

Beigeordneter P. Dietze · Postfach 3470 · 54224 Trier  
ADD – Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier  
Referat 21  
Herrn Ltd. BD Herbert Mayer

Postfach 1320  
54203 Trier

**Peter Dietze**  
Dipl.-Ing.  
Beigeordneter  
Baudezernent der Stadt Trier

Am Augustinerhof  
54290 Trier

Telefon: (0651) 718-1050/1051  
Telefax: (0651) 718-1058  
E-Mail: peter.dietze@trier.de

Unser Zeichen: 05010101--P20002062

Datum: 2. April 2001

**KON ENT Petrisberg**  
**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Petrisberg"**  
**Kosten- und Finanzierungsplanung**  
**Anlagen 2-fach**

Sehr geehrter Herr Mayer,

in der Anlage erhalten Sie den fortgeschriebenen Wirtschaftsplan für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Petrisberg“ nach weiterer Überarbeitung des „Städtebaulichen Rahmenplanes“.

Aus der Kurzfassung des Kosten- und Finanzierungsplanes ist zu entnehmen, dass sich die Kosten in den Ausgaben und Einnahmen auf insgesamt 111,4 Mio. DM erhöht haben, wobei aber die Fördermittel und die Komplementärmittel der Stadt Trier unverändert geblieben sind. Zu den weiteren Veränderungen gibt die Erläuterung zum Wirtschaftsplan Auskunft.

Der Wirtschaftsplan enthält neben den allgemeinen Angaben in der Gesamtübersicht eine Darstellung der Ausgaben und Einnahmen für die Jahre 2001 bis 2011, wobei die Finanzierungskosten unter der Annahme eingerechnet wurden, dass die in Aussicht gestellten und teilweise schon bewilligten Landesmittel in den ersten fünf Jahren bis 2004 eingeplant werden können.

Dies gilt sinngemäß auch für den Eigenanteil der Stadt Trier. Angesichts der Haushaltssituation der Stadt Trier wird sich aber dieser Eigenanteil nur gestreckt über mehrere Jahre darstellen lassen, wobei dann die Finanzierungskosten entsprechend steigen werden.

Für die weiteren Gespräche mit den möglichen Gesellschaftern der Entwicklungsgesellschaft ist es daher von Bedeutung, ob die Eckwerte des Kosten- und Finanzierungsplanes als Grundlage für eine Zuschussbewilligung anerkannt werden und in welcher zeitlichen Folge mit der Bewilligung von Zuschüssen und deren Auszahlung zu rechnen ist.

Nach unseren Unterlagen stellt sich die Situation wie folgt dar:

Insgesamt wurden für die Maßnahme bis einschließlich dem Jahr 2000 1,617 Mio. DM bewilligt. Im Jahr 2001 wurden (einschließlich der Umbewilligungen Tarforster Höhe und Castelforte) 7,057 Mio. DM; das sind insgesamt 8,674 Mio. DM. Hinzuzurechnen sind ebenfalls noch einmal bewilligte 3,800 Mio. DM, die im Jahr 2002 (3,0 Mio. DM) und im Jahr 2003 (0,800 Mio. DM) zur Auszahlung kommen. Beantragt sind weiterhin für das Programmjahr 2001 weiter 5,00 Mio. DM, über deren Bewilligung bzw. Auszahlungsmodalitäten noch nicht entschieden ist.

**Danach sind von den insgesamt ca. 31,1 Mio. DM in Aussicht gestellten Zuschüssen jetzt bereits 17,474 Mio. DM bewilligt bzw. beantragt.**

Nach unserem Stand der Gespräche gehen wir davon aus, dass die Entwicklungsgesellschaft Petrisberg (EGP)

mit den folgenden Gesellschaftern:

- Stadt Trier	30%
- gbt Trier	30%
- Sparkasse Trier	20%
- RIM Mainz	20%

die Aufgabe hat, das gesamte Gelände zu entwickeln und zu vermarkten, wobei bezüglich des engeren Bereiches des Wissenschaftsparks mit der Betreibergesellschaft entsprechende vertragliche Absicherungen erfolgen. Die Entwicklungsgesellschaft wird auch vertragsgemäß den Wissenschaftspark bauen; das bedeutet, dass die Entwicklungsgesellschaft auch die Hochbauten, die erhalten bleiben sollen, modernisiert und für den Wissenschaftspark bereitstellt.

