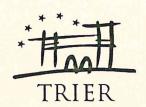
5 406. 11.00



Stadt Trier

Vorlage zur Sitzung des Stadtvorstandes

480/2000



Umsetzung des Projektes WissenschaftsPark Trier

Diskussions- und Grundsatzpapier

Beratungsfolge:

Stadtvorstand

Vorlage-Nr.:

480/2000

Zuständig:

Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Berichterstatter:

Beigeordnete Horsch/Dr. Weinand

Datum:

06.11.2000

Die Vorlage dient zur Diskussion und Abklärung von Grundsatzfragen und Richtlinien.

ENTWURF

Diskussions- und Grundsatzpapier zur Umsetzung des Projektes "WissenschaftsPark Trier"

		Seite
1	Einleitende Anmerkungen	2
2	Zielsetzungen des Vorhabens "WissenschaftsPark"	2
3	Erwerb von Grundstücken - Standortentscheidung	3
4	Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeit - kurzfristige Entscheidung für ausgewählte Nutzer	4
5	Konkretisierung der städtebaulichen Rahmenplanung	6
6	Organisationsstruktur	7
7	Weitere Umsetzung des Vorhabens bis zur Umsetzung der Organisationsstruktur	13

Einleitende Anmerkungen

Das folgende Papier soll als Diskussions- und Entscheidungshilfe der anstehenden Besprechungen innerhalb der Verwaltung dienen. Darüber hinaus soll dieses Papier als Grundlage für die mit dem Innenministerium noch abzustimmende Vorlage für das Konversionskabinett von Rheinland-Pfalz am 06.12.2000 dienen. Das Papier baut neben den vielfältigen Stadtrats- und Stadtvorstandsvorlagen insbesondere auf folgende Grundlagen auf:

- nutzungsbezogene Machbarkeitsstudie "WissenschaftsPark" der FhM München;
- städteplanerische Machbarkeitsuntersuchung der DSK;
- Kosten- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der DSK im Rahmen der v. g. städtebaulichen Voruntersuchung zum Gesamtvorhaben Petrisberg;
- Vorlage konkreter Nachfrager, die dem Stadtvorstand und der Lenkungsgruppe "Stadtentwicklung & Konversion" vorgestellt wurden;

2 Zielsetzungen des Vorhabens "WissenschaftsPark"

Die Zielsetzung des Vorhabens "WissenschaftsPark" muss die Profilierung des Oberzentrums als für Unternehmen interessanter europäischer Standort im Bereich wissenschaftlicher Produktionen und Dienstleistungen sein. Dies kann nur über die Akquisition der entsprechenden Betriebe und Unternehmen erfolgen, für die die Kommune gemeinsam mit dem Land die entsprechenden Standortvoraussetzungen im Wettbewerb mit anderen Standorten schaffen muss.

Das Vorhaben "WissenschaftsPark" ist/war in einem Stadium, in dem nunmehr grundlegende Entscheidungen hinsichtlich der weiteren Umsetzung getroffen werden müssen. Dies sind/waren im folgenden insbesondere die Aspekte:

- Erwerb von Grundstücken, die zur Umsetzung des Vorhabens unbedingt benötigt werden (Standortentscheidung, s. Kapitel 3);
- Detaillierung und Umsetzung des Nutzungskonzeptes unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit (kurzfristige Entscheidung für die Ansiedlung von Nutzern, s. Kapitel 4);
- Monkretisierung des städtebaulichen Rahmenplanung auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes und im Kontext zum Gesamtvorhaben (Entscheidung zur Konkretisierung der städtebaulichen Rahmenplanung, s. Kapitel 5);
- Einrichtung einer professionellen Organisationsstruktur (Organisationsentscheidung, s. Kapitel 6);
- Strukturierung der Übergangszeit bis zur Einrichtung einer Organisationsstruktur (s. Kapitel 7).

Diese Entscheidungsbereiche werden im folgenden benannt, die jeweiligen inhaltlichen Positionen dargestellt und Entscheidungsvorschläge unterbreitet:

Erwerb von Grundstücken - Standortentscheidung

3

Grundlegend sind im Gesamtvorhaben zwei Grundstücksverhandlungen parallel angefallen:

- Verhandlungen mit dem Bund zum Erwerb der Konversionsfläche;
- Verhandlungen mit dem Land über den Erwerb einer Teilfläche aus dem Areal des ehemaligen Militärhospitals;

In den vorbereitenden Arbeiten zum Gesamtvorhaben Petrisberg konnte und wurde nicht davon ausgegangen, dass mit dem Bund eine kurzfristige Einigung um den Kaufpreis für die gesamte Konversionsfläche erreicht werden kann. Vor dem Hintergrund, dass jedoch eine tragfähige Anzahl von Nutzern für das WissenschaftsZentrum akquiriert werden konnte, die insgesamt bis Ende 2001 am neuen Standort angesiedelt sein wollen, wurde mit dem Land der Erwerb einer ca. 2 ha großen Teilfläche aus dem Bestand des Areals des ehemaligen Militärhospitals verhandelt. Letztgenannte Verhandlungen zogen sich über einen Zeitraum von ca. 11/2 Jahre und führten zu dem Ergebnis, dass der verhandelte Preis für die knapp 2 ha große Fläche bei einem Wert von 1,87 Mio. DM festgemacht werden konnte. Die Stadt hat ihr Kaufinteresse vor diesem Hintergrund bekundet, ein Kaufvertrag liegt jedoch noch nicht vor.

Die Verhandlungen mit dem Bund über den Erwerb der gesamten Liegenschaft Petrisberg, mit insgesamt ca. 57,1 ha konnten Mitte 2000 - wider Erwarten - überraschend schnell mit einem Kaufpreis von insgesamt ca. 15,5 Mio. DM abgeschlossen werden. Die Stadt Trier ist zwischenzeitlich in die Liegenschaft eingewiesen worden. In dem Gesamtpaket des Erwerbes vom Bund ist die französische Wohnsiedlung und das sogenannte Reiterslager nicht enthalten, so dass hier mit zukünftig weiteren Ausgaben zu rechnen ist.

