



Stadt Trier

Vorlage zur Sitzung des Stadtrates

560/2000

Stat 18.12.00

Wissenschaftszentrum Trier - Grundsatzentscheidung zur Ansiedlung eines ersten Nutzers

Beratungsfolge:	Stadtvorstand, Steuerungsausschuss, Stadtrat
Vorlage-Nr.:	560/2000
Zuständig:	Amt für Stadtentwicklung und Statistik ZL/Finanzcontrolling
Berichtersteller:	Oberbürgermeister Schröder/Beigeordnete Horsch/Dr. Weinand
Datum:	04.12.2000

Antrag:

1. Der Stadtrat erkennt die Bedeutung der Ansiedlung der Telekom-Einrichtungen für die Entwicklung des WissenschaftsParks an.
2. Der Stadtrat spricht sich für eine Entscheidung zur Ansiedlung der Telekom-Einrichtungen aus. Deshalb ist die Verbindlichkeit herzustellen.
3. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung
 - a) entweder einen privaten Investor zu finden oder
 - b) das Vorhaben selbst verbindlich zu regeln, wenn ein Investor nicht oder nicht kurzfristig gefunden werden kann;
 - c) die Alternativen a) und b) stehen unter der Bedingung, dass die Vorhaben von den Mietern vertraglich verbindlich gemacht werden und sich wirtschaftlich darstellen.
4. Die Verwaltung wird ermächtigt, sich im Laufe dieses Monats gegenüber den beiden Betrieben der Telekom zu verpflichten, die erforderlichen Büroräume zu errichten und ab 01.10.2001 zu einer Kaltmiete von 14,00 DM/qm zu vermieten, damit die beiden Betriebe ihre bestehenden Mietverträge bis 31.12.2000 kündigen können. Gleichzeitig werden die beiden Betriebe vertraglich verpflichtet, die errichteten Büroräume ab 01.10.2001 zu dem vereinbarten Mietpreis anzumieten.

5. Es ist anzustreben, dass aus zeitlichen und organisatorischen Gründen die Stadt Trier das Vorhaben planen und bauen wird. Für diesen Fall wird die Verwaltung vom Rat berechtigt, die Sanierung der drei Gebäude mit Gesamtkosten von 13 Mio. DM vorzunehmen. Der Nutzer ist vertraglich an eine Kaltmiete von 14,00 DM/qm und eine Mietdauer von max. 10 Jahren zu verpflichten.

6. Die erforderlichen Mittel sind im Haushaltsplanentwurf 2001 bei der Maßnahme 2.7910.402 - Wissenschaftszentrum Petrisberg - unter den Gruppierungsziffern 940000.3 - Baukosten - und 941000.9 - Bauverwaltungskosten - eingeplant.
Die Maßnahme wird vorübergehend zu 80 % aus Zuweisungen des Landes - förderfähige Kosten - und im Übrigen aus rentierlichen Krediten finanziert. Sollte kein Investor gefunden werden, der die Gebäude gegen Erstattung der vollen Kosten übernimmt, ist die Maßnahme zu 100 % aus rentierlichen Krediten zu finanzieren und die erhaltenen Zuweisungen sind an das Land zurückzuzahlen bzw. können anderen förderfähigen Städtebauförderungsmaßnahmen zugeführt werden.

7. Der Stadtrat beauftragt auf der Grundlage von Punkt 4 des Beschlusses, dass die Planungsleistungen und Ausschreibungen von der Stadt Trier sofort umgesetzt werden. Hierzu wird es einen separaten Beschluss geben.

Begründung:

A) Zusammenfassende Übersicht zur Gesamtmaßnahme Petrisberg

In der Sondersitzung des Steuerungsausschusses vom 31.10.2000, in dem der aktualisierte Konversionsbericht der Stadt Trier vorgelegt wurde, ist auch und insbesondere das Gesamtvorhaben Petrisberg mit dem Modul „Wissenschaftszentrum/Wissenschaftspark“ erläutert worden. Die Gesamtsituation des Vorhabens sollte in einer nicht-öffentlichen Sitzung des Steuerungsausschusses zu Beginn 2001 dargestellt und mit dem Rat der Stadt besprochen werden. Der aktuelle Sachverhalt stellt sich wie folgt dar:

