Vorlage - 116/2002

Betreff:	Städtebaulicher Vertrag zur Entwicklung des Petrisberges mit der EGP		
Status:	öffentlich	**Vorlage-Art:**	StR öffentlich
Berichterstatter:	Beigeordneter Dietze, Beigeordnete Horsch	**Aktenzeichen:**	60
Federführend:	Bauverwaltungsamt		

Beratungsfolge:

Stadtvorstand		Vorberatung
Stadtrat		Vorberatung
Dezernatsausschuss V		Vorberatung
18.04.2002	öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Dezernatsausschusses V	
Stadtrat		Entscheidung
30.04.2002	Sitzung des Stadtrates	ungeändert beschlossen
Dezernatsausschuss IValt		Vorberatung

Das Dokument wurde eben bearbeitet. Sie können die aktuelle Version in Kürze ansehen.

Der Stadtrat der Stadt Trier hat zur Entwicklung und zivilen Nutzung der ehemals militärisch genutzten Flächen auf dem Petrisberg im Juni 2000 (Drucksache Nr.255/200) eine Entwicklungssatzung beschlossen, die mit Datum der Bekanntmachung vom 13.12.2000 rechtskräftig geworden ist. Der Satzungsbereich umfasst neben den ehemaligen Militärflächen noch Flächen des Landes Rheinland-Pfalz, Grundstücke der Stadt Trier sowie einzelne Privatgrundstücke im unmittelbaren Randbereich der Krone Belvedere.

Wesentliches Entwicklungsziel für diese jahrzehntelang der Bevölkerung von Trier nicht zugänglichen Flächen ist eine Nutzungsstruktur innerhalb der nächsten 10 Jahren aufzubauen, die eine qualitativ und städtebaulich hochwertige Mischung zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeitinfrastruktur ermöglicht. Weitergehende Ziele sind im städtebaulichen Grundvertrag festgelegt (Anlage 1)

Entwicklungskern des Gebietes wird die Realisierung des Wissenschaftsparks Krone sein, der in Bestandsgebäuden wie auch in Neubauten auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Nutzer reagieren kann. Drei der 10 Bestandsgebäude sind bis Mitte des Jahres 2002 durch die Stadt saniert, die restlichen werden durch die EGP je nach Nachfrage modernisiert.

Die 4 Wohngebiete sind für attraktive Einfamilienhausbebauung sowie in Einzelbereichen für qualitativ hochwertigen Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Umrahmt wird das Gesamtgelände mit einer großzügig gestalteten, sensibel in den vorhandenen Landschaftsraum integrierten Freianlagenplanung, die in den nächsten 2 Jahren durch die Landesgartenschau Trier 2004 GmbH hergestellt wird und im Jahr 2004 für die Durchführung der LGS Trier genutzt wird. Nach notwendigen Rückbaumaßnahmen wird das Gelände im Jahr 2005 der Entwicklungsgesellschaft zurückgegeben. Die konkret benannten Flächen, die Art und Qualität der Nutzungen in diesen Flächen sowie die Finanzierung werden in einem gesonderten Vertrag zwischen der EGP sowie der Durchführungsgesellschaft Landesgartenschau Trier 2004 geregelt.

Zur Realisierung dieses für Trier eminent wichtigen exponierten Gebietes in der Größenordnung von ca. 77 ha hat die Stadt Trier die Absicht, sich einer Entwicklungsgesellschaft zu bedienen, die die Bereiche

- Herrichten des Geländes (Abbruch und Altlastenentsorgung)

- Realisierung übergeordneter Erschließungsmaßnahmen und Grünflächen
- Realisierung innere Erschließung der Teilflächen
- Modernisierungsmaßnahmen für die restlichen Bestandsgebäude im Bereich Krone
- Vermarktung und Verkauf von Teilflächen und Bestandsgebäuden

bis zum Jahr 2011 schrittweise umsetzt. Die Gründung und Handlungsfähigkeit der Gesellschaft ist für den 01.07.2002 vorgesehen.

Damit die Entwicklungsgesellschaft Trier Petrisberg (EGP) diese Maßnahmen durchführen kann, muss die Stadt Trier die Flächen an die Gesellschaft übereignen. Dieses Grundstücksgeschäft wird in einem gesonderten Kaufvertrag geregelt. Nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen werden die zukünftig öffentlichen Flächen der Stadt Trier wieder unentgeltlich zurückübereignet (vgl. Stadtratsvorlage 121/2002).