Entscheidungsfrage(n):

Anfang August 2000 stellte sich somit die Frage, ob der Kauf der 2 ha großen Teilfläche auf dem Areal des ehemaligen Militärhospitals für den Beginn der Umsetzung des Vorhabens "WissenschaftsZentrum/WissenschaftsPark" vor dem Hintergrund der neuen Ausgangssituation aktuell notwendig ist?

Inhaltliche Position:

Nachdem die Stadt Trier nun Eigentümerin der Konversionsfläche wird, stellt sich die Frage, ob der zusätzliche Kauf der 2 ha großen Teilfläche des ehemaligen Militärhospitals vom Land vor dem Hintergrund der dann zusätzlichen finanziellen Belastung von 1,87 Mio. DM sich noch darstellen lässt, auch und insbesondere unter der Beachtung des Tatbestandes, dass absehbar kurzfristig Investitionen zur Umsetzung des WissenschaftsParks anfallen und mittel- bis langfristig auch noch der Erwerb des "Reiterslagers" und der französischen Wohnsiedlung zu entscheiden sind.

Entscheidungsvorschlag 1:

Am 16.08.2000 wurde im Lenkungsausschuss "Stadtentwicklung & Konversion" entschieden, dass der Kauf der Teilfläche auf dem Gelände des ehemaligen Militärhospitals jetzt für eine kurzfristige Umsetzung im Sinne des WissenschaftsParks nicht vorzunehmen ist. Die Stadt Trier sollte sich für die weitere Entwicklung des Vorhabens "WissenschaftsPark" ein Vorkaufsrecht (mit einer zeitlichen Beschränkung) einräumen lassen, da eine mittelfristige Entwicklung dieser Fläche für den WissenschaftsPark angestrebt wird. Weitere Begründungen für diesen Entscheidungsvorschlag können auch Punkt 3 dieses Papiers entnommen werden.

Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeit kurzfristige Entscheidung für ausgewählte Nutzer

Mit der grundlegenden Machbarkeitsstudie der FhM, München, wurden die Möglichkeiten der Umsetzung und die Profilierungsbereiche ausführlich untersucht und dargestellt. Auf dieser Grundlage wurde das Nutzungskonzept und die räumliche Verortung sowohl des WissenschaftsZentrums als auch des WissenschaftsParks im Gesamtareal der Konversionsfläche vorgenommen (vgl. vorliegende STR- und STV-Vorlagen).

Die Kosten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des DSK weist Größenordnungen aus, die insbesondere für die Verhandlungen mit dem Bund zum Erwerb der Gesamtliegenschaft "Petrisberg" bedeutsam und hilfreich waren. Bezogen auf die Umsetzung des WissenschaftsParks sollten diese Schätzgrößen in einer projektbezogenen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung konkretisiert und im Hinblick auf die wirtschaftlichen Machbarkeiten geprüft werden. Für die Umnutzung der vorhandenen Gebäude auf dem Kopf der Liegenschaft wurde dies für und mit den konkreten Nutzern bereits durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Umwidmung der bestehenden Gebäude auf der Grundlage ihrer relativ guten Substanz wesentlich kostengünstiger ist als der Bau eines vergleichbaren Neubaus. Zudem ist in der Regel die Umwidmung eines bestehenden Gebäudes wesentlich zeitgünstiger zu realisieren als die Erstellung eines Neubaus. Diese beiden Punkte sind für die notwendige kurzfristige Ansiedlung der vorliegenden Nachfrager entscheidend.

Die tatsächlich zur Verfügung stehenden Fördermittel des Landes werden das Projekt und seine Wirtschaftlichkeit wesentlich beeinflussen. Jedoch hat das Land betont, dass über die Baureifmachung der Gesamtfläche hinaus kaum mit einem wesentlichen Zufluss an Fördermittel zu rechnen ist. Deshalb muss das Vorhaben insgesamt rentabel gestaltet werden. Ob die Erfüllung der Wirtschaftlichkeit alleine mit der Nutzung "WissenschaftsPark" kurzfristig hergestellt werden kann, ist jedoch weiterhin offen. Der Lenkungsausschuss "Stadtentwicklung & Konversion" hat in einer Sitzung am 18.10.2000 deshalb auch die Notwendigkeit einer "Querfinanzierung" aus dem rentableren Bereich "Höherwertiges Wohnen" in den Bereich "WissenschaftsPark" über die Einrichtung einer Besitzgesellschaft befürwortet.

Die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens "WissenschaftsPark" wird auch und insbesondere durch die Struktur der Nutzer geprägt sein, die tatsächlich diese Liegenschaft nutzen werden.

Mit Stand Juni 2000 war auf der Grundlage der vorgenommenen Akquisition von Nutzern festzuhalten, dass kurzfristig (bis Ende 2001) auf drei Teilflächen erste Umsetzungen stattfinden (könnten):

- a) WissenschaftsZentrum mit 6.000 qm Nutzfläche auf dem Areal des ehemaligen Militärhospitals (s. Karte 1)
- b) Verlagerung des TechnologieZentrum in die bestehenden Gebäude am Kopf der ehemaligen Kaserne (s. Karte 1) bei weiterer Nutzung als WissenschaftsPark
- c) WissenschaftsPark: Erweiterung der Fa. GWI, Trier, auf einer max. 1,2 ha großen Teilfläche auf dem Gelände der ehemaligen Übungsfahrbahn

Darüber hinaus muss, damit die Wirtschaftlichkeit des Projektes gewahrt werden kann, ein entsprechender Mix an Nutzern akquiriert werden. Insgesamt sind derzeit ca. 20.000 qm potentielle Nutzer von der Verwaltung akquiriert worden, von denen ca. 10.000 qm als sehr konkret einzustufen sind. Hierbei wurde zunächst der Schwerpunkt auf die Akquisition sogenannter "Magnete" gelegt, die einerseits selbst als wirtschaftlich gute Mieter oder Investoren

darstellbar sind und andererseits - wenn sie einmal angesiedelt sind - auch entsprechende Anziehung auf vor- und nachgelagerte kleinere Betriebe ausüben. Die Ansiedlung von kleinen oder öffentlich strukturierten Betrieben und Instituten wurde bisher - auch vor dem Hintergrund eingeschränkter eigener Kapazitäten - nachrangig durchgeführt. Von den 10 abgestimmten, zu erhaltenden Gebäuden sind nach den abgeschlossenen Gesprächen mit den konkreten Nutzern 7 Gebäude belegt.

