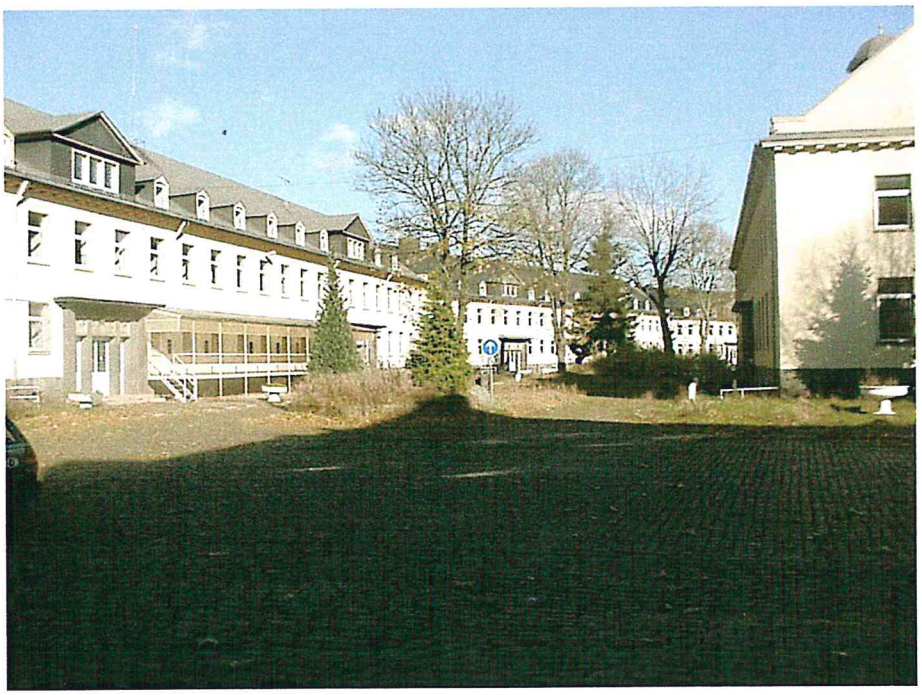
Entwicklungsgesellschaft Petrisberg EGP
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Petrisberg Trier

DREES & SOMMER

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Petrisberg

Tischvorlage zum 16.11.2001



Drees & Sommer GmbH
Projektmanagement und bautechnische Beratung
Obere Waldplätze 13
70569 Stuttgart
Tel.: (07 11) 13 17 – 0
Fax: (07 11) 13 17 – 1 03

Erläuterungen

Drees & Sommer hat die Businessplanung der DSK vom August 2001 gem. den aktualisierten Rahmenbedingungen gemeinsam mit der Stadt Trier überarbeitet. In der Tischvorlage befinden sich zum Einen die Gesamtübersichten zur Einnahmen- und Kostenplanung, die Gegenüberstellung der DSK-Daten sowie der aktualisierten Daten mit Erläuterungen.

Zusätzlich sind Kennwerte und Rahmendaten zum Wissenschaftspark Krone Bestand dargelegt, die Basis der Herleitung des möglichen Gebäudeerlöses sind.

Die Kosten- und Einnahmenstrukturen des Businessplans DSK wurden im Wesentlichen beibehalten. Zu folgenden Positionen werden Anmerkungen gemacht:

A Kosten

A.II Weitere Vorbereitung

Der bisherige Kennwert wurde für das erweiterte Nettobauland verwendet. Mögliche Vorlaufkosten der Stadt Trier, die nicht in der Gesamtbudgetierung enthalten sind, können ggf. zusätzlich in Rechnung gestellt werden. Hierzu sind Angaben seitens der Stadt Trier erforderlich.

A.III Grunderwerb

In Abstimmung mit der Stadt Trier wurden die aktuellen Kaufvertragswerte eingetragen.

A.IV Ordnungsmaßnahmen

Die Positionen Altlastensanierung, Freilegung, sonstige Bodenordnung sowie zentrale Verkehrserschließung und zentrale Entwässerungsanlagen wurden beibehalten, da diese auf Basis eines Entwurfs ermittelt wurden. Die gesamten Kosten dieser Positionen werden als Kostenerstattung durch die Stadt Trier übernommen.

Die Positionen zentrale Entwässerungsanlagen und Grünflächen sind als Sowieso-Kosten der EGP berücksichtigt und werden in dem dargelegten Rahmen als Maximalbudget angesehen. Darüber hinaus gehende Kosten werden durch die Durchführungsgesellschaft Landesgartenschau getragen.

Die innere Erschließung wurde getrennt in die Erschließungskosten für die Flächenentwicklungen der einzelnen Teilgebiete sowie in die innere Erschließung des Wissenschaftsparks Krone Bestand. Hier wurde jeweils eine 15% Erschließungsfläche angesetzt.

A.V Hochbaumaßnahmen

Die Hochbaumaßnahmen für die Bestandsgebäude im Bereich Krone wurden auf Grund der Angaben des Büros Kaatz sowie der Wirtschaftsförderung aktualisiert. Der Ausbaustandard der Telekomgebäude wird hierbei zu Grunde gelegt. Der Ausbau der Dachgeschosse wird ebenfalls hierbei unterstellt. Die Baukosten wurden über die Gesamtmasse des umbauten Raumes (139.048 m³) mit einem Kennwert von 300,00 DM brutto ermittelt. Je Gebäude und Mietanforderungen können hier Anpassungen erforderlich sein.

A.VI Ausgleichsbeträge

Die Ausgleichsbeträge wurden bisher nicht geändert. Die genaue Ermittlung dieser Ausgleichsbeträge muss noch in Abstimmung mit der Stadt Trier erfolgen.

A.VIII Sonstige Kosten

Unter den sonstigen Kosten wurden zum Einen das Vermarktungsbudget auf ca. 1,5 % aus Gebäude- und Flächenverkauf erhöht sowie eine Vermietungsprovision (2 Monatsmieten) für den Wissenschaftspark aufgenommen.

Die Finanzierungskosten wurden mit einem Zinssatz von 5,75 % berechnet und sind zu 50 % angesetzt.

B Einnahmen

B.I Grundstücksverkauf (ohne Teilfläche Wissenschaftspark Krone)

Durch die Hinzunahme der Nettobaulandflächen außerhalb des Entwicklungsbereiches und der Flächenveränderungen gem. Flächenbilanz und bei Beibehaltung der derzeitigen Preisdifferenzierung ergibt sich eine Erhöhung um ca. 1,3 Mio DM.

