Bauverwaltungsamt

Bruno Rommelfanger
Fon -1600 / Fax -1608
bruno.rommelfanger@trier.de
60100201-BR-P20002062
12.09..2002

Notiz

an:

KON ENT Petrisberg - Analyse zur Gründung EGP

Entwurf Schreiben an ADD

Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion
- Kommunalreferat –
- Willy Brandt Platz 3
- 54290 Trier

Gründung der Entwicklungsgesellschaft mbH Petrisberg – EGP –
Anzeigeverfahren gem. § 92 Abs. 1 GemO

Sehr geehrte Damen und Herren,

um die Konversionsliegenschaft Petrisberg einer Nutzung zuzuführen, wurde in vielen Gesprächen zwischen dem Land Rheinland-Pfalz und der Stadt Trier eine Konzeption im Rahmen einer Entwicklungsmaßnahme entwickelt, die die nachhaltige Entwicklung eines neuen Stadtteils mit den Nutzungsschwerpunkten Wissenschaftspark, Wohnungsbau, Universitätserweiterung und Freiraumentwicklung/Naherholung beinhaltet. Die Gespräche sind zwischenzeitlich soweit gediehen, dass nunmehr die Konkretisierung angegangen werden soll.

Grundidee der Umsetzung beinhaltet die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft, die die Maßnahme entsprechend den festgelegten Zielen entwickelt und diese Entwicklung durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gewährleistet. An diesem Vertrag sind Vertragspartner die EGP auf der einen Seite und die Stadt Trier und das Land Rheinland-Pfalz auf der anderen Seite. Durch Abschluss des städtebaulichen Vertrages, der sowohl die Ablösung der Ausgleichsbeträge beinhaltet als auch die Abwendungsvereinbarung, d.h. der Entwicklungs-träger EGP garantiert das Erfüllen des Entwicklungsziels. Mit Vertragsabschluss wird die Entwicklungsmaßnahme abgeschlossen.

Die Stadt hat im Vorgriff auf dieses Vorhaben die Konversionsliegenschaft Petrisberg vom Bund erworben und wird diese nunmehr an die EGP weiterveräußern.

I. Vorgaben

Der Stadtrat hat die Vorlage 579/2000 mit folgendem Auftrag an die Verwaltung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird im Einzelnen beauftragt:
die in der Vorlage genannten Nutzer für den Wissenschaftspark unter Beachtung des Nutzungsprofils und unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit zu sichern;
die haushaltsrechtlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens zu schaffen;
die städtebauliche Rahmenplanung abzuschließen;
die Fördermittel zu sichern, die das Land in Aussicht gestellt hat.

Die Verwaltung wird auf der Grundlage der in der Anlage dargestellten Struktur beauftragt, die (Verhandlungs)Gespräche mit den potenziellen Partnern zu führen und bis zum Ende des I. Quartals 2001 dem Rat eine detaillierte Entscheidungsvorlage vorzulegen. Innerhalb der Verwaltung sind ebenfalls die notwendigen organisatorischen Voraussetzungen zu schaffen, damit ein effizientes Zusammenwirken an der Schnittstelle zur Verwaltung und von dort zum Rat geschaffen werden kann.

Unter Organisationsstruktur wird in der Vorlage weiter ausgeführt:
Die Zielsetzung dieses Modells ist die Mobilisierung von privatem Kapital, um nicht zu viele Mittel der Entwicklungsgesellschaft (Fördermittel) zu binden und den Zwischenfinanzierungsbedarf gering zu halten. Darüber hinaus soll das langfristige Risiko der Betreibergesellschaft reduziert werden.

Weiterhin wird festgehalten, dass die zwei zentralen Nutzungen höherwertiges Wohnen und Wissenschaftspark sich gegenseitig beeinflussen und parallel zu entwickeln und umzusetzen sind.

II. Public Private Partnership

a) Gesellschafter EGP

Gesellschafter der EGP Entwicklungsgesellschaft Petrisberg mbH Trier sind Stadt Trier mit 35 %; Sparkasse Trier mit 20 %, GIU Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH & Co. Flächenmanagement Saarbrücken KG mit 25 % ; Drees & Sommer Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH Stuttgart mit 10 % und Stadtwerke Trier GmbH mit 10 %. Das Stammkapital der Gesellschaft beläuft sich auf 1.000.000 €.