1. Der Erwerb der Konversionsfläche ist in Abstimmung mit der Landesregierung von Rheinland-Pfalz erfolgreich abgeschlossen worden. Die Stadt ist in die Liegenschaft eingewiesen worden und kann über sie verfügen. Der Erwerb und damit der Übergang in das Eigentum der Stadt Trier wird noch in 2000 abgeschlossen werden können.
2. Die städtebauliche Rahmenplanung wird abschließend konkretisiert. Diese Arbeiten konnten in Form eines iterativen Verfahrens durchgeführt werden, nach dem die Nachfrager für das Wissenschaftszentrum/den Wissenschaftspark konkretisiert werden konnten und diese ihre Vorstellungen in das Projekt einbringen konnten. Die Ergebnisse werden absehbar spätestens im zweiten Quartal 2001 abschließend dem Rat vorgelegt werden.
3. Die Organisationsstruktur wurde zunächst für das Vorhaben Wissenschaftszentrum/Wissenschaftspark getrennt von den übrigen Nutzungsbereichen der Entwicklungsmaßnahme geführt. Nachdem die ersten Wirtschaftlichkeitsberechnungen der DSK vorlagen, wurde auf der Grundlage dieser Zahlen jedoch die Notwendigkeit erkannt, dass die gesamte Maßnahme in einer Organisationsstruktur zusammengeführt wird. Hiermit besteht die Möglichkeit der „Querfinanzierung“ zwischen den Nutzungsmodulen „Wissenschaftszentrum/Wissenschaftspark“ und „Wohnen“.
Die Landesregierung schlägt vor dem Hintergrund der öffentlichen (sowohl kommunalen als auch staatlichen) Finanzierungsprobleme ein PPP-Modell vor, das in den kommenden Monaten konkretisiert und zur Diskussion und Abstimmung gestellt wird.

B) Die Umsetzung des Wissenschaftszentrums

Die bisherige Entwicklung des Vorhabens basiert auf den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie der Fraunhofer Management Gesellschaft, München, die 1998/1999 fertiggestellt und dem Stadtrat vorgelegt wurden. Entsprechend der dort aufgearbeiteten Vorschläge hat die Verwaltung bereits Anfang 1999 die Akquisition von Nutzern begonnen. Mit Stand Oktober 2000 war eine Nachfrage von 20.000 qm festzustellen, die entsprechend den Profilierungsvorschlägen der Fraunhofer Studie das Wissenschaftszentrum/Wissenschaftspark-Projekt mit Leben füllen können. Das Schwergewicht der Akquisition der Verwaltung lag auf Einrichtungen, die von Ihrer wirtschaftlichen Größe und Bedeutung als „Magnete“ bezeichnet werden können, die in die Struktur der von der Fraunhofer-Studie definierten Nutzungen fallen und die von Beginn an einen erfolgreichen Start des Vorhabens „Wissenschaftszentrum/Wissenschaftspark“ versprechen. Diese nachfolgend dargestellten „Magnete“ zeichnen sich aktuell dadurch aus, dass sie bis spätestens Oktober 2001 im Wissenschaftszentrum/Wissenschaftspark angesiedelt sein müssen, also bevor die städtebauliche Rahmenplanung und die Organisationsstruktur abschließend erarbeitet und verabschiedet sind. Die Vorlage bezieht sich im Folgenden auf die Ansiedlung von Einrichtungen der Telekom.

Von der Gesamtnachfrage in Höhe von 20.000 qm sind ca. 10.000 qm sehr konkret (s. Anlage 1). Die entsprechenden Betriebe müssen insgesamt Ende 2001 im Wissenschaftszentrum/WissenschaftsPark angesiedelt sein. Unter diesen Nutzern befinden sich die beiden Telekommunikationseinrichtungen, die aus mietrechtlichen Gründen und vor dem Hintergrund der unternehmensinternen Umstrukturierung bis 1. Oktober 2001 umgesiedelt sein müssen und spätestens bis Ende Dezember 2000 ihre bestehenden Mietverhältnisse aufgekündigt haben müssen. Vor diesem Hintergrund muss die Stadt Trier, die Besitzerin der Flächen ist, entscheiden, in welcher Form sie diese Umsetzung verbindlich machen kann. Die konkreten Nachfrager sind im einzelnen:

