



Stadtverwaltung Trier/Rathaus Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Saarstraße 2/ Zimmer 203

Datum 13.09.2001

Auskunft erteilt Herr Dr. Weinand

☎ (0651)718-1120

☎ (0651)718-1128

✉ johannes.weinand@trier.de

V130901.kon.we

Gesprächsvermerk:

Sitzung des Lenkungsausschusses Stadtentwicklung und Konversion

am 29. August 2001, von 12:30 – 14:30 Uhr

Die Sitzung wird entsprechend der Tagesordnung vom 20.08.2001 abgearbeitet. In Fortsetzung des Gesprächs mit der Universität zur Ansiedlung des Instituts von Prof. Müller im WissenschaftsPark wird eine weitere konkretisierende Diskussion geführt. Im Hinblick auf die Städtebauliche Rahmenplanung teilt Herr Dietze mit, dass im Wettbewerb um die Beauftragung eines Projektmanagers Drees & Sommer gegenüber Prof. Weis/Arthur Andersen und DSK den Zuschlag erhalten hat. Er stellt anhand von Folien (s. Anlage) den Kosten- und Finanzierungsplan dar und verweist darauf, dass dieser vom Land abgesegnet sei und hierauf die entsprechenden Mittelzusagen erfolgen. Die Landesgartenschau mit einem Landesanteil von 19,5 Mio. DM muss als Inhalt der Entwicklungsmaßnahme in der Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung erscheinen.

Anhand der beiliegenden Folien erklärt Herr Dietze ebenfalls die Präsentation zur Vorstellung der Landesgartenschau in Mainz.

Ein wichtiges Thema „Petrisberg“ nimmt die Gründung der beiden Gesellschaften zur Umsetzung des Petrisberges und des konkretes Vorhabens WissenschaftsPark ein. Herr Dietze stellt den Sachstand in der Entwicklungsgesellschaft dar, in der neben der Stadt Trier die gbt, die Sparkasse Trier und die RIM involviert werden sollen. Die Einzelheiten können ebenfalls den beiliegenden Anlagen entnommen werden. In der Diskussion wird von Herrn Hiller nochmals deutlich dargestellt, dass das Stammkapital der Stadt Trier in der Gesellschaft zu 90 % finanziert werden kann. Nach Aussage von Herrn Dietze wird die Gesellschaft als in Gründung befindlich definiert, um erste Aktivitäten entfalten zu können.

Frau Horsch stellt den Sachstand der Betreibergesellschaft dar, die von der Stadt Trier mit der DeTelImmobilien und den Stadtwerken gestellt werden soll. Im Hinblick auf das operative Geschäft wirft Herr Hiller nochmals die Frage nach einem Geschäftsbesorger auf, der das operative Geschäft übernimmt. An diesem Punkt wird zwischen Frau Horsch und Herrn Hiller kontrovers diskutiert, da Frau Horsch davon ausgeht, dass die Gesellschafter selbst als Betreiber die Funktion übernehmen könnten und vor Ort bisher die Akquisition und die Umsetzung aus der Verwaltung heraus erfolgte. Im Ergebnis kommt man überein, dass mindestens 3 Unternehmungen angegangen werden sollen, um in einem „Wettbewerb“ deren Vorstellungen und Kostenkalkulationen zur Übernahme der Geschäftsbesorgung auf der operativen Ebene darstellen zu lassen. In diesem Prozess soll Herr Mayer seitens der ADD involviert werden.

Im Hinblick auf die Abwicklung des Vorhabens verweist Herr Dietze nochmals auf die Überlegung, dass die Entwicklungsgesellschaft nicht dauerhaft das Eigentum hält. Bezogen auf den WissenschaftsPark macht er den Vorschlag, dass eine Fondsgesellschaft anschließend den gesamten WissenschaftsPark erwirbt. Dieser Vorschlag wird von der Runde positiv aufgenommen.

