Bauverwaltungsamt

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

Notiz

an:

KON ENT Petrisberg Wissenschaftspark
Gespräch zur Gesellschafterversammlung 02.02.2001

Am Freitag, den 02.02.2001 fand eine Besprechung der Gesellschafterversammlung Entwicklungsgesellschaft Petrisberg (EGP) in Gründung statt. Es nahmen teil:

Stadt Trier Rathaus Augustinerhof 54224 Trier
Beigeordneter Peter Dietze Tel. 0651-718-1050 Fax ---1058
email: peter.dietze@treier.de
Bruno Rommelfanger Tel. 0651-718-1600 Fax ---1608
email: bruno.rommelfanger@trier.de

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK)Strubbergstr. 70 60489 Frankfurt/Main
Johann Rautschka-Rücker Tel. 069-78998-110 Fax ---299
Winrich Voß Tel. 069-78998-150
email: Winrich.voss@dsk-gmbh.de

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft gbt Tier Straßburger Allee 1-3 542xx Trier
Karl August Heise Tel. 0651-3602521
Volker Doerfel Tel. 0651-3602222

Rheinland-Pfälzische Gesellschaft für Immobilien und Projektmanagement mbH RIM
Dr. Walter Hitschler 06131-9987113
Sts a.D: Jürgen Debus 06131-9987112
RA Roland Wagner (ISB/RIM) 06131-985133

Ausgangslage:

Die Stadtratsvorlage 579/2000 vom 16.01.2001, die die gesamte Thematik behandelt, lag allen Teilnehmern vor, da sie mit der Einladung zugestellt wurde.

Das Konversionsgebiet Petrisberg ist durch Satzungsbeschluss des Stadtrates als Entwicklungsgebiet ausgewiesen.

Zur Entwicklung der Gesamtkonzeption soll eine Entwicklungs- und eine Betreibergesellschaft gegründet werden. Der Entwicklungsgesellschaft wird von seiten der Stadt der Baudezernent als städtischer Vertreter angehören.

Zur Realisierung ist vorgesehen, dass die Stadt mit der EGP einen städtebaulichen Vertrag zur Entwicklung des Gebietes abschließt. Die EGP ist eine Gesellschaft auf Zeit, die umsetzt und erschließt. Bei der Umsetzung ist zu berücksichtigen, dass die geplante Landesgartenschau

.../ 2

2004 einige Eckpunkte vorgibt z.B. hinsichtlich der Abfolge der notwendigen Erschließung, die es zu beachten gilt.

Der derzeit vorliegende Wirtschaftsplan für die Entwicklungsmaßnahme geht davon aus, dass die EGP Eigentümer aller Grundstücke werden soll und die Stadt keine Parzellen in ihrem Eigentum behält, um u.a. auch evtl. Erbbaurechte zu vergeben..

Es wurde die Frage aufgeworfen, die es nicht nur sachlich, sondern auch steuerrechtlich zu klären gilt, ob die Stadt nicht Eigentümer der zukünftig öffentllichen Flächen bleiben soll, d.h. diese Flächen werden nicht an die EGP übereignet. Die gesamte steuerrechtliche Auswirkung muss von einem Experten abgeprüft werden.

Da der Wirtschaftsplan den einzelnen zukünftigen Gesellschaftern nicht bekannt ist, wird dieses Zahlenmaterial umgehend zur Verfügung gestellt. Dabei ist zu beachten, dass die Zahlen entsprechend dem heutigen Kenntnisstand noch fortzuschreiben sind. Der Vorabentwurf dient lediglich dazu, die Gesellschafter mit der Struktur des Kosten- und Finanzierungsplanes bekannt zu machen.

Bezuschussung der Maßnahme:

Das Land hat zur Entwicklung des Gebeites einen Landeszuschuss in Höhe von rd. 30 Mio DM zugesagt. Voraussetzung für diesen Zuschuss ist, dass die Stadt sich mit 20 % an den ungedeckten Kosten (= ca. 4 Mio DM) beteiligt. Die Bezuschussung soll nicht projektbezogen, sondern auf die Gesamtmaßnahme bezogen bewilligt werden.