B.III Erlöse des Gebäudeverkaufs Wissenschaftspark Krone und Casino

Es wurde die Annahme getroffen, dass durch den Dachausbau und Nutzung von Halbgeschossen Richtung Westen die Mietfläche um 25 % gegenüber der bisherigen Planung erweitert werden kann. Es wird unterstellt, dass eine Anfangsrendite von 7% als Minimum anzusehen ist. Es erfolgt eine Preisdifferenzierung zwischen den bereits vermieteten Gebäuden (7,67 €), und den Gebäuden, die an Prof. Müller sowie an das TZT vermietet werden (5,00 €). Darüber hinausgehend wird die Zielmiete auf 7,00 € angesetzt. Die erforderlichen Stellplätze im Bereich des Wissenschaftspark Bestand wurden anhand der Kenngröße je 40 m² Nutzfläche hochgerechnet. Für die noch nicht vermieteten Gebäude wird ein Mietpreis von 15,00 € / Stellplatz / Monat angesetzt.

B.IV Kostenerstattung und Mieterträge

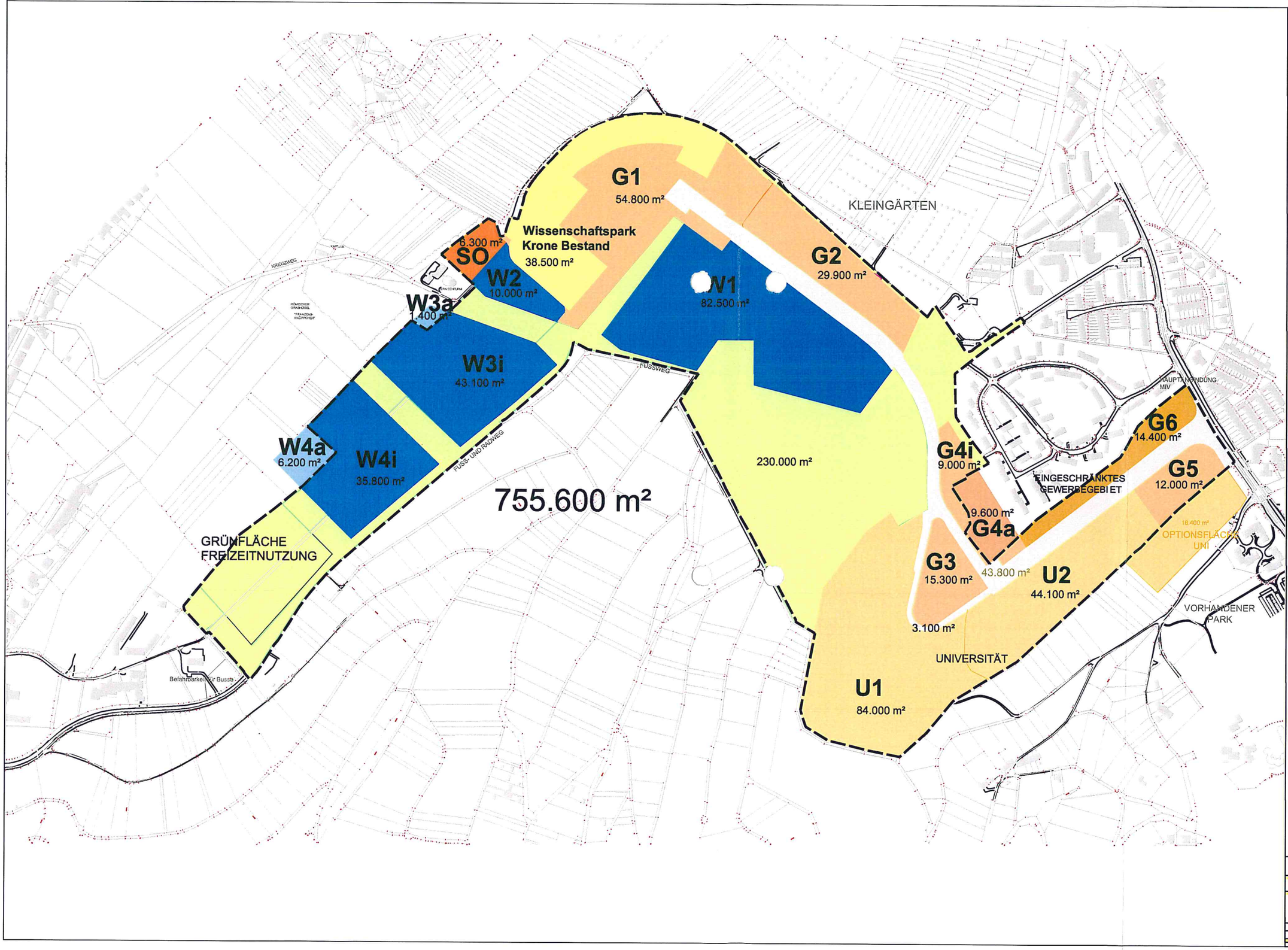
Die Kostenerstattung für Ordnungsmaßnahmen, sowie die Kostenerstattung für Gebäudemodernisierung wurden unverändert übernommen. Die Vorsteuerrückerstattung für die Gebäudemodernisierung ohne die Gebäude 1,2 und 3 wurde neu auf Basis der Baukosten gerechnet. Für die möglichen Mieterträge, die der EGP bis Ende 2004 zufließen können, wurde unterstellt, dass im Jahre 2002 drei Gebäude, im Jahre 2003 drei Gebäude sowie im Jahre 2004 zwei Gebäude fertiggestellt werden. Die Mieteinnahmen wurden jeweils zum Folgejahr berücksichtigt.

Stuttgart, den 15.11.2001

Drees & Sommer GmbH

Martin Altmann

STADT TRIER STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMASSNAHME PETRISBERG FLÄCHENBILANZ



LEGENDE

- Grenze Entwicklungsbereich
- Wissenschaftspark Gewerbe
- Wissenschaftspark Krone, bestand
- Wissenschaftspark (außerhalb)
- Wohnen
- Wohnen (außerhalb)
- Universitätserweiterung
- Eingeschränktes Gewerbegebiet
- Sonderbaufläche
- Grünfläche
- Verkehrsfläche