Es ist an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass diese Nutzer ohne umfassendes Marketing und ohne die Angabe von abschließenden Preisgrößen gebunden werden konnten. Deshalb muss davon ausgegangen werden, dass mit einem professionellen Marketing auf der Grundlage klarer Preisrelationen eine noch höhere Nachfrage akquiriert werden kann.

Zwischenzeitlich wurden für die wichtigsten Nutzer und in Abstimmung mit diesen die Raumprogramme mit einem beauftragten Architekturbüro erarbeitet, so dass kurzfristig Mietoptionen bis Ende Oktober/November vergeben werden könnten.

Entscheidungsfrage(n):

Ist es für das Gesamtvorhaben "WissenschaftsPark" darstellbar an drei relativ weit voneinander entfernten Standorten zu starten und wie schnell können/müssen die konkreten Nutzer angesiedelt werden?

Inhaltliche Position:

Der Lenkungsausschuss "Stadtentwicklung & Konversion" hat sich am 16.08.2000 darauf verständigt, dass die Erweiterung der Fa. GWI an dem fixierten Standort nicht nochmals diskutiert und beeinflusst werden sollte. Die Standortentscheidung dieser Firma wurde als Fixum akzeptiert und in Richtung kurzfristige Umsetzung mit der Universität abgestimmt und begleitet. Die Fa. GWI wird ihre ersten Planungen bis Ende November 2000 vorlegen.

Die kurzfristige Umsetzung auf der 2 ha großen Fläche des Landes ist zurückzustellen. Der Lenkungsausschuss sprach sich dafür aus, dass die Umsetzung auf dem Kopf der Liegenschaft unter Nutzung der bestehenden Gebäude beginnen sollte.

Insbesondere ist vor dem Hintergrund der zeitlichen Umsetzung der Ansiedlungen davon auszugehen, dass dies auf dem Areal der Kopfbebauung wesentlich schneller und kostengünstiger zu realisieren sein wird. Die von Dezernat IV/Amt 12 durchgeführten Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen belegen, dass mit der Umnutzung der bestehenden Gebäude die Kosten - ohne Verlust von Qualitäten am Gebäude - wesentlich günstiger als im Neubau ausfallen.

Die mit Stand Oktober 2000 sich darstellenden konkreten Nachfrager, mit denen die Raumprogramme weitestgehend abgestimmt sind, können Karte 2 entnommen werden.

Entscheidungsvorschlag 2:

Damit die vorliegenden Nachfragen kurzfristig unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit und der zeitlichen Vorgaben der Nachfrager umgesetzt werden können und die Voraussetzungen zum Aufbau zwischenbetrieblicher Synergien gewahrt bleiben, sollte zu Beginn eine Konzentration auf einen Standort erfolgen. Als Standort mit entsprechenden wirtschaftlichen und flexiblen Voraussetzungen kommt nur die Krone des Petrisberg in Frage, die auch als selbständige Adresse in der unmittelbaren Nähe zur Universität Trier vermarktbar sein wird. Vorrangig sind die wirtschaftlich interessanten Nutzer langfristig an diesen Standort zu binden. Dies betrifft insbesondere die Einrichtungen der TELEKOM, die Forschungseinrichtungen von Prof. Müller und Prof. Mersch-Sundermann sowie die Verlagerung des TZT.

Konkretisierung der städtebaulichen Rahmenplanung

Die bisher vorgelegten Pläne der DSK - angefertigt durch das Büro Bachtler - sind Voruntersuchungen bzw. "Machbarkeitsuntersuchungen". Deshalb steht nun die Konkretisierung der städtebaulichen Rahmenplanung, wie am 23.10.2000 im Stadtvorstand und anschließend im Steuerungsausschuss beschlossen, an.

Entscheidungsfrage(n):

5

Wie ist diese Rahmenplanung so anzugehen, dass die notwendige kurzfristige Ansiedlung der ersten wichtigen Nachfrager zeitlich nicht verzögert wird und trotzdem eine konsequente und prägende Philosophie in der baulichen und städtebaulichen Umsetzung erkennbar wird und dem Standort ein unverwechselbares Profil gibt?

Inhaltliche Position:

In der Sitzung des Lenkungsausschusses "Stadtentwicklung & Konversion" vom 16.08.2000 und nachfolgenden Arbeitssitzungen wurden erste wichtige Entscheidungen getroffen:

- ➤ Bestimmte miteinander abgestimmte Gebäude am Kopf der Liegenschaft bleiben bestehen und können in der gegebenen Substanz nach § 34 BGB (und vorausgegangener Änderung des FNP) für den WissenschaftsPark umgenutzt werden;
- ➤ Die Teilfläche "Kopf" wird gegenüber dem Bereich "Wohnen" eindeutig abgegrenzt. Die ÖV-Haupttrasse und die überörtliche IV-Trasse soll den Standortbereich des WissenschaftsParks nicht zerschneiden. Sie soll die beiden Nutzungsbereiche "Wohnen" und "WissenschaftsPark" voneinander trennen.

