



Verkauf der Konversionsliegenschaft "Petrisberg" an die EGP Entwicklungsgesellschaft Petrisberg mbH

Beratungsfolge: Stadtvorstand,
 Dezernatsausschuss IV,
 Stadtrat

Vorlage-Nr.: 121/2002

Zuständig: Liegenschaftsamt

Berichterstatter: Frau Beig. Horsch

Datum: 08.04.2002

Antrag:

Der Stadtrat wolle beschließen:

Verkauf der Konversionsliegenschaft „Petrisberg“ mit einer Grundstücksfläche von ca. 648.896 qm aus den Gemarkungen Kürenz, Olewig und Tarforst, Flur 11, Nr. 230/7 u.a. zu Kaufpreisanteilen von

ca. 4.814.171 € brutto einschließlich MwSt. für die Gebäude 001 und 002 als
 Betrieb gewerblicher Art

ca. 15.927.271 € für die restliche Liegenschaft

ca. 20.741.442 € Gesamtkaufpreis

an die *EGP Entwicklungsgesellschaft Petrisberg mbH*.

Begründung:

Vorbemerkung

Die Stadtgemeinde Trier hat mit Kaufvertrag vom 31.8.2001 vom Bund die ehemalige Militärliegenschaft zum Preis von 15,5 Mio DM plus Nebenkosten erworben.

An das Land wird wegen der langfristig beabsichtigten Erweiterung der Universität noch vor der Übertragung auf die EGP eine Teilfläche von ca. 43.000 qm aus der erworbenen Konversionsliegenschaft veräußert.

Vom Land wiederum erwirbt die Stadt gleichzeitig eine Teilfläche von ca. 17.655 qm (ehemalige Schwesternwohnheime), die innerhalb des Entwicklungsgebietes liegt und die an die EGP mitverkauft wird.

Innerhalb des Entwicklungsgebietes liegt desweiteren städtisches Alteigentum, dass ebenfalls an die EGP zu übertragen ist.

Die für die Landesgartenschau zusätzlich benötigten Flächen außerhalb des Vertragsgebietes sollen – soweit von der Stadt noch nicht erworben – von der EGP angekauft werden. Die für diesen Zweck bereits von der Stadt angekauften Flächen werden ebenfalls an die EGP abgegeben.

Gründe für den Verkauf der Liegenschaft

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 19.6.2000 die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Petrisberg“ als Satzung beschlossen.

Gegenstand der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die nachhaltige Entwicklung eines neuen Stadtteils mit den Nutzungsschwerpunkten Wissenschaftspark, Wohnungsbau, Universitätserweiterung und Freiraumentwicklung/Naherholung.

In Anbetracht der großen Herausforderung, die die städtebauliche Neuordnung und Umnutzung des ehemaligen Militärgeländes „Petrisberg“ für die Stadt darstellt, wird eine Zusammenarbeit mit Unternehmen der freien Wirtschaft unter Einbeziehung von privatem Kapital angestrebt, um u.a. das städtische Risiko bei der Entwicklung der Liegenschaft zu minimieren.

Die Weitergabe der Liegenschaft an eine Entwicklungsgesellschaft, die die Aufgaben eines Entwicklungsträgers übernimmt, entspricht auch einer ausdrücklichen Forderung des Landes Rheinland-Pfalz, welches mit erheblichen Zuschüssen die Umsetzung des Vorhabens überhaupt ermöglicht.

Durch entsprechende Vereinbarungen im Gesellschaftsvertrag kann die Stadt entscheidenden Einfluß auf die Weiterentwicklung und Neuordnung des Grundstücksareals nehmen.

Angaben zur Käuferin

Die EGP Entwicklungsgesellschaft Petrisberg mbH wird aus folgenden Gesellschaftern gebildet:

1. Stadt Trier,	Stammkapitaleinlage 30 % =	300.000 €
2. Wohnungsbau- und Treuhand AG –gbt-,	Stammkapitaleinlage 20 % =	200.000 €
3. Sparkasse Trier,	Stammkapitaleinlage 20 % =	200.000 €
4. Stadtwerke Trier GmbH,	Stammkapitaleinlage 10 % =	100.000 €
5. GIU Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH & Co Flächenmanagement Saarbrücken KG	Stammkapitaleinlage 20 % =	<u>200.000 €</u>
		1.000.000 €

Die RIM Rheinland-Pfälzische Gesellschaft für Immobilien und Projektmanagement GmbH mit Sitz in Mainz tritt als stiller Gesellschafter auf.

Mit dem städtischen Anteil ist eine qualifizierte Minderbeteiligung gewährleistet.

Vertragsgrundlagen

Um die finanzwirtschaftlichen Positionen, die städtebaulichen Zielsetzungen und die planungsrechtlichen Vorgaben der Stadt zu sichern, werden mit der EGP folgende Verträge abgeschlossen:

1. Grundstückskaufvertrag
2. städtebaulicher Grundvertrag
3. Gesellschaftsvertrag
4. Vertrag über die Bereitstellung von Flächen zu Gunsten der „Landesgartenschau Trier 2004 GmbH“
5. diverse Realisierungsverträge

Über die Inhalte der Verträge, die neben dem Grundstückskaufvertrag abgeschlossen werden, erhält der Rat über eine weitere Vorlage die entsprechenden Informationen, so dass er gesondert hierüber befinden kann.