STÄDTEBAUL. ENTWICKLUNGSMASSNAHME
PETRISBERG

Flächenbilanz

A0	1:2.500	2975	MF	DS	SB		MP	RAHMEN	8

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Petrisberg Trier

Flächenbilanz **Stand: 09.11.01**

I. Flächen innerhalb des Entwicklungsbereiches ohne WP Bestand

Teilfläche	Nettobauland Flächebilanz Drees & Sommer	Abzug für innere Erschließung und Grün 15%	Summe Bruttobaufläche gerundet
W1	70.125	12.375	82.500
W2 (inkl. Fläche Kindergarten)	8.500	1.500	10.000
W3i	36.635	6.465	43.100
W4i	30.430	5.370	35.800
G1 (ohne WP-Bestand)	*46.580*	*8.220*	*54.800*
G2	24.565	4.335	28.900
G3	13.005	2.295	15.300
G4i	7.650	1.350	9.000
G5	10.200	1.800	12.000
G6	12.240	2.160	14.400
SO / Kasino	6.300	0	6.300
Zwischensumme	**266.230**	**45.870**	**312.100**
II. Flächen außerhalb Entwicklungsbereich (zukünftig einzubeziehen, sobald verfügbar)			
W3a	1.190	210	1.400
W4a	5.270	930	6.200
G4a	8.160	1440	9.600
Zwischensumme	**13.430**	**2.580**	**17.200**
III. Wissenschaftspark Bestand Krone (10 Gebäude inkl. Grundstück)			
WP Krone Bestand	32.725	5.775	38.500
Zwischensumme	**32.725**	**5.775**	**38.500**
Gesamtsumme	**312.385**	**54.225**	**367.800**

IV. Öffentliche Flächen

Zentrale Verkehrserschließung und Entwässerung (nur Hauptachse)			46.900
Grünflächen			230.000
Zwischensumme			**276.900**

V. Im Entwicklungsbereich, nach Businessplan nicht bei Einnahmen berücksichtigt

U1			84.000
U2			44.100
Summe			**128.100**

Gesamtsumme Entwicklungsbereich	**755.600**

Gesamtsumme inkl. Flächen ausserhalb	**772.800**

© Drees & Sommer <2975_09_FlächenbasisEGP_WPG.xls> 14.11.01/mal

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Petrisberg Trier

Aktualisierte Basisplanung 16.11.01

Businessplan Entwicklungsgesellschaft Petrisberg

(alle Werte in DM brutto)

Businessplan DSK

A. Ausgaben	Summe T€	Summe in TDM brutto	Hinweise
SUMME A.I. BISHERIGE VORBEREITUNG	0	0	
SUMME A.II. WEITERE VORBEREITUNG	1.457	2.850	Städtebauliche Planung; 10 DM/m² NBL
A.III. 1A Rohlandkauf im Entwicklungsbereich	5.961	11.660	Grunderwerb von Stadt Trier (618 Tsd. m² a 18,85 DM/m²). Gebäudeerwerb (ca. 22.000 m² NF a 242 DM).
A.III. 1B Gebäudeerwerb innerhalb des E-Bereichs	2.714	5.309	
A.III. 2 Nebenkosten des Grunderwerbs	778	1.522	
SUMME A.III. GRUNDERWERB	9.454	18.490	
A.IV. 1 Altlastensanierung	2.098	4.103	Schätzung auf Basis Altlastensituation DSK inkl. 10% Nebenkosten. (Teerstraßen 44 DM/m²)
A.IV. 2 Freilegung	3.818	7.468	Abbrucharbeiten. Genaue Ermittlung über Kubatur und Kennwerte. (12-24DM/m³) BNK 10%
A.IV. 3 Sonstige Bodenordnung	293	574	Pauschal 2 DM/m² NBL
A.IV. 4 Baugebietserschliessung			
4.1 Zentrale Verkehrserschliessung	7.274	14.227	Stadtebauliche Idee als Grundlage für Aufmass. BNK 15% enthalten. Inkl. Sickingenstraße, Pluwigerstraße und Verlauf G1, W3 und W4. Beleuchtung enthalten.
4.2 Zentrale Entwässerungsanlagen	2.222	4.346	Schätzungen mit Flächen und Kennwerten nach Gewerken und Bauabschnitten. BNK
4.3 Grünflächen	7.407	14.487	Kennwert 230.000 m² a ca. 60 DM/m².
4.4 Innere Erschliessung	10.011	19.579	Genaue Kostenermittlung gemäß Städtebaulicher Idee. BNK 15%.
SUMME A.IV. 4 Baugebietserschliessung	26.914	52.639	
SUMME A.IV. ORDNUNGSMASSNAHMEN	33.123	64.783	
A.V. 1 Gemeinbedarfeinrichtungen	716	1.400	Kindertagesstätte
A.V. 2 Gebäudemodernisierung	17.593	34.409	20.241 m² Nutzfläche x 1.700 DM/m² inkl. BNK brutto
SUMME A.V. HOCHBAUMASSNAHMEN	18.309	35.809	
Berechnung aus Grundstücksverkauf abzüglich			Ermittlung gem. Berechung DSK zzgl. Anhebung zur Kostendeckung der Massnahme (3.285 TDM + 9.834 TDM).
weitere Vorbereitung			
Sonstiges Kosten			
Grunderwerb ohne Gebäudewert			
Innere Erschließung 4.4			
SUMME A.VI. AUSGLEICHBETRÄGE (aufgeteilt)	6.708	13.119	
SUMME A.VII. FOLGEKOSTEN GEBÄUDEVERÄUSSERUNG	0	0	
SUMME A.VIII.SONSTIGE KOSTEN	9.830	19.226	Vermarktung und Vertrieb sowie Geschäftsbesorgung EGP. Finanzierungskosten 8.361 TDM (2,9%)
SUMME A. AUSGABEN	78.881	154.277	

B. EINNAHMEN		Summe in TDM	Anmerkungen
SUMME B.I GRUNDSTÜCKSVERKAUF NBL	.29.717	58.121	Preisdifferenzierung gem. Vorgaben Stadt Trier
SUMME B.II. STAMMEINLAGE DER GESELLSCHAFTER	0	0	Wird 2011 wieder ausgezahlt. Saldo 0.
SUMME B.III. ERLÖSE DES GEBÄUDEVERKAUFS (20.241 m² inkl. Kasino)	20.862	40.802	Ann: 5,5% Rendite, 10 DM/m² MF, Nettokaufpreis / m² NF 1.984 DM. (Inkl. Vorsteuerabzug ohne Geb. 1 und 2)
Kostenerstattung für Ordnungsmaßnahmen	23.112	45.204	Stadt zahlt für zentrale Erschließung und Grünflächen, ohne innere Erschließung.
Kostenerstattung für Gebäudemodernisierung	4.040	7.902	Stadt gibt Zuschüsse weiter.
Vorsteuerrückerstattung Gebäudemodernisierung	1.972	3.857	Für modernisierte Gebäude ohne Geb. 1+2.
Mieterträge modernisierte, nicht veräusserte Gebäude	1.959	3.831	Mieterträge bis Verkauf in 2004.
SUMME B. IV. KOSTENERSTATTUNGEN+MIETERTRÄGE	31.083	60.794	
SUMME B. V. KREDITAUFNAHME/ -RÜCKFÜHRUNG	0	0	Finanzierung der rentierlichen Kosten d. Gebäudefinanzierung durch Kredit der EGF
SUMME B. EINNAHMEN	81.662	159.718	
Ergebnis EGP	**2.782**	**5.441**	