Da sich das Vorhaben "WissenschaftsPark" im Gesamtkontext der unzuwidmenden Konversionsliegenschaft "Petrisberg" verhalten muss, ist ihr wirtschaftlicher Erfolg auch davon abhängig, was in direkter Nachbarschaft wann, wo und in welcher Qualität erfolgt. Deshalb sind in der Konkretisierung neben der Einarbeitung der Konkretisierungen des Wissenschafts-Parks in den bestehenden Gebäuden der Kopfbebauung folgende Arbeitsschritte vorrangig wahrzunehmen:

- Programmierung und planerische Umsetzung des Nutzungselementes "Höherwertiges/ Exklusives Bauen und Wohnen"
- > Verbindliche Festlegung der ÖV- und IV-Erschließung
- > Integration der Planungen zur Landesgartenschau
- > Festlegung der öffentlichen Grünflächen
- > Entwicklung eines Parkkonzeptes (über die Landesgartenschau hinaus)

Diese Aspekte wurden in einem ersten Planungsgespräch von Dez. V am 27.10.2000 besprochen, das am 01.12.2000 fortgesetzt wird.

Wichtig ist, dass diese Arbeitsschritte kurzfristig wie im Stadtvorstand am 23.10.2000 besprochen aufgenommen werden und u.U. bereits zu den anstehenden Verhandlungen mit den potentiellen Partnern in der Organisationsstruktur erste Ergebnisse vorgelegt werden können. Insgesamt muss die Planung jedoch so offen gehalten werden, dass Vorstellungen dieser Partner noch eingearbeitet werden können. Die gemeinsam abgestimmte Planung mit diesen Partnern sollte abschließend - jedoch spätestens Mitte 2001 - dem Rat zur Verabschiedung vorgelegt werden.

Entscheidungsvorschlag 3:

Entsprechend der inhaltlichen Position ist die städtebauliche Rahmenplanung vorzunehmen. Hierbei sollte die Umsetzung des WissenschaftsParks im Bestand der Kopfbebauung auf der Grundlage der vorliegenden Abstimmungen vorgenommen werden und nicht durch die anstehenden Planungen nochmals grundsätzlich diskutiert und thematisiert werden. Die vorliegenden Planungen und Umsetzungen sind in den Rahmenplan aufzunehmen. Der städtebauliche Rahmenplan nimmt die anderen noch offenen bzw. abzuschließenden Arbeitspakete auf, stimmt sie untereinander ab und stellt die Ergebnisse in den Rahmenplan ein (iterativer Planungsprozess). Der Entwurf des konkreten städtebaulichen Rahmenplanes ist mit den Partnern der Organisationsstruktur abzustimmen und bis Mitte 2001 vom Rat der Stadt verabschieden zu lassen. Diese Rahmenplanung ist Grundlage für einen städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Besitzgesellschaft.

Organisationsstruktur

Hintergrund

Planung, Bau, Vermarktung und Betrieb des WissenschaftsParks bedürfen nun kurzfristig einer professionellen Organisation, die sowohl nach außen als auch in Abstimmung und Kooperation mit der Verwaltung das Management des Vorhabens übernimmt. Diese Aspekte wurden bereits Ende 1998/Anfang 1999 im Stadtvorstand thematisiert. Auf dieser Grundlage hat Amt 12 mehrere Gespräche mit potentiellen Partnern geführt. Die Gespräche mit der FhM München und der damaligen Geschäftsführung des TZT sowie einigen größeren (über)regionalen Bauträgern haben sehr schnell gezeigt, dass diese Einrichtungen nicht bereit sind, in eine Gesellschaft mit der Stadt Trier einzusteigen und wirtschaftliches Risiko alleinig im Projekt "WissenschaftsPark" mitzutragen.

In der Sitzung der Lenkungsgruppe "Stadtentwicklung und Konversion" am 16.08.2000 wurde auf der Grundlage der Zusammenarbeit von FhM und GIU ein dreistufiges Organisationsmodell abgestimmt.

Vor dem Hintergrund der Aufkündigung der ARGE zwischen FhM und GIU durch die GIU (nach dem v. g. Termin der Lenkungsgruppe) ist diese Grundlage nicht weiter vorhanden. Deshalb fand am 18.10.2000 ein Gespräch zwischen Innenministerium und Stadt Trier statt. in dem eine grundlegende Abstimmung hinsichtlich der nun umzusetzenden Organisationsentscheidung getroffen werden konnte, die es nun zu konkretisieren und umzusetzen gilt.

Entscheidungsfrage(n):

Wie ist das Vorhaben "WissenschaftsPark" zu organisieren und welche wirtschaftlichen Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit privates Kapital sich in diesem Vorhaben enga-

Welche Organisationsstruktur wird der Umsetzung dieses Vorhabens am besten gerecht?

Inhaltliche Position:

Entragradorlate Vor diesem Hintergrund und in Akzeptanz der v. g. Aussagen wurde im Lenkungsausschuss "Stadtentwicklung & Konversion" am 18.10.2000 abschließend die Grundstruktur eines Modells besprochen, dass nachfolgend vorgestellt wird und in den anstehenden Gesprächen mit den in Aussicht genommenen Partnern besprochen bzw. verhandelt werden muss. Grundlegend wird davon ausgegangen, dass die Stadt Trier mit anderen privaten Partnern eine Grundbesitzgesellschaft gründet, in der die strategischen Entscheidungen über das Gesamtprojekt "Petrisberg" getroffen werden sollen. Da diese Besitzgesellschaft jedoch nicht das professionelle Know-how für das spezifische Projekt "WissenschaftsPark" hat, wurde daran gedacht, dass unterhalb dieser Besitzgesellschaft - als operative Ebene - eine ARGE eingerichtet wird, in der sich die Stadt Trier mit ausgewiesenen Fachinstituten engagiert, die ihr spezifisches Wissen arbeitsteilig zur Umsetzung des WissenschaftsParks einbringen. Auf dieser ARGE-Ebene sollten erfolgsorientierte Elemente eingebaut werden, mit denen die Partner ein hohes Interesse am erfolgreichen Gelingen des Vorhabens haben sollten.