Die Stadt Trier will auf der Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplanes mit der Entwicklungsgesellschaft einen Städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem die Entwicklungsgesellschaft verpflichtet wird, die Flächen für den Wissenschaftspark, das Wohnen und die Grünflächen zu entwickeln und herzustellen und auf der Grundlage der Eckwerte des Kosten- und Finanzierungsplans zu entwickeln.

Diese Verpflichtung soll in einem Zeitraum von 10 Jahren (ab 2002) erfüllt sein – Grundstücke, die bis zu diesem Zeitpunkt nicht veräußert sind, sind von den Gesellschaftern (Regelung der Verteilung zwischen den Gesellschaftern erfolgt im Gesellschaftsvertrag) zu übernehmen.

Weiterhin verpflichtet sich die Entwicklungsgesellschaft auf der Basis der angesetzten Rest-Gebäudewerte (4,9 Mio. DM), der angesetzten Grundstückswerte Erlös Wissenschaftspark (45 DM/qm bzw. 60 DM/qm) und der angesetzten Mittel für die Gebäudemodernisierung (7,9 Mio. DM), den Gebäudebestand für die Zwecke des Wissenschaftsparks entsprechend herzurichten und alle dafür erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

Dabei kann die Betreibergesellschaft im Auftrag der Entwicklungsgesellschaft Teilleistungen erbringen. Eine Refinanzierung der nicht durch Zuschüsse zur Modernisierung gedeckten Kos-

ten erfolgt durch die Anmietung der Objekte durch die Betreibergesellschaft für einen Zeitraum von 10 Jahren. Dabei wird angestrebt, jeweils für einzelne Hochbauobjekte oder einem Paket, Eigentümer zu finden, die das fertiggestellte Objekt von der Entwicklungsgesellschaft mit dem langfristigen Mietvertrag kaufen. Denkbar wäre dabei auch, dass z.B. ein Fond Eigentümer dieser Immobilien werden könnte.

Weiterhin soll sich die Entwicklungsgesellschaft verpflichten, im Falle des Zuschlags für eine Landesgartenschau 2004 in Trier, in Abstimmung mit einer Projektgesellschaft „Landesgartenschau“ die erforderlichen Investitionen, die ausschließlich für die Landesgartenschau erforderlich sind, aber in engem baulichen und technischen Zusammenhang mit der Entwicklungsmaßnahme stehen, im Auftrag der Projektgesellschaft Landesgartenschau durchzuführen. Dazu wird im Falle eines Zuschlags für die Stadt Trier ein gesondertes zusätzliches Investitionsbudget Landesgartenschau bereitgestellt.

Die **Vertragsgestaltung zwischen der Stadt Trier und der Entwicklungsgesellschaft** soll sich an den Prinzipien des Vertrages zum PRE-Park Kaiserslautern orientieren. Im Unterschied dazu jedoch soll der Erwerb nicht direkt vom Bund, sondern von der Stadt Trier erfolgen, nachdem diese die Flächen vom Bund erworben hat..

Es stellt sich aber für die Absicherung der in Aussicht gestellten Zuschüsse des Landes die Frage, in welcher Weise eine solche erfolgen kann. Dies war auch Gegenstand intensiver Gespräche mit den Gesellschaftern der Entwicklungsgesellschaft. Im Teil B des Vertrages PRE-Park Kaiserslautern ist der Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Kaiserslautern und dem Land Rheinland-Pfalz und der GmbH geschlossen worden. In § 7 dieses Vertrages (Förderzusagen) wird ausgeführt, dass sich die Stadt verpflichtet mit Unterstützung des Landes.... die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen etc. durch die GmbH erbringen zu lassen und hierfür die Finanzierung sicherzustellen (Grunderschließung). Das Gleiche gilt sinngemäß für die Ordnungsmaßnahmen.

Unter der Ziffer 4. Sanierungsförderung wird dargestellt, dass das Land Mittel entsprechend bestehender Förderbestimmungen und –programme bereitstellt. Dazu genauer:

„Das Land wird gegenüber der Stadt (Kaiserslautern) und (der Gesellschaft) zur Sicherstellung der längerfristigen Investitionssicherheit nach Konkretisierung der Planung Förderzusagen und –bedingungen in einem gesonderten „Sideletter“ konkretisieren.“

**Für die weiteren Verhandlungen und die Ausarbeitung der Verträge und die Erstellung des Wirtschaftsplans der Entwicklungsgesellschaft stellen sich folgende Fragen:**

1. Kann der jetzt vorliegende fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsplan 02/01 Grundlage für eine Zuschussbewilligung sein? In welcher Weise kann eine zeitliche Einplanung der in Aussicht gestellten Zuschüsse erfolgen?
2. Kann das Land Rheinland-Pfalz (wie im Beispiel Kaiserslautern) Vertragspartner beim Städtebaulichen Vertrag sein – einschließlich der Regelung der Förderzusagen?