Die Zusammensetzung der Gesellschaft mit den benannten Gesellschaftern ist in dem Gesellschaftervertrag detailliert geregelt (siehe Stadtratsvorlage.103/2002).

Ziel dieser Gesellschaftsform ist es, private und öffentliche Partner in einer gemeinsamen Gesellschaft (Public Private Partnership) zu vereinen, um die Synergieeffekte aus beiden Bereichen für ein solch bedeutsames Projekt zu bündeln und zu nutzen.

Unterstützt wird die Stadt Trier seit August 2001 durch die Projektmanagementgesellschaft Drees und Sommer, Stuttgart, die auf Basis der vorliegenden Untersuchungen das Projekt hinsichtlich der terminlichen, organisatorischen und wirtschaftlichen Situation überprüft hat. Parallel dazu wurde zwischenzeitlich mit der Planungskoordination zwischen beteiligten Behörden, Stadt und Planungsbüros begonnen. Dies ist notwendig, da mit dem Zuschlag für die Durchführung der Landesgartenschau Trier 2004 im Oktober 2001 ein enormer Zeitdruck zur Abwicklung und Realisierung bestimmter Meilensteine entstanden ist.

Die Ergebnisse des derzeitigen Planungsstandes sowie der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind in einem Projektbericht der Firma Drees und Sommer zusammengefasst (siehe Anlage 2).
.
Aufbauend auf der Businessplanung des Büros DSK vom August 2001 wurde die Kosten-schätzungen überprüft und soweit nach dem jetzigen Zeitpunkt möglich, fortgeschrieben.

Unter der Anforderung, dass die Landesgartenschau im Frühjahr 2004 eröffnet wird, ergibt sich neben den Chancen, die diese Maßnahme für die Stadt Trier wie auch für den konkreten Standort bieten, ein sehr eng strukturierter Zeitplan, der in den Grundstrukturen von Drees und Sommer erstellt wurde und ständig weitergehend detailliert und fortgeschrieben wird. Auf dieser Grundlage war und ist die Stadt Trier gezwungen, schon Planungen und Ausführungen, die in den Bereich der Ordnungsmaßnahmen der Entwicklungsgesellschaft Trier hineinreichen, zu beauftragen, bzw. die Durchführung zu begleiten. Dazu gehören im wesentlichen der Abbruch der Gebäude, die Altlastensanierung, die Planung der inneren Haupterschließungsachse, die Schaffung von Baurecht, die grundsätzliche Regelung der Ver- und Entsorgung.

Die Übergabe des operativen Geschäftes ist, soweit dies sinnvoll und von der Abwicklung her möglich ist, an die Entwicklungsgesellschaft Petrisberg ebenfalls für den 1.7.2002 vorgesehen.

Im städtebaulichen Vertrag verpflichten sich die Vertragspartner Land Rheinland Pfalz, Stadt Trier und Entwicklungsgesellschaft Petrisberg mbH die Entwicklungsmaßnahme entsprechend den Vorgaben in einem bestimmten Zeitraum – innerhalb von 10 Jahren – gemeinsam zu verwirklichen.

Das Land ist in den Vertrag eingebunden, da es sich in diesem Vertrag zur Mitfinanzierung verpflichtet und sich damit sowohl in der Höhe als auch im zeitlichen Zahlungsfluss bindet (§ 20 Vertrag).
Während das Land Zuschüsse zur Durchführung der Maßnahme nach Städtebauförderrecht und GVFG/FAG zusagt, muss die Stadt sich verpflichten, städtische Eigenmittel zur Verfügung zu stellen. Die nicht durch Zuschüsse und städtische Eigenmittel gedeckten Kosten hat die EGP zu erbringen bzw. zu

erwirtschaften.

Mit Übergang der Grundstücksfläche an die EGP zur Durchführung der Entwicklung des Vertragsgebietes löst die EGP die Ausgleichsbeträge in Höhe von 7,6 Mio € (Wertzuwachs der Grundstücke durch die Entwicklung des Gebietes) ab (§ 4 i.V.m. §21). D. h. die Stadt vereinnahmt die Ausgleichsbeträge, um sie als Finanzierungsmittel in die Entwicklung/Erschließung einfließen zu lassen.

Die EGP ist verpflichtet die Flächen für die Landesgartenschau der Landesgartenschaugesellschaft 2004 mbH zu übergeben und dies in einem gesonderten Vertrag zu regeln.

Der Wirtschaftsplan der EGP (Anlage 5 des Projektberichtes) umfasst ein Investitionsvolumen von rd. 90,7 Mio €.