Die Bezuschussung ist fester Bestandteil der Finanzierung. Es muß pauschal bezuschußt werden und nicht Kosten/Projekt bezogen. Die Nachweisung der einzelnen Kosten muß entfallen, egal ob sich ein Plus oder ein Minus in der Endrechnung ergibt. Auch muss das heißen, dass ein Billiger nicht zugunsten des Landes greift. Es muss mit Herrn Hiller geklärt werden, wie wirken die Zuschüsse, denn Public Private Partnership heißt für die Gesellschafter: Ich muß Plus erzielen. Es muß mit dem Land geklärt werden, dass die Zuschüsse endgültig sind und kein Nachweis gefordert wird. Das Land fördert den städtebaulichen Vertrag. Sehen förderrechtliche Bestimmungen so etwas vor? - Ist es förderrechtlich unschädlich? Hier muß eine verbindliche Aussage seitens des Landes erfolgen.

Es wurde festgestellt, dass durch die Bezuschussung des Landes die eigenbetriebliche Förderung wie z.B. das Mittelstandsprogramm nicht beeinträchtigt wird.

Die Frage weiterer Fördermittel wurde andiskutiert. Dies bedarf aber noch einer weiteren Klärung, insbesondere die Förderung aus der Regionalförderung. Hier wurde die Meinung vertreten, dass die Regionalförderung eine Förderung nach Städtebauförderung ausschließt, da die Städtebauförderung subsidiär anzuwenden ist.

Für die jetzige Modernisierung der Gebäude wird für unrentierliche Maßnahmen eine 20%ige Bezuschussung weitergeleitet.

Konzeption:

EGP wird Eigentümer und entwickelt städtebaulich das Gesamtgebiet. Die Betreibergesellschaft entwickelt und betreibt den Wissenschaftspark z.B. durch langfristige Anmietung der Gebäude. Die Betreibergesellschaft muss der EGP mitteilen, wo sie was

.../ 3

benötigt. Die EGP modernisiert und die Betreibergesellschaft verpflichtet sich zu übernehmen. Die Betreibergesellschaft ist Generalmieter.

Die Betreibergesellschaft entwickelt Zielkonzepte wie soll der Wissenschaftspark aussehen. Sie kann sagen, ich habe die und die Interessen, aber die bauliche Ausführung, Gestaltung und Entwicklung ist Sache der EGP.

Das Image des Gebietes gestaltet nicht die Betreibergesellschaft, sondern die EGP. Wie stellt sich das Gebiet dar? Ein Büro ist gefragt, das mit gebündelter Kraft diese Aufgabe übernimmt. Wie ist die Substanz, was kann man damit machen? Wer ist zuständig für die Entwicklung.

Die RIM sieht sich eher als „Gebäudeentwickler" und nicht als Grundstückseigentümer. Des wegen liegt es im Interesse der RIM zu Bauen (Hochbau) auch in Verbindung mit der Erschließung der Grundstücke. Grundstücksgeschäfte sind nicht primär ihr Geschäft.

Die DSK bringt ein: Grundstücksgeschäft und Projektmanagement.

Im Interesse der DSK liegt, selbst Steuerungsleistungen zu erbringen

Die RIM Controlling und die gbt Projektentwickler und Hochbaumaßnahmen.

Ziel der gbt ist es, Bestände zusätzlich aufzubauen.

Die EGP ist Entwickler und Bauherr.

Geschäftsführung:

Zur Abwicklung der Aufgaben der EGP ist zumindest ein Geschäftsführer vor Ort als full-time-job einzusetzen. Der Geschäftsführer kann auch ein Gesellschafter sein, der wie ein Dritter behandelt wird. Dem Beschäftigungsverhältnis liegt ein Dienstleistungsvertrag zugrunde.

Die Geschäftsführung ist mit einer vernünftigen Kompetenz auszustatten. Dies beinhaltet auch Sanktionsmöglichkeiten. Der Sitz des Geschäftsführers muß im Gebiet Petrisberg sein, angedacht könnte hier das Unteroffizierskasino.

Welches Anforderungsprofil muß der Geschäftsführer besitzen?

Abwicklung der Gesellschaft:

Nach Abschluß der Entwicklung verpflichten sich die Gesellschafter, die im Eigentum verbliebenen Grundstücke zu übernehmen. Eine entsprechende Regelung ist Bestandteil des Gesellschaftervertrages. Die RIM wird keine Grundstücke übernehmen und erklärt, dass hierüber selbstverständlich eine Vertragsregelung getroffen werden muß, um die Gleichheit der Vertragspartner zu gewährleisten.