Die beiden Betriebe der Telekom entwickeln und vertreiben vom Standort Trier aus Software. Sie beschäftigen insgesamt in diesem weiterhin wachsenden Markt bereits heute insgesamt 200 Mitarbeiter. Mit der jetzt geplanten Verlagerung würden im Wissenschaftszentrum/WissenschaftsPark von diesen Nutzungen insgesamt bis zu 4.500 qm Nutzfläche längerfristig zu einem ortsüblichen Mietpreis angemietet werden. Mit der Ansiedlung dieser „Magneten“ wird die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens „Wissenschaftszentrum/WissenschaftsPark“ erheblich verbessert werden können und gleichzeitig Synergieeffekte zu vor- und nachgelagerten kleineren Betrieben hergestellt werden. Der Gebäudekomplex verfügt über eine vermietbare Nutzerfläche von 5.700 qm.

Diese objektbezogene Bindung würde zudem die in den letzten 10 Jahren immer wieder geführte Diskussion um die Verlagerung dieser Betriebe nach Saarbrücken oder Koblenz überflüssig machen. Diese Betriebe müssen bis zum 31.12.2000 auf der Grundlage verbindlicher Zusagen der Stadt Trier ihre bisherigen Mietverhältnisse aufkündigen, um bis spätestens 01.10.2001 im Wissenschaftszentrum/WissenschaftsPark angesiedelt zu sein.

C) Anstehende Entscheidungsfragen:

Aus der Darstellung der v. g. Sachverhalte wird deutlich, dass die Stadt jetzt im Dezember 2000 im Vorgriff auf die abzuschließende städtebauliche Rahmenplanung und die zu definierende Organisationsstruktur die Stadt Trier die Ansiedlung der Telekom-Einrichtungen entscheiden muss. Diese Entscheidung muss die Stadt Trier alleine und vor dem Hintergrund der mietrechtlichen und zeitlichen Eckdaten der Interessenten jetzt treffen.

Mit dieser Entscheidung wird die Ansiedlung dieses wirtschaftlich wichtigen „Magneten“ im Wissenschaftszentrum und somit dessen Start nachhaltig positiv beeinflusst. Mit dieser Entscheidung wird eine positive Weichenstellung in der Umsetzung des vorliegenden Konzeptes „Wissenschaftszentrum“ getroffen. Wenn diese Entscheidung kurzfristig nicht getroffen wird, ist davon auszugehen, dass die Nachfrager nicht im Wissenschaftszentrum ansiedeln werden, sondern sich entweder einen anderen Standort in Trier oder aber außerhalb von Trier nehmen werden. Selbst wenn sie außerhalb des Wissenschaftszentrums/WissenschaftsParks in Trier bleiben sollte, wird der Start des Wissenschaftszentrums/WissenschaftsParks außerordentlich erschwert, da eine Kompensation dieser Nutzung kaum möglich sein dürfte.

Die Stadt Trier trifft diese Entscheidung auch für und im Vorgriff auf die kommende Organisationsform des Wissenschaftszentrums/WissenschaftsParks, die diese als Faktum übernehmen muss.

Vor dem Hintergrund der zeitlichen Restriktionen der anzusiedelnden Unternehmungen und der noch offenen Fragen der abschließenden Strukturplanung und Organisationsstruktur zur Umsetzung des Vorhabens Petrisberg muss nunmehr die Stadt Trier die Entscheidung für dieses vorgezogene Vorhaben treffen.

D) Umsetzungsalternativen:

Zur Umsetzung der v.g. Ansiedlungen bieten sich folgende zwei Wege an:

- a) Die Stadt Trier sucht einen privaten Investor, der noch in 2000 den v. g. Ansiedlungen eine verbindliche Zusage erteilt und damit ein termingerechter Einzug in das Wissenschaftszentrum/den Wissenschaftspark in 2001 möglich sein wird.
- b) Der private Investor (Absatz a) kann wegen der zeitlichen Kürze nicht gefunden werden. In diesem Fall wird die Stadt Trier den o.g. Ansiedlungsfällen in 2000 die Verbindlichkeit zusichern und das Risiko der Modernisierung und Vermietung übernehmen. In diesem Fall wird die Stadt Trier jedoch lediglich im Vorfeld einer Gesellschaft tätig, die die gesamte Konversionsmaßnahme tätigen soll. Sie wird die im Vorfeld vorgenommenen Vermietungen dann an diese Gesellschaft übertragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Zur Umsetzung der genannten Nutzungen müssen die in der Anlage gekennzeichneten Gebäude 001, 002 und 024 erschlossen und umgebaut werden. Die Gesamtkosten hierzu belaufen sich nach ersten Schätzungen auf 13,0 Mio. DM. Für die Baureifmachung und die Modernisierung können die bereitstehenden Fördermittel des Landes verwendet werden. Diesen Investitionen stehen Mieteinnahmen von fast 1 Mio. DM p.a. gegenüber. Die Gegenüberstellung macht deutlich, dass diese hier gekennzeichneten und zur Umsetzung anstehenden Vorhaben rentierlich dargestellt werden können und insgesamt eine Grundlage bilden können, weniger rentierliche Maßnahmen - wie z.B. die Verlagerung des Technologie-Zentrums Trier - zu tragen.