Aktualisierung D&S

A. Ausgaben	Summe T€ brutto	Summe in TDM brutto	Beachtung bei Aktualisierung	Differenz in T€	Risikobeurteilung
SUMME A.I. BISHERIGE VORBEREITUNG	0	0	Überprüfung Stadt Trier. Übertrag Kosten auf EGP?	*0*	-
	1.595	3.120	312.000 m² NBL x 10 DM. Inkl. Flächen, die ausserhalb liegen, aber in Planung einzubinden sind.		
	0	0	Vorlaufkosten Stadt bis 31.1201; soweit nicht im Budget vorhanden. Wird der EGP inkl. Zwischenfinanzierung in Rechnung gestellt.		*Nur, wenn Zusatzkosten entstehen, die bisher nicht budgetiert waren.*
SUMME A.II. WEITERE VORBEREITUNG	1.595	3.120		*138*	
A.III. 1A Rohlandkauf im Entwicklungsbereich	5.214	10.197	Aktuelle Werte aus Kaufvertrag. 15,5 Mio. DM inkl. Gebäude abzgl. Landesfläche 1,869 Mio. DM. Zzgl. Grundstückstausch 710 TDM. NK 4,5% zzgl. 300 TDM Bewachung 2 Jahre; 2,7% der Restflächen für Vers. Grundsteuer usw.; Prüfung Entschädigung Schwesternwohnheim; Flächen ausserhalb: WA3a und WA4a mit 27 DM/m²; G4a mit 100 DM/m² (ab Anfang)	*-748*	*Erwerb der Flächen ausserhalb muss zu ähnlichen Preisen erfolgen, wie bisher. Vermeidung zweifacher Grunderwerbsteuer.*
A.III. 1B Gebäudeerwerb innerhalb des E-Bereichs	2.714	5.309			
A.III. 2 Nebenkosten des Grunderwerbs	732	1.432			
SUMME A.III. GRUNDERWERB	8.660	16.938			
A.IV. 1 Altlastensanierung	2.098	4.103	Kein Risiko, da durch Vertrag Bund/Stadt abgedeckt.	*0*	*Übernahme der Stadt 1:1 per Rückerstattung*
A.IV. 2 Freilegung	3.818	7.468	Sanierung und Entsorgung Rückbau Gebäude zu prüfen. Abdeckung durch Vertrag Stadt / Bund.	*0*	
A.IV. 3 Sonstige Bodenordnung	319	624	312.000 m² NBL x 2 DM. Konkrete Beurteilung erst nach Vorliegen DGM und Entwurf LGS.	*26*	
A.IV. 4 Baugebietserschliessung					
4.1 Zentrale Verkehrserschliessung	7.274	14.227	Optimierung durch Erschließungsplanung möglich. Sammelstraßen GE1, WA3, WA4 tw. innere Erschließung. Kosten gem. DSK.	*0*	
4.2 Zentrale Entwässerungsanla…	2.222	4.346	Optimierung durch Erschließungsplanung möglich. Sammelstraßen GE1, WA3, WA4 tw. innere Erschließung.	*0*	
4.3 Grünflächen	7.407	14.487	Deckelung Grünflächen als Sowiesokosten. Mehraufwendungen durch LGS.	*0*	
4.4 a Innere Erschliessung ohne Wissenschaftspark Krone	9.636	18.846	Anpassungen durch Erhöhung NBL. Kennwert 50 DM/m² NBL, inkl. 15% BNK und 16% MWST.	*-375*	*Entspricht Kennwert DSK. Verifizierung Schätzung nach Vorlage Entwurf.*
4.4 b Innere Erschließung Wissenschaftspark Krone	1.193	2.334	NBL gem. Flächenanforderungen inkl. Stellplätze und Grün. Inkl. 15% BNK und 16% Mwst.	*1.193*	*Verifizierung Schätzung nach Vorlage Entwurf.*
SUMME A.IV. 4 Baugebietserschliessung	27.732	54.240			
SUMME A.IV. ORDNUNGSMASSNAHMEN	33.967	66.434			*Rückerstattung Ordnungsmaßnahmen ohne innere Erschließung durch Stadt Trier 1:1.*
A.V. 1 Gemeinbedarfeinrichtungen	716	1.400	In Teilfläche W2 vorgesehen; Annahme ca. 2.000 m² NBL	*0*	
A.V. 2 Gebäudemodernisierung	22.054	42.200	Herstellkosten nach umbautem Raum in m³ x 300 DM brutto inkl. BNK. inkl. DG. Gem. Ist-Daten Geb. 1,2. (= 139.048 m³ x 300 DM; 26.300 m² NF x 1.615 DM)	*4.461*	
SUMME A.V. HOCHBAUMASSNAHMEN	22.770	43.600			
Berechnung aus Grundstücksverkauf abzüglich			Überprüfung ob optimierbar.		
weitere Vorbereitung					
Sonstiges Kosten					
Grunderwerb ohne Gebäudewert					
Innere Erschließung 4.4					
SUMME A.VI. AUSGLEICHBETRÄGE (aufgeteilt)	6.708	13.119			
SUMME A.VII. FOLGEKOSTEN GEBÄUDEVERÄUSSERUNG	0	0			
Sonstiges Kosten ohne Finanzierung	6.657	13.020	Vermarktungsbudget erhöht, Vermietungsprovision WP aufgenommen (2MM).		
Finanzie… osten	2.447	4.786	Finanzierung gem. aktualisiertem Cash-Flow anzupassen (siehe Gesamtübersicht; Zins 5,75%, Haben-Zins 3,0%; Laufzeit/2)		*Verringerung aufgrund höherer Einnahmen WP.*
SUMME A.VIII.SONSTIGE KOSTEN	9.104	17.806		*-726*	
SUMME A. AUSGABEN	82.804	161.017		3.924	