In dem Gespräch des Lenkungsausschusses vom 18.10.2000 wurde das folgende Organisationskonzept entwickelt, das die Notwendigkeit einer ppp-Struktur für das gesamte Konversionsgebiet Petrisberg und einer spezifischen Betreiberorganisation für das Vorhaben "WissenschaftsPark" definiert.

Ebene A: Besitzgesellschaft Petrisberg

Die Konversionsfläche "Petrisberg" wird in der Umsetzung von zwei zentralen Nutzungen geprägt sein:

- a) höherwertiges/exklusives Wohnen und
- b) WissenschaftsPark

Diese beiden Nutzungen beeinflussen sich gegenseitig und sind parallel zu entwickeln und umzusetzen. Eine organisatorische, rechtliche, finanzielle, zeitliche und inhaltliche Trennung beider Vorhaben ist deshalb zu vermeiden.

Insbesondere aus finanziellen Gründen sollte die Gesamtmaßnahme in einer Hand organisiert werden; hierfür sprechen die beiden folgenden Aspekte:

- die öffentlichen Fördermittel für alle Projekte im Konversionsgebiet werden nicht ausreichend sein und
- b) mit dem rentableren Bereich "höherwertiges/exklusives Wohnen" kann der Bereich "WissenschaftsPark" (mit)finanziert werden.

Damit die Gesellschaft umgesetzt werden kann, sind jedoch einige grundlegende Voraussetzungen zu erfüllen, ohne die die Gesellschaft nicht zielorientiert arbeiten kann:

- > Eigenverantwortliche Gestaltung der Kosten der Baureifmachung
- > Direkte Verfügbarkeit über die Fördermittel
- > Konkretisierung des Struktur- und Rahmenplans
- > Umgehende Anpassung des FNPs
- Umsetzung von Einzelvorhaben nach § 34 BauGB
- > Abstimmung mit den Planungen "Höherwertiges/Exklusives Höhenwohnen"

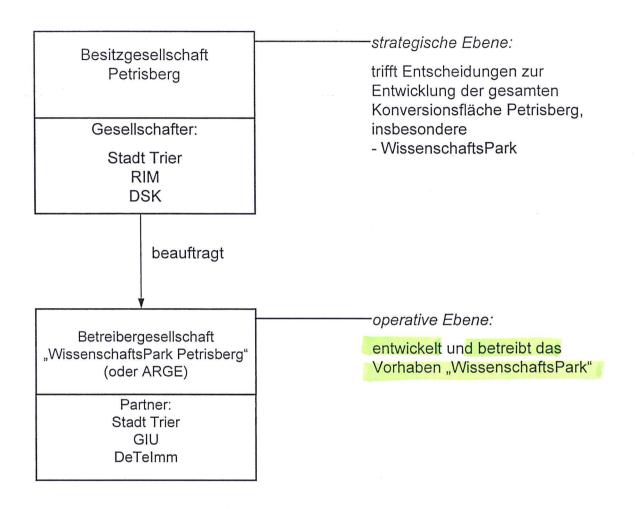
Da sich das Vorhaben "WissenschaftsPark" im Gesamtkontext der umzuwidmenden Konversionsliegenschaft "Petrisberg" verhalten muss, ist ihr wirtschaftlicher Erfolg auch davon abhängig, was in direkter Nachbarschaft wann, wo und in welcher Qualität erfolgt.

Darüber hinaus sind auch die weiteren Voraussetzungen zu schaffen:

- > Abstimmung mit den Planungen "Landesgartenschau"
- > Abstimmung mit den Planungen "ÖV-Trassenführung"

Die Organisationsstruktur und Aufgabenverteilung: Besitzgesellschaft "Petrisberg" und Betreibergesellschaft WissenschaftsPark

Abbildung 1
Organisationsmodell "WiP"



Partner der Besitzgesellschaft Petrisberg

- ➤ Stadt Trier: Die Stadt sollte in das Vorhaben mit eigenen Anteilen einsteigen, damit sie die Steuerung des Gesamtvorhabens über das Planrecht hinaus mit gestalten kann. Nur auf diesem Weg kann gesichert werden, dass über die baulichen Aspekte hinaus auch Einfluss auf die langfristige Gestaltung des WissenschaftsParks im Sinne einer agierenden und nachhaltigen Wirtschafts- und Strukturentwicklung genommen werden kann.
- ➤ RIM, Mainz: Die Einbeziehung der Tochter der ISB Rheinland-Pfalz ist sinnvoll, da sie bereit ist, Kapital in die Besitzgesellschaft einzustellen. Zusätzlich kann sie wenn die Voraussetzungen gegeben sind projektbezogene Einzelfinanzierungen vornehmen. Da die RIM lediglich rentable Vorhaben finanzieren kann ist sie eine ideale Ergänzung zu den Finanzierungsmöglichkeiten des Innenministeriums, die über die Stadt Trier in das Vorhaben einfließen. Die RIM hat bereits vor einigen Monaten ihre Beteiligung an einer Gesellschaft als stiller Partner schriftlich bekundet.

▶ DSK: Bisher hat die DSK, hinter der eine Bank steht, im Planungsbereich an diesem Vorhaben gearbeitet. Da eine planungsbezogene Entwicklungsträgerschaft nicht mehr verfolgt wird, hat das Innenministerium vorgeschlagen, dass die DSK mit ihrem spezifischen Know-how als "unternehmerischer Entwicklungsträger" in das Vorhaben einbezogen werden und Risiko übernehmen sollte.