Anlage 1: Gesellschaftsvertrag, Stadtratsbeschlüsse

b) Gesamtaspekt

Die Stadt Trier hat im Einvernehmen mit dem Land Rheinland-Pfalz eine Konzeption entwickelt, die das Entwicklungsgebiet Petrisberg durch eine Gesellschaft – Entwicklungsgesellschaft Petrisberg (EGP) - entsprechend den Vorgaben der städtischen Rahmenplanung entwickelt. Bei der Abwicklung als Public Private Partnership steht neben dem finanziellen Aspekt auch die

qualitative Abwicklung durch Beteiligung privaten Know Hows im Vordergrund. Eine rein städtische Baulanderschließung und Entwicklung des Gesamtgebietes würde städtische Haushaltsmittel binden, die an anderer Stelle vielleicht benötigt werden und dann dort nicht zur Verfügung stünden. U.a. ist aus dieser Überlegung heraus die Zusammenarbeit mit privaten Investoren für die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen gewählt worden.

Finanzielles Gesamtvolumen

Nach den Ausführungen des Wirtschaftsplanes der Entwicklungsgesellschaft vom April 2002 werden zur Entwicklung des Gesamtgebietes (90.684.000 € Ausgaben + 6.923.000 € Finanzierungskosten) 97.607.000 € verausgabt, denen wohl eine Einnahme von 103.047.000 € bezogen auf den Gesamtzeitraum gegenübersteht. Der jährliche Finanzbedarf der Gesellschaft bewegt sich zwischen den Höchst- und Mindestmargen von rd. 31,5 Mio € im Jahr 2003 und 1,7 Mio € in 2011. Ein Kreditmittelbedarf ist lediglich in der Anfangsphase - in den ersten drei Jahren – 2002 = 18,459 Mio €; 2003 = 4,903 Mio € und 2004 = 1,481 Mio € - gegeben. - Vgl. Anlage Wirtschaftlichkeitsberechnung und Zusammenfassende Tabelle-. Dieser hohe Finanzierungsbedarf in der Anfangsphase kann der städtische Haushalt nicht leisten.

Die Übertragung der Aufgabe auf die EGP führt zu einer Minimierung der Kosten- und Vermarktungsrisiken auf Seiten der Stadt, während die städtische Beteiligung an der Gesellschaft die Wahrnehmung der kommunalen Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten sichert.

Eine Durchführung der Entwicklungsmaßnahme seitens der Stadt hätte zur Folge, dass die Stadt den Finanzierungsbedarf erbringen müsste, unabhängig vom Zeitpunkt einer möglichen Refinanzierung z.B. durch Verkäufe. Eine zeitnahe Refinanzierung setzt eine Marktstrategie voraus, die wiederum städtische Finanzen und Personal binden würde.

b) Grundstückskosten

Die Stadt hat das Konversionsgelände Petrisberg vom Bund erworben zu einem Kaufpreis von rd. 15,5 Mio DM (= 7.925.024 €). Diese Summe ist im städtischen Haushalt als „zwischenfinanziert" veranschlagt (Genehmigungsschreiben der ADD zur 2. Nachtragshaushaltssatzung 2000 vom 14.12.2000), da dieses Gelände an die Gesellschaft weiter veräußert werden wird. Der Veräußerungserlös in Höhe des Kaufpreises vom Bund plus die bisher der Stadt entstandenen (Neben)Kosten für die Vorhaltung fließen in den städtischen Haushalt zurück und belasten somit nicht mehr das städtische Ergebnis. Des weiteren werden in den Verkaufspreis einfließen die Sanierungskosten für die bereits hergestellten Gebäude 001 und 002, Sanierungsaufwand Gebäude 024, Kaufpreis der vom Land und Privat erworbenen Flächen, Übertragung des Alteigentums der Stadt. Die Stadt wird das Gesamtgrundstück verkaufen zu einem Gesamtkaufpreis von rd. 24.000.000 € - siehe Anlage 2: Stadtratsvorlage 121/2002: Verkauf der Konversionsliegenschaft „Petrisberg" an die EGP Entwicklungsgesellschaft Petrisberg mbH.