B. EINNAHMEN		Summe in TDM	Beachtung bei Aktualisierung	Differenz in T€	
SUMME B.I GRUNDSTÜCKSVERKAUF NBL (ohne Teilfläche WP Krone)	30.457	59.569	Erhöhung durch Anpassung NBL. Ohne Anteil Wissenschaftspark Krone.	*740*	*Optimierung Preisdifferenzierung.*
SUMME B.II. STAMMEINLAGE DER GESELLSCHAFTER	0	0			
SUMME B.III. ERLÖSE DES GEBÄUDEVERKAUFS WP Krone und Kasino inkl. Grundstück und Gebäudewert	24.175	47.282	Neue Mietfläche +25% durch Dachausbau. 7% Rendite für Investor. Mieteinnahmen für Stellplätze und Kasino. Neue Preisdifferenzierung.	*3.313*	*Renditeanforderungen, Abverkauf und Mieterausbau abhängig von Nutzer und Investorenmodell.*
Kostenerstattung für Ordnungsmaßnahmen	23.138	45.254	Innere Erschließung finanziert über Grundstücksveräußerung. Anpassungen bei Erhöhung Nettobauland.	*26*	*Anpassung an Ist-Kosten. Klärung im städtebaulichen Vertrag. (Saldo = 0)*
Kostenerstattung für Gebäudemodernisierung	4.040	7.902	Abstimmung und Erläuterung Städtebaufördermittel.	*0*	
Vorsteuerrückerstattung Gebäudemodernisierung (ohne Geb. I,II,III)	2.146	4.197	Vorsteuerrückerstattung nur im Falle Vermietung	*174*	
Mieterträge modernisierte, nicht veräusserte Gebäude (im Fall Gesamtveräusserung Ende 2004)	2.326	4.549		*367*	*Mieterträge je nach Modell möglich.*
SUMME B. IV. KOSTENERSTATTUNGEN+MIETERTRÄGE	31.650	61.903		*567*	
SUMME B. V. KREDITAUFNAHME/ -RÜCKFÜHRUNG	0	0			
SUMME B. EINNAHMEN	86.282	168.753		5.187	
Ergebnis EGP	**3.478**	**7.737**		**696**	

EGP-Businessplan-Gesamtübersicht

Aktualisierte Basisplanung 16.11.01

Ann: Zeitliche Basisplanung wie DSK, Tw. Kostenübertrag von 2001 auf 2002
Annahme Vorlaufkosten 31.12.01 trägt die Stadt Trier inkl. Zwischenfinanzierung

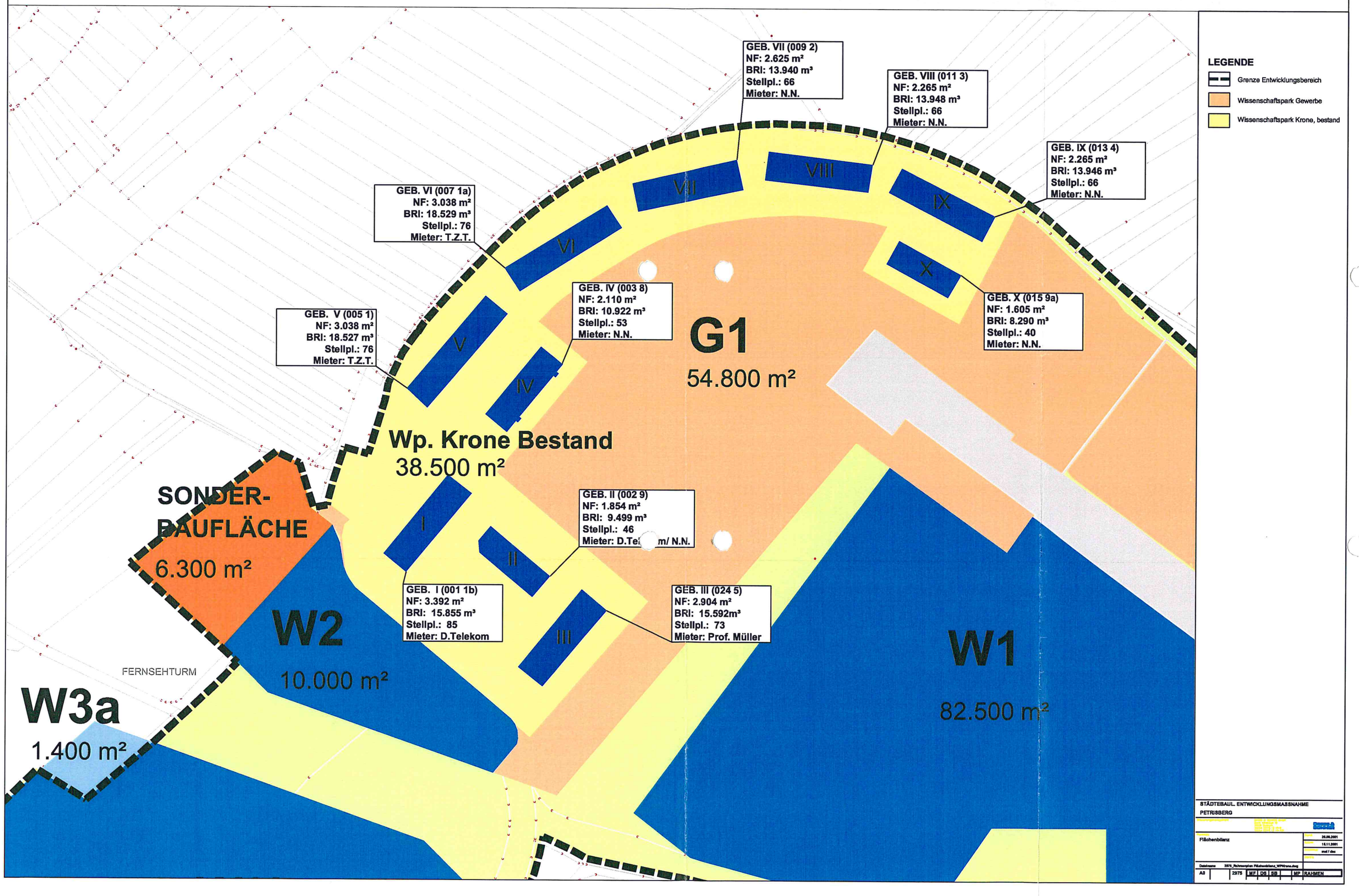
	AUSGABEN	2001 in T€	2002 in T€	2003 in T€	2004 in T€	2005 in T€	2006 in T€	2007 in T€	2008 in T€	2009 in T€	2010 in T€	2011 in T€	2012 in T€	SUMME
A.I	BISGERIGE VORBEREITUNG	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
A.II	WEITERE VORBEREITUNG	235 T€	339 T€	299 T€	86 T€	240 T€	99 T€	106 T€	106 T€	85 T€	0 T€	0 T€	0 T€	1.595 T€
A.III	GRUNDERWERB inkl. Gebäude	8.377 T€	104 T€	27 T€	24 T€	21 T€	20 T€	19 T€	19 T€	17 T€	16 T€	15 T€	0 T€	8.660 T€
			32,42%	*31,85%*	*4,20%*	*12,30%*	*2,20%*	*4,83%*	*2,10%*	*7,00%*	*3,10%*			*100,00%*
A.IV	ORDNUNGMASSNAHMEN	0 T€	11.012 T€	10.818 T€	1.427 T€	4.178 T€	747 T€	1.641 T€	713 T€	2.378 T€	1.053 T€	0 T€	0 T€	33.967 T€
A.V	HOCHBAUMASSNAHMEN	4.101 T€	8.076 T€	6.245 T€	3.632 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	716 T€	0 T€	0 T€	22.770 T€
A.VI	AUSGLEICHBETRÄGE	603 T€	4.602 T€	1.503 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	6.708 T€
A.VII	FOLGEKOSTEN GEBÄUDEVERÄUßERUNG	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
A. VIII	SONSTIGE KOSTEN (ohne Finanzierung)	204 T€	1.133 T€	977 T€	1.512 T€	616 T€	299 T€	393 T€	342 T€	462 T€	434 T€	289 T€	0 T€	6.661 T€
SUMME A. AUSGABEN		***13.520 T€***	***25.265 T€***	***19.869 T€***	***6.681 T€***	***5.056 T€***	***1.165 T€***	***2.159 T€***	***1.181 T€***	***2.942 T€***	***2.219 T€***	***304 T€***	***0 T€***	***80.361 T€***

