



Notiz für die Diskussion am 06.11.01

an: Verteiler

Organisation Entwicklungsmaßnahme Petrisberg Städtebauliche Entwicklung / Errichtung Wissenschaftspark / Erschließung

Entwicklungsgesellschaft Petrisberg (EGP)

Gesellschafter:

Stadt Trier (30%)

gbt Trier (30%)

Stadwerke Trier (20%)

Sparkasse Trier (20%)

Aufgaben:

Entwicklung und Erschließung des Gesamtgebietes Petrisberg einschließlich Wissenschaftspark (dazu kann sich die Gesellschaft weiterer Gesellschaften etc. bedienen)

Weiterhin besteht die vertragliche Verpflichtung, die Durchführungsgesellschaft Landesgartenschau einen Teil des Geländes bis Mitte 2005 zur Verfügung zustellen und die Durchführungsgesellschaft (LGS GmbH) mit einem Teil der Erschließungsmaßnahmen zu beauftragen (dazu stellt die EGP ein „Budget“ zur Verfügung)

auf der Grundlage der **Städtebaulichen Rahmenplanung** (Städtebaulicher Vertrag) und eines **Erschließungsvertrages**.

Die Gesellschaft ist verpflichtet, die Grundstücke innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren einer Nutzung für den Wissenschaftspark (und ergänzender Nutzungen) zuzuführen und die Wohngebietsentwicklung innerhalb der Gesamtmaßnahme bis zu diesem Zeitpunkt abzuschließen.

Wissenschaftspark Trier Gesellschaft (WPG)

Gesellschafter:

Stadt Trier (XX%)

gbt Trier (XX%)

Stadwerke Trier (XX%)

RIM (20%) (??)

Aufgaben:

Gesellschaft entwickelt und betreibt den Wissenschaftspark. Dazu erhält sie die Option auf alle Grundstücke im Bereich der Krone, die von der EGP stufenweise durch die Wissenschaftspark Trier Gesellschaft erworben werden.

Sie kann sich zur Durchführung der Maßnahmen auch Dritter (z.B. Investoren GmbH & Co.KG) bedienen und über Mietverträge die Verfügbarkeit der Objekte für die Zwecke des Wissenschaftsparks sichern. Dabei kann auch die Erstellung der Gebäude (bzw. Modernisierung) durch die EGP im Auftrag der Investoren GmbH & Co.KG erfolgen.

Die Errichtung der Gebäude kann auch fallweise durch Private erfolgen, wenn vertraglich die Nutzung für die Zwecke des Wissenschaftsparks sichergestellt werden kann.

Zum Zweck der Betreuung des Wissenschaftsparks bedient sie sich eines externen Dienstleisters (Auswahlverfahren). Der 1. Bauabschnitt umfasst die 10 Bestandsgebäude (angestrebte Fertigstellung bzw. Nutzung bis 2004). Der zweite Bauabschnitt (bzw. Realisierungsabschnitt beinhaltet die Übernahme / den Ausbau der für die Landesgartenschau errichteten Gebäude bzw. Gebäudehüllen.

Grundlage für die Umsetzung des Wissenschaftsparks sind

- a) inhaltlich die vorliegende Konzeption aufbauend auf der Studie FhG und
- b) das Ergebnis des Mehrfachbeauftragungsverfahrens sowie
- c) Ergebnisse des Wettbewerbs LGS und seine räumlich funktionale Umsetzung

Organisation:

Beide Gesellschaften sollen als Tochtergesellschaften konstruiert werden, da unterschiedliche Mitwirkungsmöglichkeiten (Mitwirkungsinteressen) bei den möglichen Gesellschaftern bestehen (hier insbesondere Sparkasse und RIM).

Trotz dieser „Trennung“ soll die Aufgabe einheitlich wahrgenommen werden. Dazu empfiehlt sich möglicherweise neben einer Personenidentität eines Geschäftsführers für beide Gesellschaften (im Nebenamt???) unabhängig von der rechtlichen Trennung in zwei Gesellschaften **einen** Aufsichtsrat zu installieren, dem wesentliche Lenkungsarbeiten gemäß einer Geschäftsordnung zugeordnet werden.

Angesichts der starken Einschaltung von externen Dienstleistern einschließlich der Projektsteuerung könnte die Wahrnehmung der Geschäftsführung im Nebenamt möglich sein (auch wenn zusätzlich die gesamte finanzielle Abwicklung externalisiert werden kann).

Die insgesamt von beiden „Schwestergesellschaften“ wahrzunehmenden Kernaufgaben umfassen folgende Bereiche:

- Erfüllung des Erschließungsvertrages (einschließlich Ordnungsmaßnahmen)
- Kontrolle der Teilerschließung durch LGS GmbH
- Vermarktung der Grundstücke Gewerbe (Wissenschaftspark) mit teilweiser innerer Erschl.
- Vermarktung der Wohnbauflächen mit innerer Erschließung
- Bau und Errichtung des Wissenschaftsparks (1. Stufe ca. 30.000 qm Nutzfläche)
- dauerhafter Betrieb des Wissenschaftsparks

Wirtschaftspläne / Businesspläne

Bei der jetzt angedachten Konstruktion sind neben dem bisher im Konzept vorliegenden **Wirtschaftsplan Stadt Trier** (Vertrag EGP / Land / Stadt Trier) mit der Abwicklung der Abwendungsvereinbarung, Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen und Vereinnahmung der Landeszuschüsse noch der

Businessplan der EGP und der

Businessplan der WPG

aus dem bisherigen Businessplan der EGP zu entwickeln. Wie bei dem Termin am 22./23.10.01 besprochen, wird Drees & Sommer in Abstimmung mit den beteiligten Dienststellen diese Pläne im Entwurf zur gemeinsamen Sitzung am 16.11.01 erstellen.

Es bestand bei dem Gespräch mit den potentiellen Gesellschaftern Einigkeit darüber, die Risiken zwischen den beiden Gesellschaften zu verteilen, wobei auf der Seite der Entwicklungsgesellschaft die Möglichkeit besteht, z.B. durch die Zahlungsmodalitäten beim Grundstückskauf oder bei der Wertbemessung der restlichen Gebäudesubstanz so zu steuern, dass die Anlaufkosten der Wissenschaftspark Trier Gesellschaft möglichst gering sind und das Vermietungsrisiko beherrschbar wird (z.B. Entwicklung und Bau von Abschnitten nur, wenn entsprechende Optionsverträge für die Anmietung vorliegen).

Peter Dietze
Beigeordneter