Ebene B: Betreiberorganisation WissenschaftsPark

Die grundsätzlichen Entscheidungen zum WissenschaftsPark wurden am 16.08.2000 und 18.10.2000 getroffen. Die Besitzgesellschaft hat kein spezifisches Know-how über die Entwicklung und Betreibung von WissenschaftsParks und vergleichbaren Einrichtungen. Die entsprechenden Fachinstitute wiederum werden sich nicht in einer Besitzgesellschaft engagieren, die über ihre spezifischen Arbeitsbereiche hinaus wirtschaftliches Risiko übernimmt. Vor diesem Hintergrund ist die Einrichtung einer Betreibergesellschaft parallel zur Einrichtung der Besitzgesellschaft und in enger Anbindung an diese vorzunehmen.

Diese Gesellschaft ist insbesondere aus folgenden Gründen notwendig:

- weitere Entwicklung des Vorhabens (z.B. WissenschaftsPark TriLux u.ä.m.)
- konkrete Umbau- und Erschließungsplanung in der Altsubstanz
- weitere Betreibung des VOF-Verfahrens für einen Neubau auf der Fläche der Kopfbebauung
- > Umsetzung der bestehenden Nachfrage, insbesondere der bereits akquirierten "Magneten"
- > Fertigung von Vor- bzw. Optionsverträgen
- > Akquisition neuer Nachfrager
- > Überarbeitung des Strukturkonzeptes für den Bereich des WissenschaftsParks
- > Bearbeitung von Förderanträgen

> Einbindung privaten Know-hows und Kapitals

Partner der Entwicklungs- und Betreibergesellschaft

Abbildung (1 zeigt die möglichen Partner in der zu gründenden Gesellschaft. Die Auswahlbzw. der Vorschlag für diese Partner ist wie folgt zu begründen:

Wiero ? (eine Gesellszluf

Stadt Trier: Der WissenschaftsPark ist vorrangig eine strukturpolitische Aufgabe, die eine Anschubzeit und -finanzierung bedarf, bevor eine Wirtschaftlichkeit darstellbar sein wird. Die Standortkommune sollte und muss sich in dieses Vorhaben einbringen. Über die Stadt ist zudem die Beteiligung des Landes (Innenministerium) gewährleistet. Die Wirtschaftsdezernentin ist bis zur Umsetzung der organisatorischen Voraussetzungen Bauherrin und politisch Verantwortliche für das Vorhaben. Innerhalb der Verwaltung liegt die Geschäftsführung für das Vorhaben bei Dr. Weinand (Amt für Stadtentwicklung) und Herrn Thesen (Amt für Wirtschaftsförderung). Bei Umsetzung der Gesellschaft müssen diese Fachbereiche für das Vorhaben entsprechend "aufgerüstet" werden. Sie werden zentrale Ansprechpartner für die operative Ebene bis zur Umsetzung der Gesellschaft sein.

Neben der rechtlichen Form einer GmbH kann diese Ebene auch als ARGE organisiert werden. Weitere bzw. andere Partner sind u.U. anzufragen, wie etwa die Deutsche Anlagen Leasing u.ä.

- ➢ GIU, Saarbrücken: Diese Gesellschaft hat Erfahrungen mit vergleichbaren Vorhaben (z.B. und insbesondere Saarterrassen in Saarbrücken, u.a.) und wurde vom Innenministerium Rheinland-Pfalz empfohlen. Die Beteiligung dieser Gesellschaft sollte auf konkrete Personen festgelegt werden, von denen vorrangig Dr. Koch zu nennen ist. Mit der Einbeziehung der GIU in die GmbH wird auch vermieden, dass durch die räumliche Nähe Konkurrenzen aufgebaut werden.
- DeTe-Imm.: Die DeTe-Imm. hat Interesse an einer Beteiligung bereits vor Monaten angekündigt. Sie ist insbesondere vor dem Hintergrund einzubeziehen, dass sie einerseits insgesamt 3.500 qm Nutzer aus dem eigenen Hause in den WissenschaftsPark einbringen will und darüber hinaus in der Gesellschaft als Akquisiteur in diesem Segment tätig werden kann. Andererseits möchte die DeTe-Imm. das Facility-Management im WissenschaftsPark übernehmen, mit dem sie zusätzlich sowohl die Investitionskosten für die Gesellschaft/Stadt als auch die Folgekosten im Betrieb des Vorhabens senken würde. Zudem hat die DeTe-Imm. die Ansiedlung der 3.500 qm eigener Nutzer abhängig gemacht von der Übernahme des Facility-Managements. Vor diesem Hintergrund sollte dieser Partner über das Vorhaben und die Beteiligung in der Gesellschaft gebunden werden. Ergänzend ist anzumerken, dass die DeTe-Imm. bundesweit an mehreren Technologie-und Wissenschaftszentren beteiligt ist.

Aufgabenverteilung der Partner in der Betreibereinrichtung

Die von der Gesellschaft zur Entwicklung und Betreibung des Vorhabens notwendigen Aufgabenstellungen sind vielfältig. Sie fallen bereits seit Monaten an, ohne dass eine ausreichend ausgestattete und professionelle Organisationsstruktur zur Verfügung steht bzw. aufgebaut wurde. Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass auch mit der ausschließlichen Vergabe an Consultants dieses Problem nicht gelöst werden kann, da diese i.d.R. eine intensive Einführung und Betreuung bedürfen. Darüber hinaus fallen Aufgaben an, die nicht nach außen vergeben werden können/sollten.