Vertragliche Verpflichtung zwischen EGP und Stadt:

EGP schließt mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag über die Entwicklung des Gebietes ab mit einer entsprechenden Abwendungsvereinbarung. Des weiteren wird ein Erschließungsvertrag zur Herstellung der öffentlichen Erschließungs- und Verkehrsanlagen abgeschlossen.

In den Verträge werden terminliche Zeitvorgaben festgeschrieben.

.../ 4

Die Ordnungsmaßnahmen sind förderfähige Maßnahmen. Die Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen werden im Auftrag der Stadt durch die EGP durchgeführt.

Grundstücksvermarktung und Hochbau sind mit Abwendungsvereinbarungen abzusichern.

Vermarktung:

Es ist zu prüfen: - Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen werden bezuschußt. Ausgleichsbeträge werden abgelöst. - Sind die Grundstücke dann frei zu vermarkten, so dass ein Plus erzielt werden kann.

Der Verkauf an Dritte, aber auch an Gesellschafter ist zulässig. Hier bedarf es aber einer klaren Regelung.

Aufgabenbereich EGP

Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen, Modernisierung und Neubau für WiP und Vermarktung.

Ordnungs- u Erschließungsmaßnahmen sind Aufgabe der Stadt, die die DSK als Dienstleister beauftragt.

Die Bestandsaufnahme muß die Gesellschaft erbringen und als Hauptleistung ist die konzeptionelle Idee zu entwickeln.

Zur Erfüllung dieser Aufgabe ist ein externes Büro zu beauftragen. Dies ist der erste sSchritt eines stufenweisen Auftrages.

Gesellschaftsform:

Die EGP sollte als Gesellschaft ausugebildet sein. Die Beteiligung der Stadt darf maximal 49,9 % betragen, die der RIM unter 25 %. Hier reicht die Spanne von 5 - 24,9 %. Die gbt will nicht Mehrheitsgesellschafter sein. Die DSK ist vergleichbar der RIM. Dies führte zu folgender möglichen Aufteilung: Stadt und gbt je 30 %, RIM und DSK je 20 %

Über die Gesellschaftsform wurde kurz diskutiert. Es ist festzuhalten, dass eine KG u.a. auch aus steuerrechtlichen Gründen (Gewerbesteuerpflichtig auch für eigene Leistungen, u.a.) nicht empfohlen wird. Zur zügigen Abwicklung wurde überlegt, ob die Stadt nicht sofort eine GmbH als EGP gründet und die Partner dann beitreten. Hierfür ausschlaggebend ist auch der notwendige Grunderwerb. Doch müssen diese Fragen abschließend mit einem Steuerrechtsexperte geprüft werden

Gesellschaftsentscheidungen:

Die Anknüpfung der Frage, welche Mehrheiten als Beschlusskriterium erforderlich sind, konnte nicht abschließend geklärt werden. Einigkeit bestand darin, dass eine Mehrheit von mindestens 80 % angedacht werden sollte und evtl. für bestimmte Frage besondere Mehrheiten festgeschrieben werden sollten. Offen blieb auch die Frage, ob die Mehrheiten an die Anteile geknüpft werden sollte. Die Tendenz ging dahin, dies nicht zu fordern.

Stammkapital:

Einigkeit bestand darin, dass die Gesellschaft mit einer genügenden Eigenkapitalausstattung beginnen müsse, um ihre Aufgaben von Anbeginn an ordnungsgemäß und zeitnah erfüllen zu

können. Eine Kreditfinanzierung sollte nicht favorisiert werden, da ansonsten der Geschäftsführer zu viel auf die Beschaffung der Kredite verwenden müsse. Die Diskussion begann mit einem Stammkapital von 500.000 DM. Der Vorschlag, der abschließend im Raum stand, belief sich auf 5 Mio DM. Die Begründung zu diesem Betrag wurde wie folgt vorgetragen: Gesamtinvestionssumme 106 Mio DM ./. öffentlicher Gelder = 55 Mio DM davon sind 10 % als liquiditätsnotwendig anzusehen. Einigkeit bestand darin, dass diese Summe nicht zur Gründung der Gesellschaft schon insgesamt zur Verfügung stehen müsse. Als Beginnsumme wurden 2 Mio DM anvisiert, die dann bis zur Gesamtsumme zu steigern sind.

Der Prof. Dr. Birk soll den Vorvertraglichen Entwurf abprüfen.

Als neuer Termin wurde der 23.02.10.00 Uhr festgelegt.

Bruno Rommelfanger
Amtsleiter