3. Kann in diesem Zusammenhang für die Modernisierung der zu erhaltenden Gebäude unter Mitwirkung des Landes ein (gesonderter) (pauschalierter) Modernisierungsvertrag geschlossen werden, damit die Entwicklungsgesellschaft diese Maßnahme als Gesamtheit wirtschaftlich durchführen kann?
4. Inwieweit sind höhere (überschiessende) Grundstückserlöse - bei entstehenden Kosten, wie im Finanzierungsplan angegeben (und nachgewiesen) oder auch höher - auf die gewährten Zuschüsse anzurechnen? Es geht dabei um die Frage des Anreizes für die Gesellschaft, eine besonders positive Entwicklung zu erreichen und damit höhere Erlöse (insbesondere im Wohnungsbau) zu erzielen. Ist es denkbar, dass z.B. eine Regelung greift, die bei Mehrerlösen bis zu 20% (bezogen auf den Ansatz unter Abzug der eventuellen anerkannten Mehrkosten) diese bei der Gesellschaft verbleiben und mögliche (aber unwahrscheinliche) Mehrerlöse von über 20% zu einem festzulegenden Anteil der Rückführung der Zuschüsse dienen?

Bei der Prüfung dieser Fragen ist zu beachten, dass die Stadt Trier (gegebenenfalls gemeinsam mit dem Land – siehe oben unter Ziffer 2.) die Eckwerte für den Städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage der Rahmenplanung festschreibt. Dies gilt insbesondere für die Netto-Bauflächen, die Erschließungsstandards und die Schaffung der Grünflächen. Damit soll erreicht werden, dass sich die Gesellschaft darauf konzentriert, das **Zielkonzept umzusetzen** und ihre Leistung einmal konzentriert auf die möglichst wirtschaftliche Erstellung der Infrastruktur und zum anderen auf die Entwicklung der „Adresse“ für diese Entwicklungsgebietes einschließlich Wissenschaftspark, um eine schnellere oder günstigere Vermarktung der Grundstücke zu erreichen.

Wir schlagen vor, dass einmal zwischen der Stadt Trier und der ADD unter Beteiligung der DSK ein Gespräch zum Kosten- und Finanzierungsplan geführt wird und sich daran in einem weiteren Gespräch die Klärung vertraglicher Regelungen anschließt. Da inzwischen mit Herrn Hiller für Dienstag, den 08. Mai 2001 in Trier eine weiteres Gespräch terminiert wurde, wäre es notwendig, diese beiden vorgeschlagenen Termine vorher anzusetzen. Ich werde mich zur Vereinbarung eines Termins direkt nach meinem Urlaub am 23.04.01 mit Ihnen in Verbindung setzen. Falls sich zwischenzeitlich direkte und konkrete Fragen zum Wirtschaftsplan ergeben, steht Herr Dr. Voß von der DSK für Auskünften zur Verfügung.

Darüber hinaus bitte ich Sie, im Hause der ADD die Beteiligung bzw. Einschaltung der entsprechenden Referate zu veranlassen; das Schreiben wird Ihnen zugeleitet, da Sie der Ansprechpartner der Stadt Trier im Rahmen der Arbeitsgruppe Konversion sind.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Dietze  
Beigeordneter

Anlage(n) - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Petrisberg.  
Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kurzfassung) Stand: 02/01  
einschließlich Erläuterung zum Wirtschaftsplan  
- Wirtschaftsplan mit Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie

mittelfristige Finanzplanung 2000 bis 2011 Stand 02/01

Durchschrift: Herrn Ltd.MR Jürgen H. Hiller, ISM  
Herrn Oberbürgermeister Schröer z.K. (ohne Anlage)  
Frau Beigeordnete Horsch

Verteiler: 60; Rommelfanger Bruno (Anlage liegt vor!);  
05; Geiler Roland (ohne Anlage);  
61; Leipprand Eckart; Leist Stefan; Weißhuhn, Bernd (Anlage liegt vor!)  
12; Dr. Weinand; Waldschmidt  
ZL/20; Meyer, Edgar