Die Nebenkosten sind u.a. Grunderwerbssteuer, Notarkosten, lfd Unterhaltungskosten u.a.m.. – siehe Anlage 2 Grundstücksvorlage :Gestaltung des Kaufpreises - . Hinzu kommen noch entwicklungsbedingte Vorlaufkosten, die in die Kostenrechnung einfließen, da verschiedene Maßnahmen bereits in Angriff genommen werden mussten. Dieser Betrag ist letztendlich zum Umschreibungstermin des Grundstücks zu aktualisieren. Da diese Kosten zu den Kosten der

Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen einzugruppieren sind, fließen diese Kosten, soweit sie förderfähig sind, auch in die Bezuschussung ein.

Der Grundstückskaufpreis incl. Ausgleichsbetrag werden mit Vertragsabschluss fällig – vgl. III. b).

c) Erschließung

Innere öffentliche Feinerschließung

Die Gesellschaft als Grundstückseigentümerin erschließt das Gesamtgelände, d.h. sie stellt die Erschließungsanlagen i.S. § 127 Abs. 2 BauGB und die Entwässerung her. Konkret handelt es sich hier um die innere öffentliche Feinerschließung, das sind Wohnstraßen innerhalb der Baugebiete und die Schmutzentwässerung. Nach Fertigstellung dieser Erschließungsanlagen übereignet die EGP der Stadt diese Erschließungsanlagen kostenlos, so dass der Stadt keine Herstellungs- und Grunderwerbskosten entstehen. Dieser Erschließungsaufwand ist in der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Gesellschaft mit rd. 11.519 T € veranschlagt. Diese Kosten trägt die EGP.

Bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahme von Seiten der Stadt, müsste die Stadt den gesetzlich festgeschriebenen 10%igen Anteil der beitragsfähigen Kosten plus die nicht beitragsfähigen Kosten übernehmen. Dieser Kostenanteil für die Stadt wäre nicht abwälzbar. Das wäre bezogen auf die innere Feinerschließung ein Betrag von mindestens 1,2 Mio €.

Da es sich um eine Entwicklungsmaßnahme handelt, wird zusätzlich auch der Aspekt der inneren öffentlichen Feinerschließung unter entwicklungsrechtlicher Sicht betrachtet. Die Stadt müsste die gesamte Erschließung – Verkehrsanlagen, Grünanlagen, Parkplätze, Fußwege – für dieses Gebiet erarbeiten, projektieren und schließlich ausführen. Diese einzelnen Verfahrensschritte wären von der Stadt zu finanzieren; und zwar in voller Höhe und auch die erforderliche Manpower vorzuhalten, d.h. entsprechende Personalkosten einzusetzen. Eine städtische Durchführung als Entwicklungsmaßnahme beinhaltet die Baukosten, die Bauverwaltungskosten, die Finanzierungskosten und auch bereits in der Bauphase die Kosten der Verkehrssicherung und Unterhaltung. In Zahlen ausgedrückt heißt das, dass die Stadt zumindest den oben genannten Betrag von 11.519 T€ ansetzen müsste.

Des weiteren würde bei der Durchführung der Maßnahme durch die Stadt der städtische Haushalt auf Jahre hindurch , d.h. bis zum Abschluss der Entwicklungsmaßnahme belastet. Der Rückfluss der eingesetzten Gelder wäre abhängig vom Verkauf der Grundstücke, d.h. der Rückfluss erfolgt in Raten bis zum Abschluss der Maßnahme. Das könnte auch erst in 10 Jahren der Fall sein. Der frühestmögliche Rückfluss in Form eines Bruchteils der Gesamtsumme wäre evtl. vor der Landesgartenschau 2004 zu realisieren

Das gewählte Verfahren belastet durch die Inanspruchnahme des PPP nicht den städtischen Haushalt und bindet keine Haushaltsmittel kurz- oder mittelfristig für die Durchführung der inneren Feinerschließung.

Innere öffentliche Haupterschließung

Die innere öffentliche Haupterschließung umfasst die Verbindung von der Kohlenstraße zum Wissenschaftspark und die Anbindung bis hin zur Sickingenstraße. Die Anbindung an die vorhandene Kohlenstraße wird planmäßig über einen Kreisel erfolgen. Dieser Ausbau wird von der EGP im Auftrag der Stadt erfolgen. Die Finanzierung erfolgt über einen städtischen

Eigenanteil und einer Förderung nach GVFG/FAG. Lt. Kosten-Finanzierungsplan sind hierfür angesetzt: GVFG/FAG Mittel von 968 T€ und der entsprechende städtische Anteil von 242 T€. Ansonsten erfolgt die Finanzierung dieser Haupterschließung über StBauF-mittel, d.h. mit einem städtischen Anteil von 10 % der förderfähigen Kosten.