Weitergabe eingegangener Verpflichtungen

Die von der Stadt in den Verträgen mit dem Bund und dem Land eingegangenen Verpflichtungen sind von der Käuferin zu übernehmen. Es sind dies insbesondere im einzelnen:

- Nachzahlungsverpflichtung auf den Kaufpreis bei höherwertiger Ausnutzung des Grundstücks als zwischen der Stadt und Bund vereinbart
- zeitliche Umsetzungsverpflichtung zur Neuordnung des Vertragsgebietes
- Durchführung und Kostenübernahme der Altlastensanierung
- Ankaufsverpflichtung für bisher vom Bund noch nicht freigegebene Teilflächen (Reiterslager, Schule)
- Nachzahlungsverpflichtung bei Vertragsverstößen
- Übernahme der auf der Liegenschaft lastenden Dienstbarkeiten

Rückübertragung öffentlicher Flächen

Die Käuferin wird verpflichtet, alle öffentlichen Erschließungs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen nach Ausbau und Fertigstellung unentgeltlich auf die Stadt rückzuübertragen.

Gestaltung des Kaufpreises

Der Kaufpreisbildung liegt die Intention zu Grunde, dass eine Erstattung aller von der Stadt im Hinblick auf die Entwicklung und Neuordnung der Konversionsliegenschaft erbrachten bzw. aufgrund Auftragsvergabe noch anfallenden Aufwendungen und Vorleistungen erfolgt. Der Besitzübergang vom Bund auf die Stadt erfolgte am 1.7.2000. Es ist nun vorgesehen, das Gesamtareal einschließlich Flächenanteile des Landes und der Stadt zum 1.7.2002 auf die EGP zu übertragen, so dass sich die nachstehende Aufteilung ergibt:

1. Pauschalierte Anteile für die von der Stadt sanierten Gebäude 001 und 002 als Betrieb gewerblicher Art sowie für das noch im Umbau befindliche und noch fertigzustellende Gebäude 024, die sich im einzelnen wie folgt darstellen:

Gebäude 001 + 002

Gebäuderestwerte ca. 525.484,63 € brutto einschl.MwSt

Erstattung des bisherigen Sanierungsaufwandes
und der noch zu erwartenden Sanierungskosten ca. 4.146.478,90 € brutto einschl.MwSt

Anteil von 2 % an den Vorlauf-, Bewirtschaftungs-
und Zwischenfinanzierungskosten ca. 142.207,58 € brutto einschl.MwSt

Gebäude 024

Erstattung des bisherigen Umbaufwandes
sowie der noch anfallenden Sanierungskosten ca. 2.772.192,62 €

2. restlicher Grundstückskaufpreisanteil der vom Bund erworbenen Liegenschaft ca. 6.878.409,68 €

3. Kaufpreisanteil der vom Land erworbenen und an die EGP weiterzugebenden Liegenschaft ca. 956.846,97 €

4. Entschädigung für die Übertragung des Alteigentums der Stadt im Vertragsgebiet ca. 215.460,00 €

5. Entschädigung für zusätzlich erworbene Flächen für die Landesgartenschau ca. 106.786,00 €

6. Pauschalierte Erstattung der Vorlauf-, Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten, die der Stadtgemeinde bis zum 30.6.2002 entstanden sind bzw. aufgrund Auftragsvergabe noch anfallen ca. 6.968.171,75 €

Zwischensumme 22.712.038,13 €

7. Zuzüglich 1 % für Unvorhergesehenes/Risikozuschlag 227.120,38 €

Zwischensumme 22.939.158,51 €

Abzüglich der Stadt bereits gewährte Fördermittel des Landes 2.197.716,08 €

Gesamtkaufpreis:20.741.442,43 €.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Übertragung der Konversionsliegenschaft „Petrisberg“ erfolgt eine Erstattung des der Stadt entstandenen bzw. noch entstehenden Aufwandes, so dass für die Stadtgemeinde eine Kostenneutralität erreicht wird.

Über die beabsichtigte Mitförderung der Entwicklungsmaßnahme „Petrisberg“ durch die Stadt in Form von Gewährung von Zuschüssen wird dem Stadtrat eine gesonderte Vorlage zur Entscheidung vorgelegt.

Da der Gesamtkaufpreis als Festbetrag vereinbart werden soll und voraussichtliche Endkosten abzuschätzen sind, enthält die Vorlage nur ca.Werte, die sich bis zum Kaufvertragsabschluß noch ändern können.

Dem Stadtrat werden daher nach Vollzug des Kaufvertrages in einer weiteren Vorlage die exakten Zahlen und damit der endgültige Kaufpreis mitgeteilt. Gleichzeitig wird eine Übersicht über die Vereinnahmung mit Darstellung der einzelnen Finanzpositionen erstellt.

Die gesamten finanziellen Auswirkungen für die Stadt sind, soweit erforderlich, noch in einen Nachtragshaushaltsplan aufzunehmen.

Sollte die Stadt bis zum Besitzübergang am 1.7.2002 weitere beantragte Fördermittel des Landes erhalten, so werden diese an die EGP weitergeleitet.

Anlage:

Übersichtsplan Entwicklungsgebiet Petrisberg

**Die Fachdezernentin
gez. Frau Horsch**

**Der Oberbürgermeister
gez. Schröer**

Übersichtskarte