Die erforderlichen Mittel sind im Haushaltsplanentwurf 2001 bei der Maßnahme 2.7910.402 - Wissenschaftszentrum Petrisberg - unter den Gruppierungsziffern 940000.3 - Baukosten - und 941000.9 - Bauverwaltungskosten - eingeplant.

Die Maßnahme wird vorübergehend zu 80 % aus Zuweisungen des Landes - förderfähige Kosten - und im Übrigen aus rentierlichen Krediten finanziert. Sollte kein Investor gefunden werden, der die Gebäude gegen Erstattung der vollen Kosten übernimmt, ist die Maßnahme zu 100 % aus rentierlichen Krediten zu finanzieren und die erhaltenen Zuweisungen sind an das Land zurückzuzahlen bzw. können anderen förderfähigen Städtebauförderungsmaßnahmen zugeführt werden.

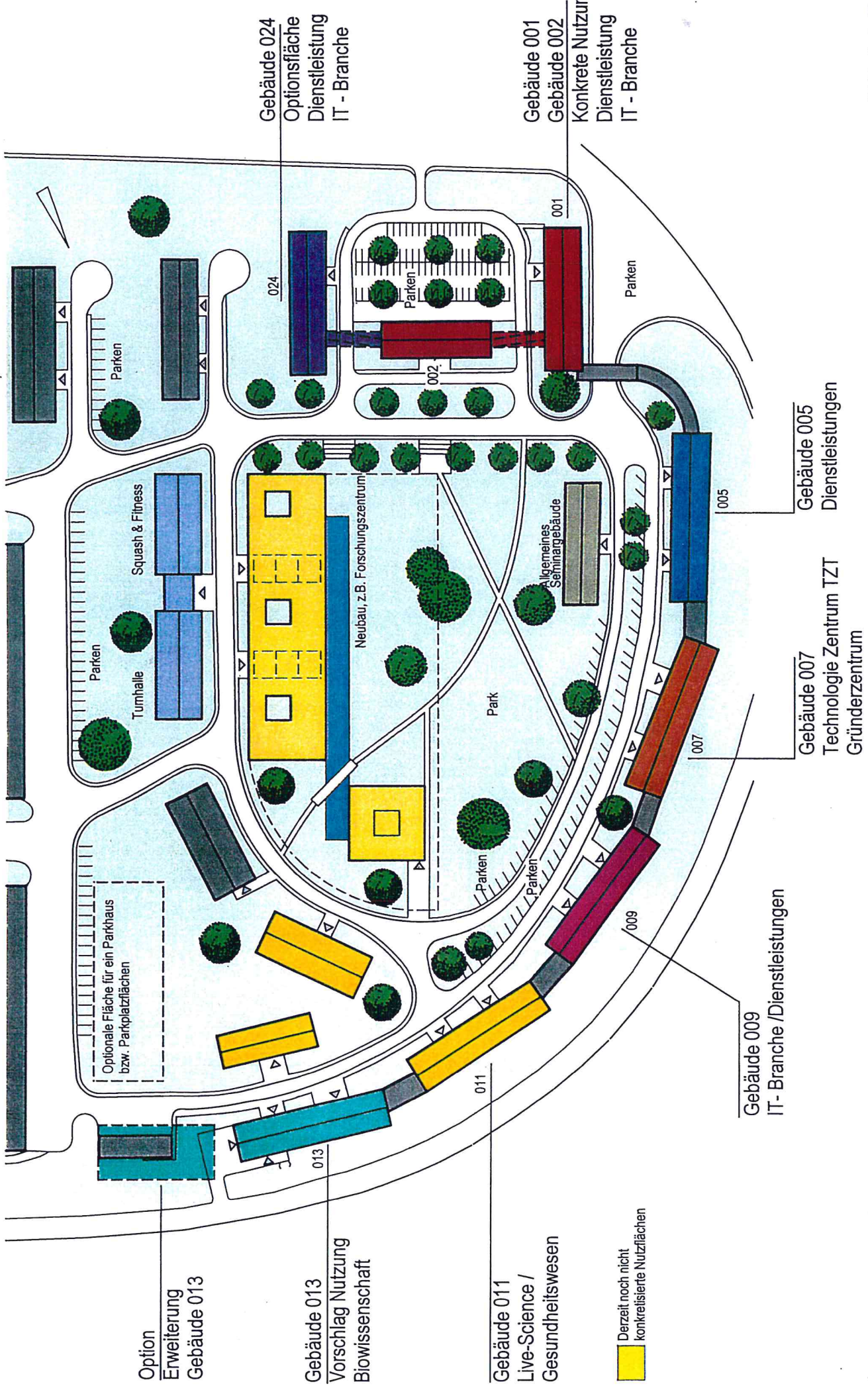
Anlagen:

1 Karte

Der Oberbürgermeister

gez. Schröder

TRIER PETRISBERG QUARTIER BELVEDERE - WISSENSCHAFTSPARK



**Vorlage Stadtrat
für Stadtvorstand am 04.12.2000**

D281100.wip.we

WissenschaftsPark Trier - Grundsatzentscheidung zur Ansiedlung erster Nutzer

Hintergrund:

A) Zusammenfassende Übersicht zur Gesamtmaßnahme Petrisberg

In der Sondersitzung des Steuerungsausschusses vom 31.10.2000, in dem der aktualisierte Konversionsbericht der Stadt Trier vorgelegt wurde, ist auch und insbesondere das Gesamtvorhaben Petrisberg mit dem Modul „WissenschaftsPark“ erläutert worden. Für den Stadtrat und das sogenannte Konversionskabinett des Landes Rheinland-Pfalz wurde Ende November 2000 eine weitergehende aktuelle Darstellung dieses Einzelvorhabens vorgenommen, die der beiliegenden Anlage entnommen werden kann. Aus dieser Vorlage können folgende Sachverhalte entnommen werden:

1. Der Erwerb der Konversionsfläche ist in Abstimmung mit der Landesregierung von Rheinland-Pfalz erfolgreich abgeschlossen worden. Die Stadt ist in die Liegenschaft eingewiesen worden und kann über sie verfügen. Der Erwerb und damit der Übergang in das Eigentum der Stadt Trier wird noch in 2000 abgeschlossen werden können.
2. Die städtebauliche Rahmenplanung wird abschließend konkretisiert. Diese Arbeiten konnten in Form eines iterativen Verfahrens durchgeführt werden, nach dem die Nachfrager für den WissenschaftsPark konkretisiert werden konnten und diese ihre Vorstellungen in das Projekt einbringen konnten. Die Ergebnisse werden absehbar spätestens im zweiten Quartal 2000 abschließend dem Rat vorgelegt werden.
3. Die Organisationsstruktur wurde zunächst für den WissenschaftsPark getrennt von den übrigen Nutzungsbereichen der Entwicklungsmaßnahme geführt. Nachdem die ersten Wirtschaftlichkeitsberechnungen der DSK vorlagen, wurde auf der Grundlage dieser Zahlen jedoch die Notwendigkeit erkannt, dass die gesamte Maßnahme in einer Organisationsstruktur zusammengeführt wird. Hiermit besteht die Möglichkeit der „Querfinanzierung“ zwischen den Nutzungsmodulen „WissenschaftsPark“ und „Wohnen“. Die Landesregierung schlägt vor dem Hintergrund der öffentlichen (sowohl kommunalen als auch staatlichen) Finanzierungsprobleme ein PPP-Modell vor. Die ersten diesbezüglich angedachten Überlegungen können dem beiliegenden Bericht entnommen werden.

