

Notiz

an:

KON ENT Petrisberg Analyse zur Gründung EGP

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. PPP

a) 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 dringender benötigt werden. Aus dieser Überlegung heraus ist die Zusammenarbeit mit privaten Dienstleistern für die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen gewählt worden.

Finanzielles Gesamtvolumen

Nach den Ausführungen des Wirtschaftsplanes der Entwicklungsgesellschaft vom Juli 2001 werden zur Entwicklung des Gesamtgebietes 154.277.000 DM verausgabt, denen wohl eine Einnahme von 159 Mio DM bezogen auf den Gesamtzeitraum gegenübersteht. Der jährliche Finanzbedarf bewegt sich zwischen 43 Mio DM im Jahr 2003 und 497 Tsd DM in 2011. Der Kreditmittelbedarf beläuft sich in den ersten drei Jahren zwischen rd. 19 und 8 Mio DM, so dass in der Anfangsphase von einem hohen Finanzierungsbedarf auszugehen ist, den der städtische Haushalt nicht zu leisten vermag.

Die Beteiligung privater Investoren 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.

b) Grundstückskosten

Die Stadt hat das Konversionsgelände Petrisberg vom Bund erworben zu einem Kaufpreis von rd. 15,5 Mio DM. Diese Summe ist im städtischen Haushalt als „zwischenfinanziert“ veranschlagt, 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. Die Nebenkosten sind Grunderwerbssteuer von 542.500 DM, Notarkosten von 43.641 DM und lfd Unterhaltungskosten von 458.346,46 DM. Hinzu kommen noch entwicklungsbedingte Vorlaufkosten von rd. 500.000 DM. Diese Gesamtsumme von 1.550.000 DM¹ wird die EGP übernehmen und in ihre Kostenrechnung einfließen lassen.

Von städtischer Seite ist auf eine möglichst haushaltsneutrale Finanzierung der Maßnahme Wert zu legen.

c) Erschließung

Die Gesellschaft als Grundstückseigentümerin erschließt das Gesamtgelände, d.h. es stellt die Erschließungsanlagen i.S. § 127 Abs. 2 BauGB her. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen übereignet sie der Stadt diese Grundstücke kostenlos, so dass der Stadt keine Herstellungs- und Grunderwerbskosten entstehen. Der Erschließungsaufwand ist im Businessplan der Gesellschaft mit rd. 52,6 Mio DM veranschlagt.² Diese Kosten trägt die EGP.

¹ 542.5 + 43.641 + 458.346,46 + 500.000 = 1.544.507,46

² Stadt an EGP Ordnungsmaßnahmen ohne Bauerschließung 45 Mio DM ???

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.

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 Maßnahmen. Das könnte auch erst in 10 Jahren der Fall sein. Hingegen fließen die bisher eingesetzten Haushaltsmittel bei der geplanten Abwicklung über eine Gesellschaft direkt zurück.

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 als Baukosten zählt und somit auch gefördert wird.

b) Finanzen

Der finanzielle Handlungsspielraum der Stadt wird nicht eingeschränkt, da die Entwicklungsmaßnahme selbst nicht im städtischen Haushalt abgewickelt wird. Die Maßnahme 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.

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.

IV. Abschluss/Abwicklung der Entwicklungsmaßnahme

Die Stadt schließt mit der EGP eine Abwendungsvereinbarung, 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.

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 Bodenwertzuwachs 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.

Bruno Rommelfanger
Amtsleiter

Anlagen: Businessplan der EGP

Wirtschaftsplan der Stadt

1. Entwurf besprechen V – ZL/20
2. Entwurf besprechen mit ADD – Frau Falk