festgelegt.

.../ 3

Auf dieser Grundlage könnte dann unverzüglich die Planung des ersten Teilabschnittes auf einem konkreten Grundstück beginnen. Nach Diskussion dieses Ansatzes bestand Einigkeit, diesen Vorschlag in die kommenden Diskussionen einzubringen, um möglichst bald für das Wissenschaftszentrum eine Lösung zu finden.

Was die Gesamtabwicklung der Maßnahme betrifft, wurde seitens Herrn Hiller nachdrücklich die Auffassung vertreten, daß die Stadt das gesamte Grundstück erwerben solle und nach Herstellung der nötigen öffentlichen Erschließung dann im Anschluß Investoren oder Betreiber einzelne Felder entwickeln könnten; dabei müsse aber für den Bereich des Wissenschaftsparkes gewährleistet sein, daß die Betreiber dieses Parkes das auschließliche Belegungsrecht hätten, damit die notwendigen Synergie-Effekte der Ansiedlung erreicht würden.

In diesem Zusammenhang wurde auch angesprochen, daß es wohl sinnvoll sei, zwischen der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme (planerisch, technisch und finanziell) und der Organisation der Besitz- und Betreiberstruktur/Pojektmanagement für das Wissenschaftszentrum/Wissenschaftspark zu trennen. Die Organsationseinheit zum Wissenschaftszentrum/Wissenschaftspark würde direkt die erforderlichen (erschlossenen) Flächen kaufen bzw. für die weiteren Flächen eine vertraglich abgesicherte Option erhalten.

Was die Haushaltsauswirkungen für den städtischen Haushalt betrifft, so wird in dem fortzuschreibenden Kosten- und Finanzierungsplan davon ausgegangen, daß der städtische Anteil in Höhe von ca. 5 - (max) 6 Mio. DM wie folgt im Haushalt bzw. MIP veranschlagt werden:

	städtische Mittel	**Fördermittel Konversion**
2000	**1,0 Mio. DM**	**4,0 Mio. DM**
2001	**2,0 Mio. DM**	**8,0 Mio. DM**
2002	**2,0 Mio. DM**	**8,0 Mio. DM**
2003	**1,0 Mio. DM**	**4,0 Mio. DM**
Summe	**6,0 Mio. DM**	**24,0 Mio. DM (maximale Gesamtsumme)**

Je nach Veranschlagung hat dies dann Auswirkungen auf die Finanzierungskosten im Verlauf der Maßnahme. Da angestrebt wird, den Grunderwerb bei Beginn der Maßnahme erfolgen soll und zeitnah die übergeordnete Erschließung zu beginnen, empfiehlt es sich, wenn irgend möglich, die städtischen Mittel und die Fördermittel des Landes früh einzusetzen. Darüber sollte möglichst bald noch einmal eine Abstimmung stattfinden, damit diese Eckwerte in den Kosten- und Finanzierungsplan einfließen können.

Peter Dietze
Beigeordneter

Verteiler: Herr Hiller (ISM), Herr Mayer (Bez.Reg.), Herr Voss (DSK), Herr Leist (61)
Herr OB Schröer, (I) Frau Beig. Horsch (IV), Herr Dr. Weinand (12), Herr Dietze (V)