B) Die Umsetzung des WissenschaftsParks

Die bisherige Entwicklung des Vorhabens basiert auf den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie der Fraunhofer Management Gesellschaft, München, die 1998/1999 fertiggestellt und dem Stadtrat vorgelegt wurden. Entsprechend der dort aufgearbeiteten Vorschläge hat die Verwaltung bereits Anfang 1999 die Akquisition von Nutzern begonnen. Mit Stand Oktober 2000 war eine Nachfrage von 20.000 qm festzustellen, die entsprechend den Profilierungsvorschlägen der Fraunhofer Studie das WissenschaftsPark-Projekt mit Leben füllen können. Das Schwergewicht der Akquisition der Verwaltung lag auf Einrichtungen, die von Ihrer wirt-

schaftlichen Größe und Bedeutung als „Magnete“ bezeichnet werden können, die in die Struktur der von der Fraunhofer-Studie definierten Nutzungen fallen und die von Beginn an einen erfolgreichen Start des Vorhabens „WissenschaftsPark“ versprechen. Diese nachfolgend dargestellten „Magnete“ zeichnen sich aktuell dadurch aus, dass sie bis spätestens Oktober 2001 im WissenschaftsPark angesiedelt sein müssen, also bevor die städtebauliche Rahmenplanung und die Organisationsstruktur abschließend erarbeitet und verabschiedet sind.

Von diesen 20.000 qm sind ca. 10.000 qm sehr konkret. Die entsprechenden Betriebe müssen Ende 2001 im WissenschaftsPark angesiedelt sein. Unter diesen Nutzern befinden sich zwei Telekommunikationseinrichtungen, die aus mietrechtlichen Verhältnissen und vor dem Hintergrund der unternehmensinternen Umstrukturierung bis Oktober 2001 umgesiedelt sein müssen und spätestens bis Ende Dezember 2000 ihre bestehenden Mietverhältnisse aufgekündigt haben müssen. Vor diesem Hintergrund muss die Stadt Trier, die Besitzerin der Flächen ist, entscheiden, in welcher Form sie diese Umsetzung verbindlich machen kann. Die konkreten Nachfrager sind im einzelnen:

1. Zwei Telekommunikationsbetriebe eines bundesweit agierenden Konzerns:

Diese beiden Betriebe entwickeln und vetreiben vom Standort Trier aus Software. Sie beschäftigen insgesamt in diesem weiterhin wachsenden Markt bereits heute insgesamt 120 Mitarbeiter. Mit der jetzt geplanten Verlagerung würden im WissenschaftsPark insgesamt bis zu 4.500 qm Nutzfläche längerfristig zu einem ortsüblichen Mietpreis angemietet werden. Mit der Ansiedlung dieser „Magneten“ wird die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens „WissenschaftsPark“ erheblich verbessert werden können und gleichzeitig Synergieeffekte zu vor- und nachgelagerten kleineren Betrieben hergestellt werden.

Diese objektbezogene Bindung würde zudem die in den letzten 10 Jahren immer wieder geführte Diskussion um die Verlagerung dieser Betriebe nach Saarbrücken oder Koblenz überflüssig machen. Diese Betriebe müssen bis zum 31.12.2000 auf der Grundlage verbindlicher Zusagen der Stadt Trier ihre bisherigen Mietverhältnisse aufkündigen, um bis spätestens 10/2001 im WissenschaftsPark angesiedelt zu sein.

2. Wissenschaftliche Forschungsinstitute aus dem Bereich Biogeographie:

Diese Institute sind Verlagerungen von außerhalb in die Stadt Trier hinein, die teilweise bereits stattgefunden haben und in „Zwischenlösungen“ untergebracht sind bzw. deren Verlagerung nach Trier noch stattfinden werden. Der Gesamtkomplex umfasst maximal 3.500 qm Nutzfläche. Die Ansiedlung erfolgt ebenfalls zu marktüblichen Preisen und ist für einen längerfristigen Zeitraum zu fixieren. Die hier genannten Einrichtungen stehen einerseits in unmittelbarer Verbindung zur Universität und andererseits zur praxisorientierten Forschung und passen somit idealerweise in den WissenschaftsPark. Die notwendigen Abstimmungen mit der Universität und dem Fachministerium sind erfolgt

3. Ansiedlung von weiteren konkreten Nachfragen aus der Wirtschaft

Neben den v.g. „Magneten“ haben sich bisher weitere drei Betriebe entschieden, bis spätestens Oktober 2001 im WissenschaftsPark einen neuen Standort zu finden. Diese drei Betriebe kommen aus dem Bereich „Software“ und „Planung“ und haben zusammen einen Flächenbedarf von 1.300 bis 1.500 qm Nutzfläche.