	Einnahmen	2001 in T€	2002 in T€	2003 in T€	2004 in T€	2005 in T€	2006 in T€	2007 in T€	2008 in T€	2009 in T€	2010 in T€	2011 in T€	2012 in T€	SUMME
B.I	GRUNDSTÜCKVERKAUF	0 T€	203 T€	1.601 T€	5.026 T€	6.431 T€	779 T€	2.584 T€	2.063 T€	3.815 T€	3.628 T€	4.327 T€	0 T€	30.457 T€
B.II	STAMMEINLAGE DER GESELLSCHAFTER	0 T€	1.023 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	-1.023 T€	0 T€	0 T€
B.III	ERLÖSE DES GEBÄUDEVERKAUFS inkl. Grundstück	0 T€	0 T€	0 T€	24.176 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	24.176 T€
B.IV	KOSTENERSTATTUNGEN UN MIETERTRÄGE	192 T€	10.043 T€	10.596 T€	3.524 T€	2.846 T€	509 T€	1.118 T€	486 T€	1.620 T€	717 T€	0 T€	0 T€	31.650 T€
B.V	KREDITAUFNAHNE/-RÜCKFÜHRUNG	2.698 T€	5.314 T€	4.109 T€	-12.122 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€	0 T€
SUMME B. EINNAHMEN		*3 %* ***2.890 T€***	*19 %* ***16.583 T€***	*19 %* ***16.306 T€***	*24 %* ***20.604 T€***	*11 %* ***9.277 T€***	*1 %* ***1.288 T€***	*4 %* ***3.701 T€***	*3 %* ***2.549 T€***	*6 %* ***5.435 T€***	*5 %* ***4.346 T€***	*4 %* ***3.304 T€***	*0 %* ***0 T€***	*100 %* ***86.283,1 T€***

	FINANZIERUNG		2001 in T€	2002 in T€	2003 in T€	2004 in T€	2005 in T€	2006 in T€	2007 in T€	2008 in T€	2009 in T€	2010 in T€	2011 in T€	2012 in T€	SUMME
C.I	FINANZIERUNGSMITTEL		10.629 T€	19.617 T€	23.745 T€	10.505 T€	6.585 T€	6.652 T€	5.301 T€	4.085 T€	1.710 T€	-368 T€	-3.374 T€	-3.424 T€	0 T€
C.II	FINANZIERUNGSKOSTEN (Laufzeit/2)	5,75% 3,00%	306 T€	564 T€	683 T€	302 T€	189 T€	191 T€	152 T€	117 T€	49 T€	-6 T€	-51 T€	-51 T€	2.446 T€
SUMME C. FINANZIERUNG			***10.934,6 T€***	***20.181,4 T€***	***24.427,2 T€***	***10.806,8 T€***	***6.774,7 T€***	***6.843,4 T€***	***5.453,8 T€***	***4.202,9 T€***	***1.759,0 T€***	***-373,4 T€***	***-3.424,4 T€***	***-3.475,8 T€***	***2.446,4 T€***

Gesamtergebnis	**3.476 T€**

STADT TRIER STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMASSNAHME PETRISBERG ÜBERSICHTPLAN WISSENSCHAFTPARK KRONE BESTAND



Städtebauliche Entwicklungsmassnahme Petrisberg, Trier

EGP-Wissenschaftspark Krone Bestand - Flächenübersicht

	Businessplan DSK			Aktualisierung D&S 11/01					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Gebäude-bezeichnung	Gebäudebezogene Grundstückfläche, m²; Quelle DSK	Vermietbare Nutzfläche, m²; Quelle DSK	Gebäude Grundfläche, m²; Quelle DSK	Umbauter Raum, m³	Vermietbare Fläche, inkl. DG (25%), m²	Gebäudebezogene Freifläche, m²; (Aussenanlagen) (1-3)	Nachzuweisende Stellplätze, Mietfläche (5)/ 40 m²	Erschliessung+ Stellplätzefläche, m² Stellplätze(7) x 30 m²	Gebäudebezogene Grundstücksfläche in m² (1+8)
Gebäude I, IST Gebäude 001 1b	2.000	2.323	1.165	15.855	3.392	835	85	2.544	4.544
Gebäude II, IST Gebäude 002 9	1.450	1.463	1.015	9.499	1.854	435	46	1.391	2.841
Gebäude III, Gebäude 024 5	2.000	2.323	1.165	15.592	2.904	835	73	2.178	4.178
Gebäude IV, Gebäude 003 8	1.650	1.688	1.015	10.922	2.110	635	53	1.583	3.233
Gebäude V, Gebäude 005 1	2.300	2.430	1.165	18.527	3.038	1.135	76	2.278	4.578
Gebäude VI, Gebäude 007 1a	2.300	2.430	1.165	18.529	3.038	1.135	76	2.278	4.578
Gebäude VII, Gebäude 009 2	2.030	2.100	1.165	13.940	2.625	865	66	1.969	3.999
Gebäude VIII, Gebäude 011 3	2.030	2.100	1.165	13.948	2.625	865	66	1.969	3.999
Gebäude IX, Gebäude 013 4 (II+D)	2.030	2.100	1.165	13.946	2.625	865	66	1.969	3.999
Gebäude X, Gebäude 015 9a	1.300	1.284	1.015	8.290	1.605	285	40	1.204	2.504
SUMME	**19.090**	**20.241**	**11.200**	**139.048**	**25.815**	**7.890**	**645**	**19.361**	**38.451**