III. Organisation

a) Personaleinsatz

Die Abwicklung der Entwicklungsmaßnahme durch die EGP Entwicklungsgesellschaft entlastet die Stadt auch im organisatorischen Bereich, da die Gesellschaft die Maßnahme durchführen muss. Die Stadt selbst hat keine Organisationsstruktur – ein oder mehrere Mitarbeiter/innen – vorzuhalten, die die Maßnahme begleiten. Das gilt hinsichtlich der Projektplanung und –durchführung. Dies wird von der EGP wahrgenommen. Seitens der Stadt sind lediglich begleitende Maßnahmen angedacht. Sofern die Stadt detaillierte Projekte entwickelt und durchplant, so arbeitet sie für die Gesellschaft und erhält ihren Kostenaufwand erstattet.

Würde die Stadt die Maßnahme selbst durchführen, so müsste von der Projektentwicklung bis zur Durchführung eine lückenlose Bearbeitung seitens der Stadt sicher gestellt werden. Dies bindet Personal – Manpower – sowohl zeitlich als auch fachlich über den gesamten Zeitraum der Entwicklungsmaßnahme, also auf mindestens 10 Jahre.

Städtischer Personaleinsatz für diese Maßnahme unterliegt nicht der Förderung, während die Fremdvergabe kostenmäßig den Baukosten gleichgestellt ist und somit auch gefördert wird.

b) Finanzen

Der finanzielle Handlungsspielraum der Stadt wird nicht eingeschränkt, da die Entwicklungsmaßnahme außer dem Kreisel der innerörtlichen Haupterschließung nicht im städtischen Haushalt abgewickelt wird. Die gesamte Entwicklungsmaßnahme wird von der Gesellschaft finanziert und auch finanziell abgewickelt. Lediglich die Zuschussabwicklung verbleibt bei der Stadt, da die Gesellschaft gemäß den Förderrichtlinien nicht Zuwendungsempfänger sein kann. Die „fertige" Rechnungslegung ist der Stadt anzudienen, damit die Abwicklung mit dem Land erfolgen kann. Es verbleibt lediglich die Abrechnung der Förderung.

Im städtischen Haushalt abgewickelt wird neben der Zuschussweiterleitung der städtische Eigenmittelanteil, der sich nach derzeitigem Planungsstand wie nachfolgend dargestellt abwickelt: - vgl. Wirtschaftlichkeitsberechnung S. 14 – Der Eigenanteil der Stadt aus der Städtebauförderung beläuft sich auf 1.020 Mio € + 242 Tsd € aus GVFG/FAG für den Anteil Kreisel an der innerörtlichen Haupterschließung. Die von der EGP und dem Land an die Stadt gezahlten Ausgleichsbeträge von 7.665.200 € und 2.086.000 € fließen nach Baufortschritt als Deckung der erbrachten Erschließungs/Ordnungsmaßnahmen an die EGP zurück.

Von den für Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen anfallenden Kosten von 23.037.000 € werden durch Zuschüsse und die geleisteten Ausgleichbeträge 21.628.400 € incl. städtischem Eigenanteil abgedeckt. Den Differenzbetrag von 1.408.600 € übernimmt die EGP. Die Kosten für die innere öffentliche Feinerschließung übernimmt die EGP komplett. Hier handelt es sich um ein Investitionsvolumen von 11.519 T€ - vgl. II. c) -. Käme es nicht zur Gründung der EGP

(PPP), so müsste die Stadt diese Kosten (1.408.600 € + 11.519.000 €) zusätzlich zu ihrem Eigenanteil (1.262.000 €) im Rahmen der Städtebauförderung übernehmen.

Der Erlös aus dem Grundstücksverkauf von der Stadt an die EGP und auch die Zahlung des Ausgleichsbetrages erfolgt mit Vertragsabschluss. Das hat zur Folge, dass der Stadt mit Vertragsabschluss die Mittel des Grunderwerbs von 7925.024 € und der Ausgleichsbetrag von 7.665.000 € zur Verfügung stehen. Bei städtischer Durchführung der Entwicklungsmaßnahme könnte der Grundstückspreis und der Ausgleichsbetrag erst mit Veräußerung der einzelnen Parzellen, also bei Vorliegen des Erschlossenseins der einzelnen Baugrundstücke erfolgen. Nach der derzeitigen Planung also für alle Grundstücke erst nach Ablauf von 10 Jahren.