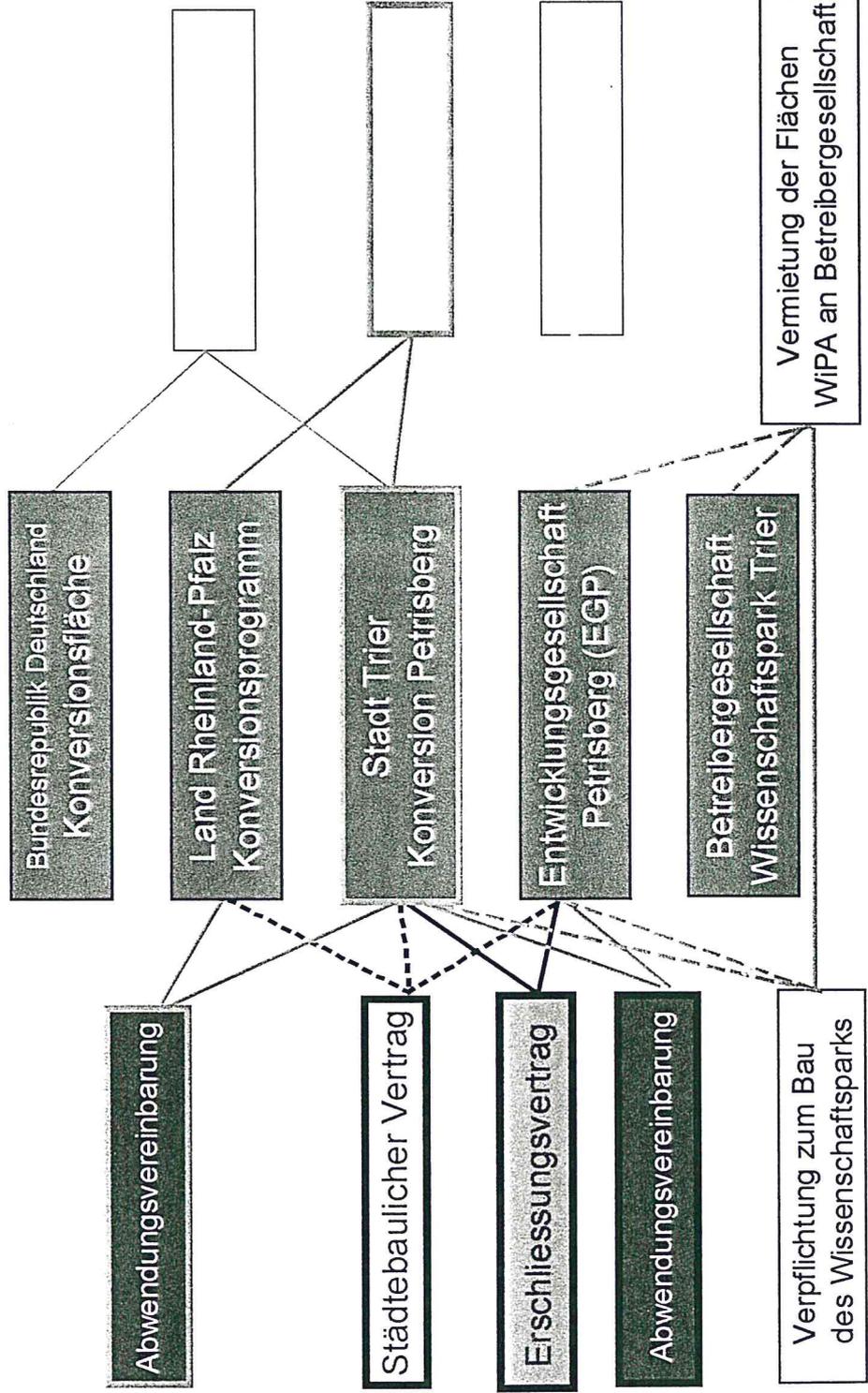
Herr Hiller verweist nochmals darauf, dass in 2002 DM 14 Mio. für den Petrisberg zur Verfügung stehen.

Bezogen auf die beiden Gesellschaften wird in der Sitzung jedoch nochmals deutlich angesprochen, dass deren Zusammenwirken auch in den Verträgen festgelegt werden müsste. Herr Dietze glaubt, dass der beauftragte Jurist Prof. Birk hier keine Hilfestellung leisten kann, sondern die fertigen Vorstellungen lediglich in juristische Verträge münden lassen kann. Dem widerspricht Herr Hiller und Herr Dr. Weinand. Herr Prof. Birk sei beauftragt und solle in diesen Prozess involviert werden.