Im folgenden werden die Aufgaben der Betreibereinrichtung benannt, zu deren Erfüllung die Gesellschaft jedoch eine entsprechend ausgestattete und kompetente "Verwaltungseinheit" als "Counterpart" benötigen wird, die - so das Innenministerium am 18.10.2000 - eindeutig und dezernatsübergreifend organisiert sein muss:

- Mitwirkung an der Struktur- und Rahmenplanung: Der von der DSK vorgelegt Plan ist bisher eine "Machbarkeitsuntersuchung" im Rahmen der Strukturplanung laut Aussage des beauftragten Büros zu verstehen. Deshalb ist insgesamt für die Konversionsliegenschaft und insbesondere für den WissenschaftsPark die Struktur- und Rahmenplanung so zu konkretisieren und im Stadtrat zu verabschieden, dass sie Grundlage der Betreibereinrichtung und der weiteren Akquisition und Entwicklung werden kann. Für den WissenschaftsPark ist unbedingt in diesem Bearbeitungsschritt ein kompetentes Fachinstitut einzubeziehen, das mit dem beauftragten Büro "Bachtler" in einen iterativen Planungsprozess einsteigt.
- Erschließungsplanung: Die Baureifmachung der Gesamtfläche "Wissenschafts-Park" ist in die Hände der Betreibergesellschaft zu geben, da nur sie vor dem Hintergrund ihrer spezifischen Wirtschaftlichkeitsberechnungen an den entsprechenden Stellschrauben drehen sollte. Die Baureifmachung der Grundstücke wird entsprechend der laufenden und geplanten Akquisition eine wesentliche Aufgabe der Betreibereinrichtung sein müssen, da hierüber die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zentral beeinflusst wird.

- ▶ Planrechtliche Aspekte: Auf der Grundlage einer konkreten Struktur- und Rahmenplanung, die vom Rat der Stadt Trier abgenommen ist, sind für die einzelnen Nutzungsmodule individuelle Anforderungen an das Planrecht abzuleiten und umzusetzen. Die zeitlich notwendigerweise vorzuziehende Ansiedlung der ersten Nutzer im Bestand der Kopfbebauung ist hierbei so zu behandeln, dass keine zeitlichen Verzögerungen entstehen.
- ➤ Marketingkonzept: Die bisherige Akquisition wurde ausschließlich von der Verwaltung/Amt für Stadtentwicklung betrieben, ohne dass eine entsprechende Marketingkonzeption vorlag. Damit die Akquisition professionell verlaufen kann, ist unbedingt ein entsprechendes Konzept mit konkreten Maßnahmen zu erstellen. Diese Maßnahmen sind von der Betreibereinrichtung umzusetzen, damit weitere Nutzer akquiriert werden können.
- ➢ Öffentlichkeitsarbeit: Auf der Grundlage des Marketingkonzepts ist eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit zu organisieren, die alleinig von der Betreibereinrichtung koordiniert werden muss.
- Akquisition: Die Nachfrage am Standort für das Produkt "WissenschaftsPark" ist, wie die vorliegenden Ergebnisse zeigen, vorhanden. Im Rahmen der Profilierung, die sich aus der "Machbarkeitsstudie" der FhM ergab, sind nun gezielte Akquisitionen zu betreiben. Die jeweiligen Einzelkunden bedürfen hierbei einer intensiven Begleitung, die über erste Informations- bis zu anschließenden konkreten Beratungsgesprächen reichen.
- ➤ Förderung von Existenzgründern (TZT): Eine bedeutsame Einzelmaßnahmen im Gesamtpaket des WissenschaftsParkes ist die Förderung von Existenzgründern. Mit der Verlagerung der TZT auf den Petrisberg soll diesem Anspruch Rechnung getragen werden. Jedoch sind die Rahmenbedingungen der Kommunalisierung des TZT noch abschließend und verbindlich festzulegen. Erst auf dieser Grundlage kann die Kommune diese Aufgabe erfüllen, die jedoch unbedingt mit dem Vorhaben WissenschaftsPark gekoppelt und im Rahmen dieses Vorhabens wahrgenommen werden sollte. Die Betreibereinrichtung sollte diese Funktion des TZT übernehmen.
- ➤ Objektbezogene Bauplanung: Bereits heute zeigt sich die Notwendigkeit die nutzerspezifischen Anforderungen in objektbezogene Planungen umzusetzen, mit ihm die Grundlagen abzustimmen und weitere Arbeitsschritte vorzubereiten.
- Fördermittel: Das Vorhaben ist insbesondere vor dem Hintergrund seiner strukturpolitischen Bedeutsamkeit für den Wissenschafts- und Dienstleistungsstandort Trier zu sehen. Das Vorhaben wird erst mittelfristig eine entsprechende Wirtschaftlichkeit erreichen, so dass die öffentlichen Hände das Vorhaben über eine bestimmte Anschubzeit mitfinanzieren müssen. Eine wichtige Aufgabe der Betreibereinrichtung wird es deshalb sein müssen, alle verfügbaren Fördermittel additiv auf das Vorhaben (und seine einzelnen Nutzer) sowohl für seine rentierlichen als auch unrentierlichen Bereiche zu konzentrieren.
- Finanzierungsplanung/Wirtschaftlichkeitsberechnungen: Bisher liegt lediglich eine erste grobe Kostenkalkulation und Wirtschaftlichkeitsberechnung der Verwaltung/Amt für Stadtentwicklung für das erste Modul "WissenschaftsPark" vor. Für das gesamte Vorhaben ist eine entsprechende Berechnung vorzunehmen, die vor Gründung der Betreibereinrichtung zwischen allen Partnern abgestimmt sein muss. Sie muss Grundlage der gemeinsamen Programmierung der Einrichtung werden.
- ➤ Entwicklung von weiteren Projekten im WIP: Das Vorhaben darf im jetzigen Stadium nicht auf die planungstechnischen, baulichen und sonstigen planerischen Aspekte beschränkt bzw. konzentriert werden. Ein wesentlicher, wenn nicht sogar der wesentliche Aspekt ist die Entwicklung von zukunftsfähigen und wirtschaftlich tragfähigen weiteren Einzelvorhaben, die in das Gesamtvorhaben integriert werden und ihm ein unverwechselbares Profil geben sollten. Beispielhaft sind solche Einzelvorhaben im folgenden aufgelistet:

- > GWI
- > WissenschaftsPark TriLux
- > Hochbegabtenförderung
- > Zentrum für Nachhaltiges Bauen
 - > HolzkompetenzZentrum
- KompetenzZentrum Güterverkehr und Logistik
 - Europäische Akademie für Güterverkehr und Logistik
 - > Europäisches Institut für Güterverkehr und Logistik
- DesignerPark

ALIEO A DENI

- Betreibung: Die Betreibung des Gesamtvorhabens wird zentraler Drehpunkt sein, den es bereits heute professionell vorzubereiten gilt. Hier ist die Erfahrung eines entsprechenden professionellen und erfahrenen Instituts einzubeziehen. Damit die Stadt/das Land jedoch weiterhin die Gestaltung des Vorhabens zentral mitbestimmen kann, ist dieser Partner unbedingt in die Betreibereinrichtung einzubeziehen. Die Betreibung ist auf die jeweiligen Entwicklungsmodule des Vorhabens auszurichten.
- Facility-Management/Contracting: Das Vorhaben wird insbesondere durch die Folgekosten geprägt sein. Damit diese relativ niedrig gehalten werden können, ist ein professionelles Gebäudemanagement zu installieren. Dies wiederum bedeutet, dass absehbar die erstmaligen Investitionen in die Infrastruktur höher ausfallen werden. Um diese ebenfalls zu reduzieren, sollte ein Partner in die Gesellschaft einbezogen werden, der über das sog. "contracting" diese Kosten entsprechend reduzieren kann.

Im folgenden werden die v.g. Aufgaben auf die jeweiligen Partner in der Betreibereinrichtung verteilt, die insbesondere zur Erfüllung dieser spezifischen Aufgabe prädestiniert sind:

AUFGABEN:	PARINER:
> Struktur- und Rahmenplanung:	GIU/Stadt
Erschließungsplanung:	GIU/Stadt
Planrechtliche Aspekte:	GIU/Stadt
➤ Marketingkonzept:	
➢ Öffentlichkeitsarbeit:	
> Akquisition:	Stadt/GIU
Förderung von Existenzgründern (TZT):	Stadt/GIU
Objektbezogene Bauplanung:	GIU/Stadt/DeTe-Imm.
➤ Fördermittel:	Stadt
> Finanzierungsplanung/Wirtschaftlichkeitsberechnungen:	Stadt/GIU
Entwicklung von weiteren Projekten im WIP:	Stadt/GIU
> Betreibung:	GIU/Stadt
Facility-Management/Contracting:	DeTe-Imm.

Die vorgenannte Verteilung der Aufgabenerfüllung macht deutlich, dass die Stadt und GIU im operativen Geschäft insbesondere vertreten sein werden. Deshalb sollte die Geschäftsführung von diesen beiden Partnern gleichberechtigt wahrgenommen werden. Ein entsprechender Aufgabenverteilungsplan ist im Rahmen der Konkretisierung der Gesellschaft zu erstellen.

Die Kosten der Gesellschaft und der hier vorgestellten Organisationsstruktur ist in den anstehenden Gesprächen mit den jeweiligen potentiellen Partnern zu eruieren.

Entscheidungsvorschlag 4:

Die hier dargestellte Organisationsmodellierung sollte auf den beiden Ebenen mit den aufgelisteten Partnern besprochen, verhandelt und eingeführt werden. Bis spätestens Mitte 2001 sollte die Organisationsstruktur umgesetzt sein.

Weitere Umsetzung des Vorhabens bis zur Umsetzung der Organisationsstruktur

Die Umsetzung der hier dargestellten Organisationsstruktur wird noch einige Zeit der Planung, Verhandlung und Umsetzung in Anspruch nehmen. Es ist davon auszugehen, dass sie frühestens Mitte 2001 stehen und ab 10/2001 arbeiten wird.

Deshalb muss für diese Übergangszeit eine für die anstehende Umsetzung des WissenschaftsParks entsprechende Übergangslösung definiert werden. Diese könnte wie folgt aussehen:

- 1. Entsprechend der verwaltungsinternen bisherigen Organisation des Projektes, wird Frau Horsch als Bauherrin und die Ämter 12/83 als geschäftsführende Stelle die Ansiedlungen im Bestand der Kopfbebauung initiieren, begleiten und umsetzen. Als Grundlagen dienen die Ergebnisse und Abstimmungen in den Sitzungen des Lenkungsausschusses "Stadtentwicklung & Konversion". Für die konkreten Nutzer und die entsprechenden Gebäude werden kurzfristig und einzelfallbezogen die Bauanträge aufgearbeitet, Fördermittel beantragt, Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgenommen und Mietverträge geschlossen. Die Nutzer müssen zwischen 10 und 12/2001 in diesen Gebäuden eingezogen sein.
- 2. Parallel wird für den Gesamtbereich der Konversionsliegenschaft die Konkretisierung der städtebaulichen Rahmen-Planung vergeben. Hierbei ist eine grundlegende Abstimmung zwischen den Dezernaten IV und V zu organisieren. Die Federführung sollte bei Dezernat V liegen. Für die Konkretisierung des Moduls "WissenschaftsPark" ist ein Fachinstitut einzubeziehen, das von Dezernat IV beauftragt wird und in den Dialog mit den Planern zur Konkretisierung des städtebaulichen Rahmenplans für den Petrisberg einsteigt.
- In enger Abstimmung zwischen den Dezernaten IV und V wird die Organisationsstruktur konkretisiert und die Verhandlungen mit den potentiellen Partnern aufgenommen. Die Federführung liegt bei Dezernat IV/Amt 12.
- 4. Die Akquisition der Nutzer für den WissenschaftsPark wird fortgesetzt. Die Federführung liegt bei Dezernat IV/Amt 12.
- 5. Dieses im Stadtvorstand abgestimmte Projektmanagement wird konsequent umgesetzt.