C) Anstehende Entscheidungsfragen:

Aus der Darstellung der v. g. Sachverhalte wird deutlich, dass die Stadt jetzt im Dezember 2000 im Vorgriff auf die abzuschließende städtebauliche Rahmenplanung und die zu definierende Organisationsstruktur die Stadt Trier die Ansiedlung unter B1 entscheiden muss. Diese Entscheidung muss die Stadt Trier alleine und vor dem Hintergrund der mietrechtlichen und zeitlichen Eckdaten der Interessenten jetzt treffen.

Mit dieser Entscheidung wird die Ansiedlung dieses wirtschaftlich wichtigen „Magneten“ im WissenschaftsPark und somit dessen Start nachhaltig positiv beeinflusst. Mit dieser Entscheidung wird eine positive Weichenstellung in der Umsetzung des vorliegenden Konzeptes „WissenschaftsPark“ getroffen. Wenn diese Entscheidung kurzfristig nicht getroffen wird, ist davon auszugehen, dass der Nachfrager nicht im WissenschaftsPark ansiedeln wird, sondern sich entweder einen anderen Standort in Trier oder aber außerhalb von Trier nehmen wird. Selbst wenn er außerhalb des WissenschaftsParks in Trier bleiben sollte, wird der Start des WissenschaftsParks außerordentlich erschwert, da eine Kompensation dieser Nutzung kaum möglich sein dürfte.

Die Stadt Trier trifft diese Entscheidung auch für die kommende Organisationsform des WissenschaftsParks, die diese als Faktum übernehmen muss.

Vor dem Hintergrund der zeitlichen Restriktionen der anzusiedelnden Unternehmungen unter B1 und der noch offenen Fragen der abschließenden Strukturplanung und Organisationsstruktur zur Umsetzung des Vorhabens Petrisberg muss nunmehr die Stadt Trier die Entscheidung für dieses vorgezogene Vorhaben treffen. Die Nachfrager unter B2 und B3 werden im I. Quartal 2001 zu entscheiden und umzusetzen sein.

D) Finanzielle Auswirkungen:

Zur Umsetzung der unter B1 genannten Nutzungen müssen die in der Anlage gekennzeichneten Gebäude 001, 002 und 024 erschlossen und umgebaut werden. Die Gesamtkosten hierzu belaufen sich nach ersten Schätzungen auf 11 Mio. DM. Für die Baureifmachung und die Modernisierung können die bereitstehenden Fördermittel des Landes verwendet werden. Diesen Investitionen stehen Mieteinnahmen von 0,95 Mio. DM p.a. gegenüber. Die Gegenüberstellung macht deutlich, dass diese hier gekennzeichneten und zur Umsetzung anstehenden Vorhaben rentierlich dargestellt werden können und insgesamt eine Grundlage bilden können, weniger rentierliche Maßnahmen - wie z.B. die Verlagerung des Technologie-Zentrums Trier - zu tragen.

Mietgarantie

Die Arbeiten an den Gebäuden 01, 02 und 23 müssen sofort aufgenommen werden, um den Einzugstermin der Telekommunikationsfirmen zum 01.10.2001 gewährleisten zu können. Um die Suche nach privaten Investoren zu erleichtern und um gleichzeitig den künftigen Mietern ein Höchstmaß an Vertragssicherheit zu geben, wird vorgeschlagen, eine Mietgarantie auszusprechen.

Diese Mietgarantie gibt dem Investor die Sicherheit, kein unüberschaubares wirtschaftliches Risiko eingegangen zu sein, auch wenn aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen der künftige Mieter die Mieträumlichkeiten nicht beziehen kann. Andererseits wird dem künftigen Mieter signalisiert, dass mit hoher Sicherheit ein Investor gefunden wird, der in die bestehenden Verträge zwischen der Stadt und den Telekommunikationsfirmen einsteigen wird.

Die Ausgestaltung der Mietgarantie ist in Abhängigkeit vom vermuteten Risiko vorzunehmen. Die Mietgarantie muss also Schäden abdecken, die im Falle eines Rücktritts des künftigen Mieters entstehen. Es geht hier also nicht darum, dem künftigen Mieter Schäden bei nicht

termingerechter Fertigstellung zu erstatten, dies muss im Mietvertrag geregelt werden. Die Mietgarantie ist eine Mietausfallgarantie zur Absicherung der Risiken des Investors.

