DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Unternehmensgruppe Bankgesellschaft Berlin

Tel. R. Dez. VO/s
Lfd. No 12.02.01

DSK, Postfach 940170, 60459 Frankfurt am Main

Herrn
Beigeordneten
Peter Dietze
Stadt Trier

per Fax
Nr. 0651/718-1058
(4 Seiten)

Postfach 940170
60459 Frankfurt am Main
Strubbergstraße 70
60489 Frankfurt am Main
Telefon (069) 78998-0
Telefax (069) 78998-299

KURZMITTEILUNG

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom | Unser Zeichen | Gesprächspartner/Durchwahl: VoB / -150 | Datum: 8.2.01

Betr.: Protokoll Lenkungsausschuß (soweit DSK anwesend war)

Beiliegend erhalten Sie:

- ☐ Schreiben vom
- ☐ Vermerk vom
- ☐ Rechnung vom
- ☐ Planunterlagen
- ☐ ____

mit der Bitte um:

- ☒ Kenntnisnahme
- ☐ Stellungnahme
- ☐ Prüfung
- ☐ Erledigung
- ☐ Rückgabe
- ☒ Rückruf
- ☐ ____

Zusätzliche Mitteilungen: Herr Dietze,
ich schlage vor, den anliegenden Vermerk auch an die gbt und die KIH weiterzuleiten, soweit Sie einverstanden sind.

Mit freundlichen Grüßen

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

ppa. [signature]

Frankfurt am Main, den 08.02.2001
SE Vß/Sw
4602

V E R M E R K

Verteiler:

WissenschaftsPark "Petrisberg"
Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion am 05.02.2001

TeilnehmerInnen:

OB Schroer, Stadt Trier
Frau Horsch, Stadt Trier
Herr Dietze, Stadt Trier
Herr Dr. Weinand, Stadt Trier
Herr Hiller, Innenministerium
Herr Koch-Sembdner, Wirtschaftsministerium
Herr Meyer, ADD
Herr Dr. Voß, DSK (tlw.)
Weitere Vertreter der Stadtverwaltung und der ADD

Die Sitzung des Lenkungsausschusses Stadtentwicklung und Konversion am 05.02.2001 war in zwei Teile untergliedert. Im Teil A standen die Planungen der Universität im Mittelpunkt; dazu waren Herr Schlegel vom Fachministeriums und der Präsident der Universität anwesend. Im Teil B der Sitzung wurde die weitere Umsetzung des Vorhabens WissenschaftsPark diskutiert; zu diesem Teil war die DSK durch Herrn Dr. Voß vertreten. Die diesbezüglichen Diskussionspunkte werden im Folgenden zusammengefasst.

1. Überarbeitung der Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die letzte Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde im November 2000 als Grundlage für die Beratung des Projektes im Konversionskabinett Anfang Dezember 2000 erarbeitet. Das ausgewiesene Finanzierungsvolumen beträgt 106 Mio. DM, die erforderlichen Städtebaufördermittel belaufen sich auf 31 Mio. DM. Die Ergebnisse dieser Kosten- und Finanzierungsübersicht sind auch in der Stadtratsvorlage Nr. 579/2000 aufgeführt.

Da sich einerseits aufgrund der laufenden Rahmenplanung die planerischen Vorgaben deutlich verändert haben und andererseits die ADD die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) aufgrund der Kurzfristigkeit der Vorlage für das Konversionskabinett nicht prüfen konnte, hat die DSK die Aufgabe, eine aktualisierte Kosten- und Finanzierungsübersicht vorzulegen. Die Abwicklung erfolgt in Ergänzung des bestehenden Auftrages.

2. Förderung der Gesamtmaßnahme

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Gründung einer Entwicklungsgesellschaft im Rahmen einer Public-Private-Partnership (PPP) wiesen Herr OB Schroer und Herr Dietze darauf hin, dass bei einer im Prinzip unrentierlichen Maßnahme ein Anreiz für die Beteiligung Privater geschaffen werden muss. Können die Fördermittel vor diesem Hintergrund als "Pauschalförderung" ohne Abrechnungsverpflichtungen bereitgestellt werden?

Ergebnisse:

a) Zunächst wird die ADD das Fördervolumen (bisher 31 Mio. DM) anhand der in Arbeit befindlichen neuen Ko-Fi überprüfen.

b) Herr Hiller weicht von dem Ansatz einer „Pauschalförderung" ab. Er vertrat die Ansicht, dass in weiteren Gesprächen mit der Stadt und der zu gründenden Entwicklungsgesellschaft ein Weg festzulegen ist, der auch eine mögliche hohe Rentierlichkeit des Gesamtprojektes berücksichtigt. Beispielsweise wäre denkbar, dass eine Fördermittelreduzierung gegenüber den ursprünglichen Ansätzen vereinbart wird, wenn die Erlöse die kalkulierten Erwartungen um mehr als z.B. 20 % überschreiten. Sollten andererseits die unrentierlichen Kosten höher als erwartet ausfallen, sind grundsätzlich aber auch höhere Fördermittel nicht ausgeschlossen.