©Drees & Sommer<2975/4/43/WP_Übersichten.xls>15.11.01, Andreolli-Altmann

Städtebauliche Entwicklungsmassnahme Petrisberg, Trier

EGP-Wissenschaftspark Krone Bestand - Übersicht Kostenkennwerte

A. KOSTENBILANZ	1			2	3	4	5			6			7	8	9			10		11	12	13	14	15
	Grundstückspreis			Gebäude-restwert (DSK)	Nebenkosten Grundstücke-erwerb (4,5%)	Grundstücks-erwerbs-kosten gesamt	Außenanlagen inkl. NK.			Erschliessung + Stellplätze, inkl. NK.			Summe Außenanlagen+ Erschließung, (3+4) Netto	Summe Außenanlagen+ Erschließung, Brutto	Baukosten (Geb. 1 und 2 = IST)			Baunebenkosten, 15%(7)		Summe Bau+ Baunebenkosten, (9+10) Netto	Summe Bau+ Baunebenkosten, Brutto	Gesamtsumme, inkl. Grundstückskosten, Brutto (4+8+13)	Fördermittel	Summe inkl. Fördermittel
	Fläche, m²	EP, €	Summe, €	€	€	€	m²	EP,€	Summe, €	m²	EP,€	Summe, €	€		m²	EP, €/m²	Summe, €	€	15%	€	€	Summe, €	€	€
Gebäude I, Ist Gebäude 001 1b	4.544	30,70	139.501	283.256	19.024	441.781	835	20	16.700	2.544	45	114.480	131.180	152.169	15.855	113	1.791.615	1.791.615	268.742	2.060.357	2.390.014	2.983.964	0	2.983.964
Gebäude II, Ist Gebäude 002 9	3.219	30,70	98.831	169.745	12.086	280.666	435	20	8.700	1.391	45	62.573	71.273	82.676	9.499	135	1.282.365	1.282.365	192.355	1.474.720	1.710.675	2.074.017	0	2.074.017
Gebäude III, Gebäude 024 5	4.178	30,70	128.259	283.256	18.518	430.033	835	20	16.700	2.178	45	98.002	114.702	133.054	15.592	115	1.793.080	1.793.080	268.962	2.062.042	2.391.969	2.955.055	0	2.955.055
Gebäude IV, Gebäude 003 8	3.233	30,70	99.238	195.313	13.255	307.806	635	20	12.700	1.583	45	71.213	83.913	97.339	10.922	135	1.474.470	1.474.470	221.171	1.695.641	1.966.943	2.372.088	-486.047	1.886.040
Gebäude V, Gebäude 005 1	4.578	23,00	105.297	331.317	19.648	456.262	1.135	20	22.700	2.278	45	102.516	125.216	145.250	18.527	115	2.130.605	2.130.605	319.591	2.450.196	2.842.227	3.443.739	-687.150	2.756.588
Gebäude VI, Gebäude 007 1a	4.578	23,00	105.297	331.317	19.648	456.262	1.135	20	22.700	2.278	45	102.516	125.216	145.250	18.529	115	2.130.835	2.130.835	319.625	2.450.460	2.842.534	3.444.046	-687.150	2.756.895
Gebäude VII, Gebäude 009 2	3.999	30,70	122.762	249.510	16.752	389.024	865	20	17.300	1.969	45	88.594	105.894	122.837	13.940	115	1.603.100	1.603.100	240.465	1.843.565	2.138.535	2.650.396	-600.892	2.049.504
Gebäude VIII, Gebäude 011 3	3.999	30,70	122.762	249.510	16.752	389.024	865	20	17.300	1.969	45	88.594	105.894	122.837	13.948	115	1.604.020	1.604.020	240.603	1.844.623	2.139.763	2.651.624	-600.892	2.050.732
Gebäude IX, Gebäude 013 4	3.999	30,70	122.762	249.510	16.752	389.024	865	20	17.300	1.969	45	88.594	105.894	122.837	13.946	115	1.603.790	1.603.790	240.569	1.844.359	2.139.456	2.651.317	-600.892	2.050.425
Gebäude X, Gebäude 015 9a	2.504	30,70	76.873	167.192	10.983	255.048	285	20	5.700	1.204	45	54.169	59.869	69.448	8.290	135	1.119.150	1.119.150	167.873	1.287.023	1.492.946	1.817.442	-377.204	1.440.239
SUMME	38.830		1.121.580	2.509.932	163.418	3.794.930	7.890		157.800	19.361		871.248	1.029.048	1.193.695	139.048		16.533.030		2.479.955	19.012.985	22.055.062	27.043.687	-4.040.228	23.003.459

©Drees & Sommer<2975/4/43/WP_Übersichten.xls>15.11.01, Andreolli-Altmann

Städtebauliche Entwicklungsmassnahme Petrisberg, Trier

EGP-Wissenschaftspark Krone Bestand - Einnahmenübersicht Entwicklung bis Verkauf Investor Ende 2004