Sollte es also nicht möglich sein, das Objekt zum vorgesehenen Mietzins zu vermieten, muss die Mietausfallgarantie greifen. Diese Garantie ist in der Höhe und in der Dauer zu befristen. In der Höhe, weil zu einem festzulegenden Mindestmietzins die Immobilie mit hoher Wahrscheinlichkeit vermietet werden kann und in der Dauer, weil es im Zeitablauf mit zunehmendem Vermietungsstand der übrigen Gebäude immer wahrscheinlicher wird, auch die Räumlichkeiten für die Telekommunikationsfirmen anderweitig zu vermieten. Dabei wird davon ausgegangen, dass keine speziellen Mietereinbauten vorgenommen werden; zumindest nicht solche, die nicht auch für andere Firmen im IT-Bereich im weitesten Sinne nutzbar wären.

Es wird unterstellt, dass die sanierten Gebäude (im neubauwertigen Zustand) jederzeit für 8,- DM pro qm zu vermieten sind. Dieses Mietniveau wird z.B. für die Existenzgründer im Technologiezentrum angestrebt. Die Eigenwirtschaftlichkeit wird nach einer Berechnung der DSK im Durchschnitt aller 10 Kasernengebäude bei 10,-DM/qm (zzgl. MwSt.) erreicht. Bei Annahme einer Bruttorendite für den Investor in Höhe von 15% müsste ein Mietzins von 11,50 DM (zzgl. MwSt.) garantiert werden. Da 8,-DM/qm zu jeder Zeit auf dem Markt zu erzielen sind, sollte die Mietgarantie 3,50 DM/qm betragen. Die Dauer der Mietgarantie braucht 1 Jahr nicht zu überschreiten, da davon ausgegangen werden kann, dass innerhalb eines Jahres (zwischen Oktober 2001 und Oktober 2002) Ersatzmieter gefunden werden.

Da die Immobilie über insgesamt 4.500qm vermietbare Fläche verfügt, müsste die Mietgarantie $3,50 \text{ DM} \times 4.500 \text{ qm} \times 12 \text{ Monate} = 189.000 \text{ DM}$ betragen.

E) Entscheidungsvorschlag:

Zur Umsetzung der v.g. Ansiedlungen aus B1 bieten sich folgende zwei Wege an:

- a) Die Stadt Trier sucht einen privaten Investor, der noch in 2000 den o. g. Ansiedlungen unter B 1 eine verbindliche Zusage erteilt, dass ein termingerechter Einzug in den WissenschaftsPark in 2001 möglich sein wird. Damit die Wahrscheinlichkeit, einen solchen Investor zu finden erhöht wird, erklärt sich die Stadt Trier bereit, eine Mietgarantie zu übernehmen. Damit wird das Risiko des privaten Investors reduziert und die o. g. anzusiedelnden Betriebe erhalten noch in 2000 ihre verbindliche Zusage.
- b) Der unter a) genannte private Investor kann wegen der zeitlichen Kürze nicht gefunden werden. In diesem Fall wird die Stadt Trier den o.g. Ansiedlungsfällen in 2000 die Verbindlichkeit zusichern und das Risiko der Modernisierung und Vermietung übernehmen. In diesem Fall wird die Stadt Trier jedoch lediglich im Vorfeld einer Gesellschaft tätig, die die gesamte Konversionsmaßnahme tätigen soll. Sie wird die im Vorfeld vorgenommenen Vermietungen dann an diese Gesellschaft übertragen.

Entscheidungsvorschlag:

Der Stadtrat möge entscheiden:

1. Der Stadtrat erkennt die Bedeutung der konkret hier genannten Ansiedlungen für die Entwicklung des WissenschaftsParks an.
2. Der Stadtrat spricht sich für eine Entscheidung zur Ansiedlung dieser Betriebe aus. Deshalb ist die Verbindlichkeit umgehend herzustellen.
3. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung
 - a) einen privaten Investor zu finden, dem eine wie in der Vorlage definierte Mietgarantie seitens der Stadt zu geben ist,
 - b) das Vorhaben selbst verbindlich zu regeln, wenn ein Investor nicht kurzfristig gefunden werden kann,
 - c) die Vorhaben a) und b) stehen unter der Bedingung, dass die Vorhaben auf der Mieterseite verbindlich und wirtschaftlich sind.