c) Weiterer Gesprächsbedarf besteht auch hinsichtlich der zeitgerechten Bereitstellung der Fördermittel (Liquidität). Die ADD brachte eine regelmäßige – z.B. halbjährige – Fördermittelauszahlung ins Gespräch. Grundlage muß aber ein jährlich aktualisiertes Maßnahmenprogramm und der Nachweis seiner Durchführung sein.

d) Insgesamt machte Herr Hiller deutlich, dass für ihn die Gegenleistung der Entwicklungsgesellschaft in Form des beabsichtigten Investitionsvolumens (einschl. Hochbau) ausschlaggebend ist. Dabei können diese Investitionen selbstverständlich auch von Dritten, d. h. den Grundstückskäufern, getätigt werden. Dazu wies er auf die Regelungen im Vertrag mit der PRE-Park-Gesellschaft in Kaiserslautern hin.

3. Entwicklungsgesellschaft

Herr Dietze stellte die Gesprächsergebnisse zwischen den Gesellschaftern der geplanten Entwicklungsgesellschaft vor. Die Vertreter des Landes befürworteten die Beteiligung der RIM als „strategischen Partner" in der Entwicklungsgesellschaft, da deren günstige Finanzierungsmöglichkeiten die Entscheidungen ansiedlungswilliger Firmen positiv beeinflussen können. Allerdings könnten die Mittel nur für gewerbliche Ansiedlungen eingesetzt werden (z. B. ist die Ansiedlung von Universitätsinstituten nicht finanzierbar). Die RIM kann auch entsprechende Projekte der Betreibergesellschaft finanzieren.

4. Betreibergesellschaft

Frau Horsch informierte über die beabsichtigte Betreibergesellschaft. Die Gespräche mit den möglichen Gesellschaftern Stadtwerke und DeTelmm sind aufgenommen, die Beteiligung der GIU ist noch nicht geklärt. Die Interessenslage der einzelnen Gesellschafter, insbesondere die Bereitschaft, in Risiken einzusteigen, scheint jedoch noch recht unterschiedlich zu

sein. Nach den Ausführungen von Frau Horsch soll die Betreibergesellschaft den Bereich der „Krone“ konzeptionell wie in der Vermarktung im Auftrag des Eigentümers "Entwicklungsgesellschaft" durchführen; darüber hinaus besteht die Vorstellung, dass auch die weiteren gewerblich zu nutzenden Grundstücke bis zur Pluwiger Straße ausschließlich von der Betreibergesellschaft vermarktet werden. Es bestand Einvernehmen, dass die Schnittstellen zwischen Entwicklungsgesellschaft und Betreibergesellschaft bisher unzureichend definiert sind.

5. Gebäudemodernisierungen im Jahr 2001

Frau Horsch berichtete, dass die Stadt mit der Modernisierung von zwei Bestandsgebäuden auf der Krone mit der Vergabe entsprechender Planungen begonnen hat. Als Nutzer steht die Telekom Trier bereit, soweit die Bezugsfertigkeit in diesem Jahr hergestellt werden kann. Ein Mietvertrag liegt noch nicht vor, jedoch ein „letter of intend“. Das Projekt erfordert nach den bisherigen Schätzungen Investitionen von 7,4 Mio. DM. Frau Horsch gab an, dass an eine Zwischenfinanzierung aus den bereits bewilligten Städtebaufördermitteln für das Projekt Petrisberg gedacht sei. Nach Angaben des Landes stehen für das Jahr 2001 maximal 12,5 Mio. DM an Fördermitteln für das Projekt Petrisberg zur Verfügung, wobei allerdings seitens der Stadt noch ein Maßnahmenprogramm vorgelegt werden müsse. Nach Vorstellung von Frau Horsch könnten die Fördermittel später durch eine Kreditaufnahme der Betreibergesellschaft abgelöst werden.

Zusammenfassend sind für die Gründung der Entwicklungsgesellschaft Klärungen herbeizuführen mit:

- dem Land (Innenministerium und ADD) wegen der Vorgehensweise bei der Fördermittelbereitstellung und –abrechnung,

- mit dem Land (Kultusministerium, Universität) wegen der genauen Flächenabgrenzungen und –übertragungen und wegen des Ausgleichsbetrages gemäß §154 BauGB für die Erschließungsleistungen der Stadt bzw. der Entwicklungsgesellschaft; hierzu soll als Grundlage ein Gutachten durch den Gutachterausschuss erstellt werden,

- den Gesellschaftern der Betreibergesellschaft über die Zusammenarbeit und die Abgrenzung der Zuständigkeitsbereiche.

Darüber hinaus erwartet das Land im Zusammenhang mit den Fördermittelzusagen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt – Land – Entwicklungsgesellschaft die Vorlage eines Wirtschaftsplanes für die Entwicklungsgesellschaft. Dieser sollte durch die DSK und die weiteren Gesellschafter auf der Basis der Ko-Fi für die Entwicklungsmaßnahme (vgl. Ziff. 1) erarbeitet werden.