Die avisierten Landeszuschüsse belaufen sich auf rd. 15,8 Mio €, wovon rd. 4 Mio € zur Modernisierung bzw. Umbau der vorhandenen Gebäude im Wissenschaftsparkbereich einzusetzen sind.

---

1. Die Stadt schließt mit der Entwicklungsgesellschaft Petrisberg mbh – EGP – einen städtebaulichen Vertrag, um die Entwicklungsmaßnahme Petrisberg entsprechend der städtischen Rahmenplanung zu entwickeln und diese Entwicklung zu sichern und abzuschließen.
   Der städtebauliche Vertrag beinhaltet nachfolgende Eckpunkte:
   - Vertragspartner sind die Stadt Trier, die EGP und das Land Rheinland-Pfalz
   - Vertragsgebiet liegt innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Petrisberg gem der Entwicklungssatzung vom 13.12.2000
   - Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist die nachhaltige Entwicklung eines neuen Stadtteils mit den Nutzungsschwerpunkten Wissenschaftspark, Wohnungsbau, Universitätserweiterung und Freiraumentwicklung / Naherholung
   - Eigentümer der städtischen Entwicklungsfläche wird die EGP
   - Ablösung der Bodenwertsteigerung durch den Entwicklungsträger
   - Realisierung der Entwicklungsziele innerhalb von 10 Jahren
   - Verpflichtung der EGP die Flächen für die Landesgartenschau 2004 der Landesgartenschaugesellschaft zu übergeben und entsprechend den noch zu treffenden vertraglichen Regelungen zu entwickeln
   - Erarbeitung, Aufstellung der notwendigen Bebauungspläne durch die Stadt gegen Kostenübernahme
   - Übertragung der Ordnungsmaßnahmen – Altlastensanierung, Freilegung, Bodenordnung -
   - Übertragung der innerörtlichen Feinerschließung auf die EGP entsprechend noch abzuschließender Realisierungs/Erschließungsverträge
   - Übertragung der Durchführung der innerörtlichen Haupterschließung auf die EGP
   - Übernahme von Kosten für die Infrastruktur – Folgemaßnahmen durch die EGP
   - Verpflichtung des Landes die Ordnungsmaßnahmen mit Zuwendungen zu fördern
   - Verpflichtung der Stadt die gewährten Landeszuschüsse für die Ordnungsmaßnahmen abzurufen und an die EGP weiterzuleiten
   - Verpflichtung der EGP die Förderrichtlinien zu beachten

2. Die in den Jahren 2002 und 2003 benötigten Haushaltsmittel sind in den Haushalt bei der Maßnahme 2.61500.407 – Konversion Petrisberg – eingestellt; und zwar für das Jahr 2002 mit 6.448.400 € und für das Jahr 2003 mit 2.347.000 €.

Für die nachfolgenden Jahre ist eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von ...9.300 T€ in einem Nachtragshaushalt bei der vorgenannten Maßnahme einzuplanen.

Nach endgültiger Festlegung der Finanzströme ist der Vermögenshaushalt 2002/2003 und die MIP anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Finanzierung stellt sich aus städtischer Sicht wie folgt dar (vgl S. 15 Wirtschaftsplan EGP):

Die Stadt leistet an die EGP als Kostenerstattung für durchgeführte Ordnungsmaßnahmen 21.628,4 T€, aus Gebäudemodernisierung 4.040,1 T€ und für den Betrieb Wissenschaftspark 182,0 T€, also insgesamt 25.850,5 T€.

Die noch vom Land zu leistenden Fördermittel an die Stadt von 14.655,3 T€ (Städtebau-förderung 9.647,2, GVFG/FAG 968,0, Modernisierung 4.040,1) werden von der Stadt an die EGP weitergereicht, so dass eine echte Kostenerstattung verbleibt von 11.195,2 T€.

Die Stadt vereinnahmt Ausgleichsbeträge von der EGP in Höhe von 7.665,2 T€ und vom Land Uni-gelände 2.068 T€, die wiederum als Erschließungsaufwendungen an die EGP zurückfließen.

Nach Gegenrechnung dieser Ausgleichsbeträge mit der verbliebenen Kostenerstattung verbleiben zu erbringende städtische Mittel von 1.462 T€.

Sowohl der Vermögenshauhalt 2002/2003 als auch die MIP sind entsprechend den jetzt konkret zu erwartenden Finanzströmen fortzuschreiben.

Anlagen:
Städtebaulicher Grundvertrag