KOPIE

60100201-BR-P20002206-Wissenschaftspark_Trier-brief.doc

V 12. MRZ. 2001

Stadtverwaltung · Postfach 3470 · 54224 Trier

Herrn
Prof. Dr. Hans Jörg Birk
Bopserstr. 17

70180 Stuttgart

H. Dr. Birk 3 Kls

Rathaus
Bauverwaltungsamt

Verw.-Geb. I, Am Augustinerhof
Auskunft erteilt: Herr Rommelfanger
Zimmer Nr.: 213
Telefon: (0651) 718-1600
Telefax: (0651) 718-1608
E-Mail: bruno.rommelfanger@trier.de

Unser Zeichen: 60100201-BR-P20002206

Datum: 12. März 2001

1. Wvl. für R 60. 15.03.01
2. Wvl. Fri
T. 16.03.01

KON ENT Petrisberg Wissenschaftspark
Wissenschaftspark Trier

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Birk,

Bezug nehmend auf unser Gespräch vom 20.02.2001 übersende ich Ihnen beiliegend zwei Vermerke zu stattgefundenen Gespräche mit den avisierten Gesellschaftern der Entwicklungsgesellschaft Petrisberg. Aus den beiden Vermerken ist zu erlesen, was bisher abgesprochen wurde bzw. noch weiter zu verhandeln ist.

In unserem Gespräch sind wir davon ausgegangen, dass entweder ein Vertrag mit mehreren Modulen oder mehrere Verträge abzuschließen sind. Verschiedene Verträge müßten m.E. sein der Gesellschaftervertrag der Entwicklungsgesellschaft EGP und der der Betreibergesellschaft.

Mit freundlichen Grüßen

Bruno Rommelfanger
Amtsleiter

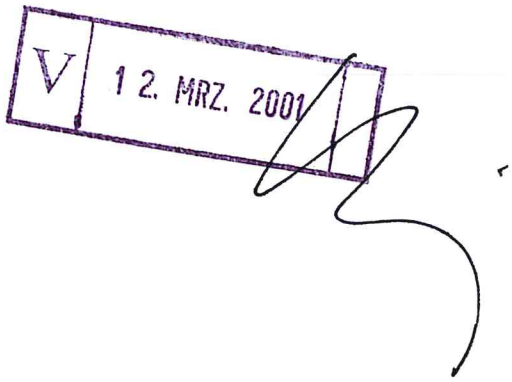
Protokoll v 02.02.01
v 23.02.01

Bauverwaltungsamt

Bruno Rommelfanger
Fon -1600 / Fax -1608
bruno.rommelfanger@trier.de
60100201-BR-P20002206
12. März 2001

Notiz

an:



KON ENT Petrisberg Wissenschaftspark
EGP Besprechung 23.02.2001

Teilnehmer: gbt: Herren Doerfel und Dr. Heise
RIM: Herren Debus und Wagner
DSK: Herr Dr. Voß
Stadt: Herren Dietze und Rommelfanger

Herr Dietze und Herr Dr. Voß informierten die Teilnehmer darüber, dass die DSK nicht als Gesellschafter in die EGP eintreten wird.
Herr Dietze stellte die letzte Planfassung des Entwicklungsbereiches - Stand Januar 2001 – vor.

§ 7 des städtebaulichen PRE-Vertrages Kaiserslautern wurde als Muster vorgetragen, da er als Modell auch für Trier dienen könnte, insbesondere die Kopplung städtebaulicher Vertrag, Grundstücksvertrag mit den Partnern unter Einbindung des Landes und des Bundes. Dies setzt voraus, daß die EGP alle Grundstücke kauft, die Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen gefördert und bezuschußt werden. Die Stadt leitet diese Fördermittel weiter.

Das BVA hat im Grundstücksvertrag vorgesehen, dass es am Mehrwert zu beteiligen ist. Dies kann aber andererseits nicht zu Lasten öffentlicher Mittel gehen. Die Arbeitsleistung der EGP ist als Vergütung in die Kosten einzurechnen.

Die Verhandlungen mit dem Bund sind darauf abzustellen, daß die Erlösregelungen auf die Nettobaulandflächen bezogen zu sehen ist. d.h. nur wenn sich ein Plus durch Ausweisung von Mehr-Nettobauland eintritt, kann eine Nachzahlungsverpflichtung entstehen.

Die EGP soll für die Erschließung und Vermarktung der Gesamtfläche zuständig sein.

Von seiten der Vertragspartner wird zumindest eine Eigenkapitalverzinsung erwartet. Der Gesellschaftsvertrag sollte auch eine Überschußregelung beinhalten. Für was wollen die Gesellschafter Geld haben, für aufgenommene Darlehen, für eingebrachtes Eigenkapital. Was ist, wenn die geplanten Erlöse nicht erzielt werden können?