Vor dem Hintergrund der fortgeschrittenen Zeit können die Tagungsordnungspunkte 3 – 6 nicht abgehandelt werden. Die Sitzung wird gegen 14:30 Uhr beendet.

gez. Dr. Weinand

Organisation Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

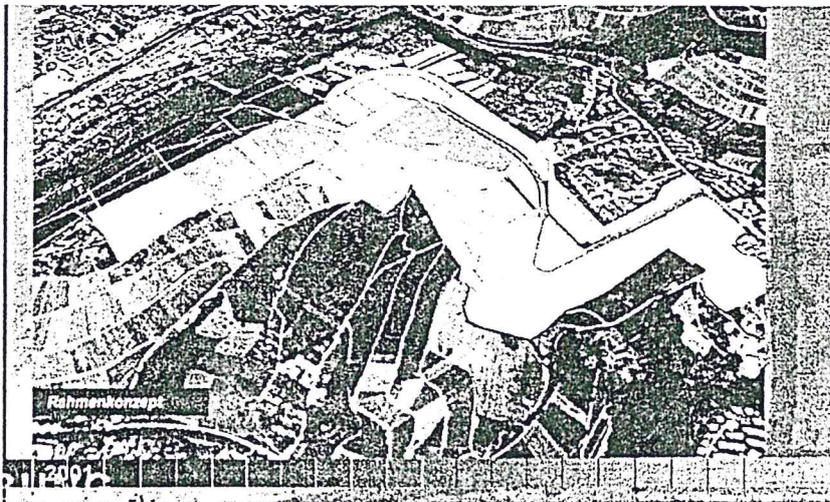


Bericht
Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss
Stadtentwicklung und Konversion,
am 29.08.01 in Trier

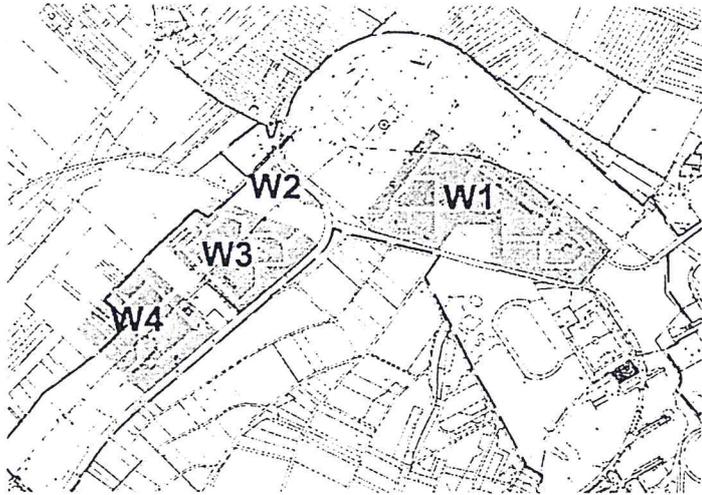
Städtebauliche Rahmenplanung
Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier



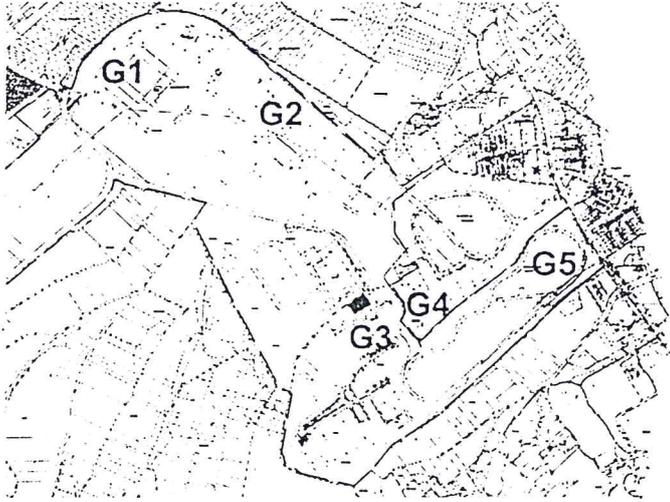
Wohnflächen
Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier



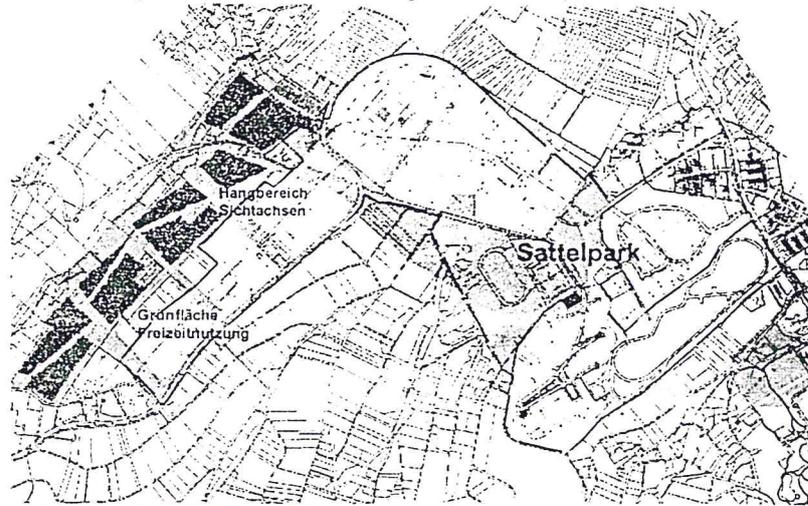
Flächen für Wissenschaftspark / Gewerbe
Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier



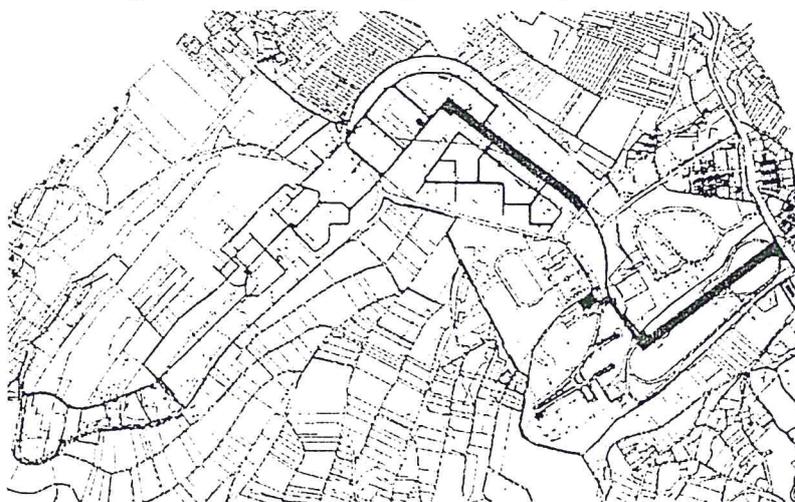
Grün- und Freiflächen Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier



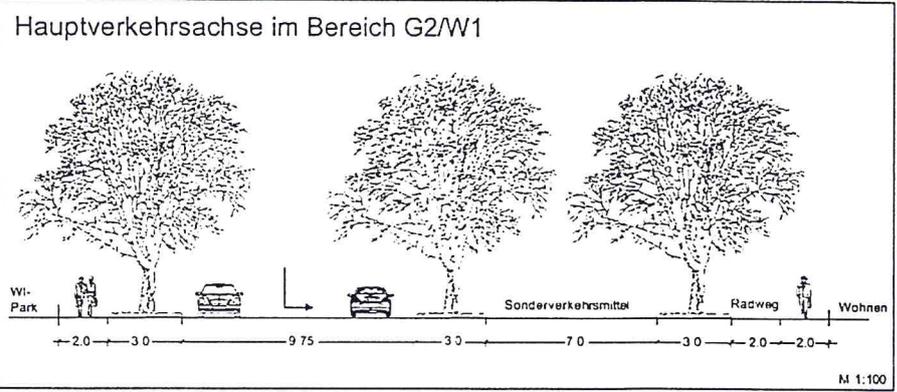
Straßennetz Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier



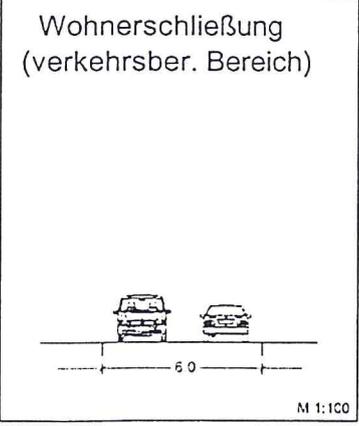
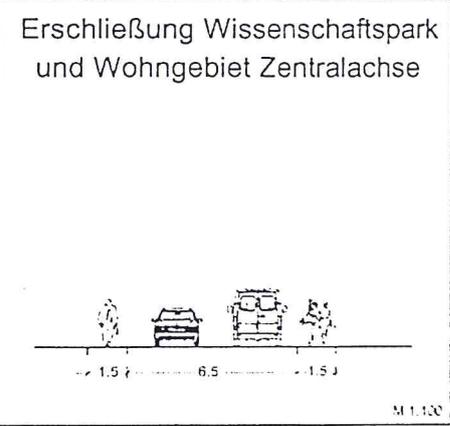
**Erschließung
Entwicklungsmaßnahme Petrisberg**

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier



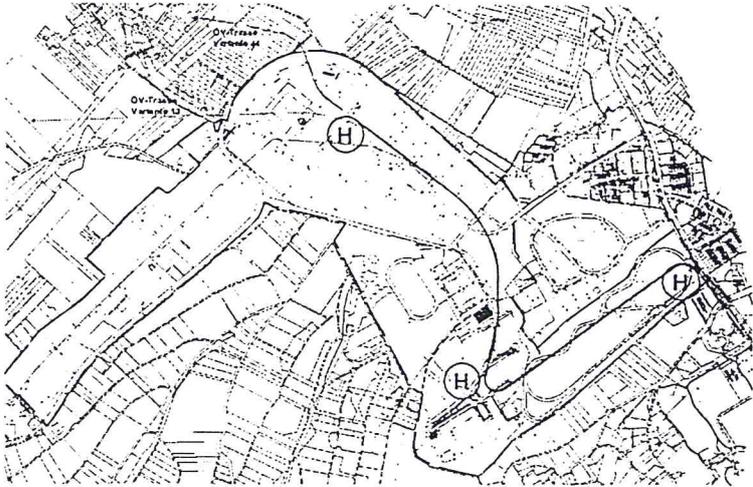
**Erschließung
Entwicklungsmaßnahme Petrisberg**

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier



ÖPNV
Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier



Netz der Fußwege
Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier



Aufstellung von Bebauungsplänen Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

Für das Plangebiet hat der Stadtrat weitere Beschlüsse über die Aufstellung von Bebauungsplänen gefasst:

- Bebauungsplan BU 16 „Konversion Petrisberg - Ost“; Aufstellungsbeschluss 19.06.2000;
- Bebauungsplan BU 17 „Konversion Petrisberg Belvedere Nord“; Aufstellungsbeschluss 25.01.2001;
- Bebauungsplan BU 18 „Belvedere-Ost“; Aufstellungsbeschluss 29.03.2001;
- Bebauungsplan BU 19 „Sattelpark Petrisberg“; Aufstellungsbeschluss 29.03.2001;
- Bebauungsplan BU 20 „Petrisberg Mitte“; Aufstellungsbeschluss 29.03.2001;

Städtebauliche Rahmenplanung Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

Nutzungsverteilung und -ziele

Das städtebauliche Rahmenkonzept für den Konversionsbereich Petrisberg sieht im wesentlichen fünf Nutzungsschwerpunkte vor:

- Wissenschaftspark;
- Wohnungsbau;
- Universitätserweiterung;
- Freiraumentwicklung.

**Städtebauliche Rahmenplanung
Entwicklungsmaßnahme Petrisberg**

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

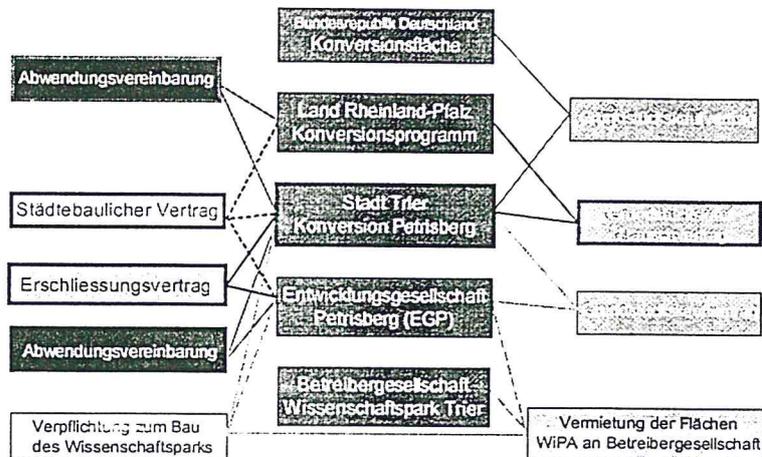
Flächenbilanz Gewerbe	Bruttobaufläche Nettobaufläche	
	ca. ha	
	Rahmenplanung	Schätzung
Wissenschaftspark G1	9,66	8,21
Wissenschaftspark G2	2,76	2,76
Wissenschaftspark G3	1,54	1,54
Wissenschaftspark G4	1,87	1,87
Wissenschaftspark G5	1,25	1,25
eingeschränktes Gewerbegebiet	1,42	1,42
Summe	18,50	17,05