Mietausfallbeseitigung psch 21! pro Jahr

B. EINNAHMEN-BILANZ	Mieter / Interessent	1 Vermietbare Fläche, ink.DG(25%) m²	2 Mietpreis €/m²	3 Mieteinnahmen pro Monat, €	4 Mieteinnahmen pro Jahr, €	5 Vermietbare Stellplätze	6 Mietpreis pro Stelle €	7 Mietstellplätze-einnahmen pro Monat, €	8 Mietstellplätze-einnahmen pro Jahr, €	11 Mietausfall-wagnis 20% i. 1. Jahr	12 Gesamte Mieteinnahmen pro Jahr, €	12 Verkaufvolumen € (10)/ 7 % Rendite
Gebäude I, Ist Gebäude 001 1b	Telekom	3.392	7,67	26.017	312.200	85	150	0	0	-62.440	249.760	3.567.996
Gebäude II, Ist Gebäude 002 9	Telekom	1.380	7,67	10.585	127.015	31	150	0	0	-25.403	101.612	1.451.602
Gebäude II, Rest Gebäude 002 19	NN	474	7	3.318	39.816	15	15	225	2.700	-8.503	34.013	485.897
Gebäude III, Gebäude 024 5	Prof. Müller	2904	5	14.519	174.225	73	15	1.089	13.067	-37.458	149.834	2.140.479
Gebäude IV, Gebäude 003 8	NN	2110	7	14.770	177.240	53	15	791	9.495	-37.347	149.388	2.134.114
Gebäude V, Gebäude 005 1	TZT oder	600 qm 3038	5	15.188	182.250	76	15	1.139	13.669	-39.184	156.735	2.239.071
Gebäude VI, Gebäude 007 1a	NN ~~TZT~~	~~[illegible]~~ 3038	~~7~~ 5	15.188	182.250	76	15	1.139	13.669	-39.184	156.735	2.239.071
Gebäude VII, Gebäude 009 2	NN	2625	7	18.375	220.500	66	15	984	11.813	-46.463	185.850	2.655.000
Gebäude VIII, Gebäude 011 3	NN	2625	7	18.375	220.500	66	15	984	11.813	-46.463	185.850	2.655.000
Gebäude IX, Gebäude 013 4	NN	2625	7	18.375	220.500	66	15	984	11.813	-46.463	185.850	2.655.000
Gebäude X, Gebäude 015 9a	NN	1605	7	11.235	134.820	40	15	602	7.223	-28.409	113.634	1.623.343
SUMME		**25.815**		**165.943**	**1.991.316**	**645**		**7.938**	**95.259**		**1.669.260**	**23.846.574**

#####

©Drees & Sommer<2975/4/43/WP_Übersichten.xls>15.11.01, Andreolli-Altmann

[redacted]TEKT + STADTPLANER AKAPL : DIPL.-ING. HELMUT R. KRAAZ

DIPL.-ING. HELMUT R. KRAAZ · LINDENSTRASSE 5 · 54292 TRIER

T (06 51) 9 78 79-20
F (06 51) 9 78 79-22

Rathaus Trier
Herrn Baudezernent
Peter Dietze
Augustinerhof

54290 Trier

per pulmann
16 15 Uhr

9. November 2001

per FAX
D&S, Altmann
(0711) 1317-103

Wissenschaftspark Petrisberg Trier
Aufstellung der wahrscheinlichen Baukosten der Gebäude 001 und 002

Sehr geehrter Herr Dietze,

wie anläßlich unseres gemeinsamen Gesprächs am Mittwoch, den 7. November 2001 zugesagt, übersende ich Ihnen die Vorab-Übersicht der wahrscheinlichen Baukosten der Gebäude 001 und 002. Die in der Aufstellung aufgeführten und Ihnen bereits dargestellten Kosten können in der Gesamtsumme bestätigt werden. Bei beiden Gebäuden bestehen allerdings in einem Punkt Differenzen bezüglich der anzusetzenden Kubaturen. Nach unserer Berechnung umfaßt das Gebäude 001 15.591,51 m³ und das Gebäude 002 9.498,53 m³ umbauten Raum.

Laut Computer des Büros BKS weist das Gebäude 001 eine Kubatur von 16.399,70 m³ und das Gebäude 002 eine Kubatur von 10.120 m³ auf. Die Bestätigung der von BKS ermittelten Angaben würde zu einer weiteren Reduzierung des von mir angesetzten Kubikmeterpreises führen. Ich gehe daher davon aus, dass Sie bei Ihrer weiteren Kalkulation unter Zugrundelegung meiner Zahlen auf der sicheren Seite liegen.

In circa vierzehn Tagen wird mit dem Abschluss der Baumaßnahmen der Gebäude 001 und 002 eine Dokumentation vorgelegt, die wir Ihnen zur Verfügung stellen werden.

An dieser Stelle möchte ich mich nochmals für die angenehme und konstruktive Gesprächsatmosphäre bedanken. Ich würde mich freuen, wenn sich in den nächsten Wochen die Möglichkeit für einen weiteren Meinungsaustausch ergeben würde.

Mit freundlichen Grüßen

H. Kraaz

Anlage

WissenschaftsPark Petrisberg, Trier

Vorab-Übersicht der wahrscheinlichen Baukosten für die Telekom / De Te Immobilien in den Gebäuden 001 und 002 der ehemaligen Liegenschaft Belvedere auf dem Petrisberg in Trier.

Gebäudevolumen 001	15.591,51 cbm Umbauter Raum ✓
Gesamtfläche umgebaut	ca. 3.467,00 qm ✓
Gebäudevolumen 002	9.498,53 cbm Umbauter Raum ✓
Gesamtfläche umgebaut	ca. 1.297,50 qm
Gesamtfläche Dachgeschoss	ca. 476,00 qm

Erläuterung : Gebäude 001 wurde von Dachgeschoss bis Erdgeschoss vollrenoviert, das Untergeschoss wurde teilweise renoviert (ca. 1/3) und zusätzlich für Heizung und Technik genutzt

Gebäude 002 wurde im Erd- und 1. Obergeschoss vollrenoviert, im Dachgeschoss wurden nur Vorinstallationen &t. Tragwerkänderungen durchgeführt. Der Ausbau steht noch aus

Beide Gebäude erhielten insgesamt neue Fenster (Aluminiumfenster), neue Dachdeckung (Schiefer) und insgesamt einen neuen Fassadenanstrich.

Getrennter Kostenpunkt : Beide Gebäude wurden vorab seitens Wasser, Abwasser, Strom und weiteren Medien neu erschlossen. Die Erschließung führt zur Siekingenstraße.

Erwartete Gesamtkosten Gebäude 001	ca.	4.655.000,00 DM (brutto)
Erwartete Gesamtkosten Gebäude 002	ca.	2.723.000,00 DM (brutto)
Erwartete Gesamtkosten Gebäude 002 nach Dachgeschoss	ca.	3.356.500,00 DM (brutto)

Gebäude 001	pro cbm Umbauter Raum	ca.	298,56 DM / cbm Umbauter Raum
Gebäude 002	pro cbm Umbauter Raum (nach DG)	ca.	353,37 DM / cbm Umbauter Raum
Gebäude 001	pro qm Fläche	ca.	1.342,66 DM / qm (brutto)
Gebäude 002	pro qm Fläche ohne Dachgeschoss	ca.	2.098,65 DM / qm (brutto)
Gebäude 002	pro qm Fläche nach Dachgeschoss	ca.	1.882,58 DM / qm (brutto)

Gerechnet sind alle Kosten im Vorab der Schlussrechnungen und auf Basis der vorliegenden Teilrechnungen inklusive der Kosten für Erschließung / die Kosten Dachgeschoss 002 sind geschätzt.

VORAB - INFO 06. November 2001, Dipl. Ing. H. R. Kraez