.../ 2

Zwischen Stadt und EGP wird eine Abwendungsvereinbarung geschlossen, die beinhaltet, dass die Ausgleichsbeträge abgelöst werden.
Die entscheidende Frage ist noch zu klären, ob der Endwert der Genehmigung unterliegt und somit die Grundstücke nicht über dem Verkehrswert veräußert werden können.
Werden Mehreinnahmen des Gesamtgebietes – generell oder erst ab plus (?) 20 % - auf die Förderrate angerechnet. Wie verhält es sich bei Mindereinnahmen?
Was geschieht mit dem Mehrwert bei höheren Verkaufswerten?

Im Interesse eines geregelten Planens sollte der Fördermittelfluß zwischen Stadt und Land unter Festschreibung bestimmbarer Zeitfaktoren vereinbart werden.

Wenn die Stadt vom Bund direkt erwirbt und dann das Eigentum an die EGP weitergibt, sind die Zinsen der Vorhaltung dann förderfähig? Gilt das auch, wenn die EGP vom Bund direkt erwirbt?
Ist hinsichtlich des Grunderwerbs eine Trennung nach dem Aspekt sinnvoll, wer wird von was Eigentümer und wer entwickelt was? Umgesetzt heißt das: Entwickeln Grün, Erschließung und Uni durch die EGP, aber Eigentum nur von dem was vermarktet werden soll, also nicht von den Erschließungs/Verkehrsflächen und dem Uni-bereich.

Im Gesellschaftsvertrag sind Vorgaben für die zeitliche Vermarktung anzugeben, ggfs gekoppelt an ein bestimmtes Investitionsvolumen, aber auch die Erschließung für die Landesgartenschau.

In den bisherigen Gesprächen besteht seitens der Betreibergesellschaft die Aussage, dass die Gesellschafter nicht bauen wollen, lediglich soll diese als Generalmieter die Vermietung und Nutzung organisieren und somit auch das Risiko des Weitervermietens tragen.

Wissenschaftspark ist die einheitliche Idee, nicht ein einzelnes aneinanderreihen. Hierin begründet liegt die Aufgabenstellung der Betreibergesellschaft. Das Betreiberkonzept des WiPark bedingt mieten und betreiben.
Da sich noch keine Betreibergesellschaft gebildet / formiert hat, sollte bis zu einem zukünftigen Zeitpunkt die Stadt/EGP die Aufgabe übernehmen, da umgehender Handlungsbedarf besteht. Mit Fortschreiten der Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen wird die Gründung der Betreibergesellschaft erwartet. Zur Bautätigkeit ist festzuhalten, dass gebaut wird, wenn der Interessent da ist. Es erfolgt kein Bau ins Blaue hinein.

Das Konzept des Wissenschaftsparks muss entwickelt werden aus der Fraunhofer Management Studie heraus. Die Nutzungsstudie muss unbedingt innerhalb der nächsten 2 – 3 Monate vorliegen, um die Entwicklung zu forcieren. Das Projektziel ist derzeit noch nicht klar genug umrissen, um Aufgaben daraus ableiten zu können. Um keine Zeit zu verlieren, muss die Stadt anstelle der Betreibergesellschaft tätig werden. Dies kann dann zu einem späteren Zeitpunkt an die Betreibergesellschaft abgegeben werden.

.../ 3

Das Projekt Müller ist umgehend anzugehen. Ein externer Projektentwickler ist einzuschalten. Dies kann auch erfolgen als Wiederbelebung und Ergänzung des bereits angegangenen Ausschreibungsverfahrens.

Als Ergebnis ist festzuhalten, daß die Betreibergesellschaft gegründet werden soll und das Risiko der Vermietung tragen muss. Die EGP kann nur vertraglich vereinbarte Projekte entwickeln, daher ist es dringend notwendig die erforderliche Programmierung des Wissenschaftsparks und der Konzeption festzuschreiben.

Der Geschäftsführer der EGP sollte nach Möglichkeit auch Geschäftsführer für die Landesgartenschau sein. Die Kriterien für eine Ausschreibung sowie der Kosten und Finanzierungsplan sollten am 16.3. diskutiert werden.

Ein Termin mit Kaiserslautern zum Erfahrungsaustausch ist anzustreben. Für weitere Gespräche sind vorzumerken jeweils 10.00 Uhr am 16. und 23. März. Ggfs ist ein Termin hiervon mit Kaiserslautern abzustimmen.

Folgende Unterlagen sind an die Gesellschafter zu versenden:

- Vertrag Stadt / BVA
- Vertrag PRE-Park KL
- Fraunhofer Gutachten an gbt

Die DSK wird den Kosten-Finanzierungsplan bis zum Ende Februar fortschreiben.

Der Rahmenplan, Beschreibung gehört als Bestandteil zum städtebaulichen Vertrag. Hierin ist auch die Nettonutzfläche definiert.

Mit der ADD ist zu klären, wie verhält es sich mit der Abwendungsvereinbarung – Ablösung und Mehrerlöse? Herr Dr. Voß wird hierzu einen Vorschlag erarbeiten.

Ein neuer Gesellschafter ist zu finden.

Bruno Rommelfanger
Amtsleiter