Die im Kronenbereich verbleibenden Gebäude werden von dem privaten Eigentümer - EGP – modernisiert und renoviert. Zu den entstehenden Kosten erhält der Eigentümer einen Zuschuss nach Städtebauförderung in Höhe von z.Zt. geschätzt 4.040.100 €. Das Risiko der Kosten liegt hier auf Seiten des Baudurchführenden. Es erfolgt lediglich eine anteilige Förderung über Modernisierungzuschuss.

c) Grundstücksabwicklung

Hinsichtlich der Vermarktung der Grundstücke hat die Stadt als Gesellschafter die Möglichkeit Einfluss zu nehmen. Die Abwicklung hingegen belastet die Stadt nicht. Die Stadt legt die Rahmenbedingungen fest an die die Gesellschaft gebunden ist, so dass im Normalfall das Einvernehmen zwischen Gesellschaft und Stadt zügig herzustellen ist. Die Gesellschaft deckt durch den Verkaufspreis die anfallenden Kosten für Grunderwerb, die Fremd- und Verwaltungsleistungen, die Fremdkapitalzinsen und Honorare. Eine Belastung der Gemeinde ist nicht gegeben. Auch das Vertriebsrisiko wird bei der PPP-Organisation von der Kommune auf die Gesellschaft übertragen. Seitens der Stadt besteht keine vertragliche Rücknahmeverpflichtung für unverkaufte Grundstücke.

PPP beinhaltet für die EGP ein geschlossenes Kosten- und Finanzierungssystem, dass für die Investoren zu einem Vermarktungsgewinn führen soll.

d) Weiterreichung Fördermittel

Im städtebaulichen Grundvertrag § 20 ist festgelegt, dass das Land sich verpflichtet der Stadt zur Weiterreichung an den Entwicklungsträger EGP Zuschüsse im Rahmen des vorliegenden Kosten- und Finanzierungsplanes von derzeit 14,6 Mio € zu gewähren. Der Zuschuss gliedert sich auf für Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen in Höhe von 10.615,2 Tsd € und 4.040 Tsd € für Modernisierungsmaßnahmen. Diese Regelung der Finanzierungszusage wird in einem Side-Letter getroffen.

Bezuschusst werden die Kosten der Vorbereitung, der Grunderschließung sowie die Modernisierungsmaßnahmen.

e) Aufteilung Kosten EGP und öffentliche Mittel

Laut Finanzierungsübersicht belaufen sich die Gesamtkosten zur Realisierung der Entwicklungsmaßnahme auf 90.684 Tsd € zuzüglich Finanzierungskosten von 6.923 Tsd €, also insgesamt 97.607 Tsd €.

An öffentlichen Mittel fließen in die Maßnahme

Städtebaufördermittel ohne Modernisierung städt. Eigenanteil StBauF	9.647,2 Tsd € 1.020,0 Tsd €
StädtebauF + GVFG der Haupterschließung	968,0 Tsd €
Eigenanteil Stadt	242,0 Tsd €
Städtische Weitergabe der Ausgleichsbeträge	9.751,2 Tsd €
Gebäudemodernisierung StBauF	4.040,1 Tsd €
Kostenerstattung Betrieb WP	182 Tsd €
Summe:	25.668,5Tsd €

Die Gesamtbetrachtung ergibt somit, dass der Differenzbetrag von 97.607 Tsd € und 25.668,5 Tsd € von der EGP zu erbringen sind. Die EGP erhält lediglich noch eine weitere Kostenerstattung vom Bund im Bereich der Altlasten in Höhe der tatsächlich entstandenen Kosten - geschätzt 1.408,6 Tsd €.

Ein weiterer Vergleich des Einsatzes städtischer Finanzmittel bei PPP gegenüber der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme als rein städtische Maßnahme ergibt, dass die Durchführung als PPP – Projekt sich für die Satdt wirtschaftlicher gestaltet. Die gesamten Unwägbarkeiten des Grundstücksverkaufes, sowohl zeitlich auch preismäßig sind bei der Betrachtung außen vor gelassen worden.

Maßnahme	Kosten	Städt. Anteil bei PPP	Städt. Anteil bei eigener Durchführung	
Ausgaben:				
Grunderwerb	17.185.000	0	17.185.000	
Ordnungsmaßnahmen	34.556.000	*	34.556.000	
Hochbaumaßnahmen	18.415.000	*	18.415.000	
Folgekosten Gebäudeveräußerung	914.000	0	914.000	
Sonstige Kosten	10.576.000	*	10.576.000	
Ausgleichsbeträge	7.665.000	0		
Weitere Vorbereitung	1.373.000	*	1.373.000	
Summe	90.684.000	*1.262.000	83.019.000	*Städtische Eigenmittel der zuwendungsfähigen Aufwendungen für die Ordnungs- u Erschließungsmaßnahmen

Einnahmen				
Zuwendungen StBauF	9.647.200		9.647.200	
Zuwendung StBauF Modernisierung	4.040.100		4.040.100	
Zuwendungen GVFG/FAG	968.000		968.000	
Ausgleichsbetrag	9.751.200		9.751.200	
Summe			33.406.500	
Städtischer Anteil		1.262.000	49.612.500	

IV. Abschluss/Abwicklung der Entwicklungsmaßnahme

Die Stadt schließt mit der EGP eine Abwendungsvereinbarung innerhalb des städtebaulichen Vertrages, in der diese sich bindend verpflichtet, das Gebiet entsprechend den Festsetzungen im städtebaulichen Vertrag, im Rahmenplan, in den Bebauungsplänen zu entwickeln. Mit Abschluss dieser Abwendungsvereinbarung und der Festschreibung der Verpflichtung das Gebiet entsprechend den Entwicklungszielen zu entwickeln, erklärt die Stadt die Entwicklungsmaßnahme als abgeschlossen, da die Ziele und Zwecke der Entwicklung gewährleistet und nicht gefährdet sind.

Mit Abschluss des städtebaulichen Vertrages leistet der Grundstückseigentümer EGP den Ausgleichsbetrag als Ablösung in Höhe von 7.665.000 € an die Stadt. Dieser Betrag steht somit dem städtischen Haushalt sollmäßig bereits im Haushaltsjahr 2002 zur Verfügung.

Da diese Einmalzahlung zu Beginn der Maßnahme die EGP stark finanziell belastet während die Erschließungs-/Ordnungsmaßnahmen erst anlaufen, ist eine Stundung und ratenweise Zahlung des Ablösebetrages nach geltendem Recht angedacht, aber noch mit der EGP detailliert abzustimmen..

Der Grundstückseigentümer vermarktet fortan seine Grundstücke nach Marktlage. Diese Möglichkeit ist der Stadt bei eigener Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht gegeben, da sie das Entwicklungsgebiet erst nach Durchführung der Gebietsentwicklung aufheben kann.

Im Zeitraum der Geltung als Entwicklungsgebiet kann die Stadt nur den entwicklungsbedingten Mehrwert abschöpfen und nicht entsprechend der Marktlage veräußern. Durch die private Abwicklung ist der Verkehrswert abschöpfbar.

Die EGP kann durch Verkauf die Höhe bzw. die Rentabilität der gesamten Investition, also auch auf die Hochbaumaßnahmen abstellen, während die Stadt sich nur auf die Bodenwertsteigerung beschränken muss.

Am Ende der Entwicklungsmaßnahme handelt es sich nicht um eine reine Baulanderschließung, sondern bei der Veräußerung ist auch eine weitergehende Baulandentwicklung d.h. einschließlich der Hochbauten berücksichtigt. Am Ende des Gesamtprozesses steht erschlossenes Bauland und eine von Investoren vorgenommene

Bebauung. Der Investor erzielt seine Erträge mit Wertsteigerung des Bodens und den Erträgen aus den Hochbauten.

Insofern ist die Bildung einer Entwicklungsgesellschaft nach Muster PPP von Vorteil zur Fortentwicklung und finanziellen Machbarkeit. Eine direkte Belastung der städtischen Finanzen ist auf ein nötiges Maß reduziert.

Bruno Rommelfanger
Amtsleiter

Anlagen:

Wirtschaftlichkeitsberechnung der EGP – Stand April 2002 – liegt ADD vor

Anlage 1: Gesellschaftsvertrag, Stadtratsbeschlüsse

Anlage 2: Stadtratsvorlage 121/2002 – Verkauf der Konversionsliegenschaft „Petrisberg“ an die EGP

Anlage 3: Städtebaulicher Vertrag