**Städtebauliche Rahmenplanung
Entwicklungsmaßnahme Petrisberg**

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

Flächenbilanz Wohnen	Bruttobaufläche Nettobaufläche	
	ca. ha	
	Rahmenplanung	Schätzung
Wohngebiet W1	8,22	7,00
Wohngebiet W2	0,76	0,76
Wohngebiet W3	4,41	3,75
Wohngebiet W4	4,21	3,58
Summe	17,60	15,09

Organisation Entwicklungsmaßnahme Petrisberg



Entwicklungsgesellschaft Petrisberg (EGP) Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

§ 2 Gesellschaftszweck

Gegenstand der Gesellschaft ist die Entwicklung des Petrisberges in der Stadt Trier, insbesondere durch **Erwerb, Erschließung, Entwicklung und Vermarktung von bebauten und unbebauten Grundstücken** sowie Konversionsliegenschaften. Der Gesellschaft sind alle Rechtsgeschäfte gestattet, die der Erreichung des Gesellschaftszweckes dienlich sind. Geschäfte gemäß § 34 c der Gewerbeordnung sind nicht Gegenstand der Gesellschaft.

Entwicklungsgesellschaft Petrisberg (EGP) Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt Euro 1.000.000,--

Hiervon übernehmen:

die **Stadt Trier**

eine Stammeinlage von Euro 300.000,--

die **gbt Wohnungsbau und Treuhand AG**

mit Sitz in Trier,

eine Stammeinlage von Euro 300.000,--.

die **Sparkasse Trier**

mit Sitz in Trier,

eine Stammeinlage von Euro 200.000,--.

die **RIM Rheinland-Pfälzische Gesellschaft**

für Immobilien und Projektmanagement mbH

mit Sitz in Mainz,

eine Stammeinlage von Euro 200.000,--.

EGP Businessplan (Zusammenfassung) Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

Kosten

weitere Vorbereitung	2.850,0 DM
Grunderwerb ohne Gebäudewerte	13.181,3 DM
Gebäudewerte	5.309,0 DM
Kosten der inneren Erschließung	19.578,9 DM
Ordnungsmaßnahmen o. innere Er.	45.204,1 DM
Infrastrukturbeitrag	1.400,0 DM
Modernisierungskosten	34.409,0 DM
Ausgleichsbetrag	13.119,0 DM
Sonstige Kosten (inkl. Finanzierung)	19.225,7 DM

Insgesamt 154.277,0 DM

EGP Businessplan (Zusammenfassung) Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

Finanzierung

Grundstückserlöse		58.120,9 DM
Erlöse Gebäudeveräußerung		40.802,4 DM
Kostenerstattung Ordnungsmaßnahmen		45.204,1 DM
Modernisierungsfinanzierung		34.409,0 DM
- Modernisierungszuschuß	7.902,0	
- Vorsteuer Geb.-Mod.	3.857,1	
- Darlehensaufn.f.rent.Kost.	22.649,9	
Darlehensrückf.b.Geb.-Veräußerung		-22.649,9 DM
Erträge Gebäudevermietung		3.831,0 DM
Insgesamt		159.717,5 DM
Überschuss (vor Steuern)		5.440,5 DM

Kosten- und Finanzierungsplan Stadt Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

Kosten

bisherige Vorbereitung		1.999,3 TDM
Grunderwerb		18.275,8 TDM
- Ankauf Bund	15.618,9	
- Ankauf Land	1.869,9	
- Nebenkosten	789,0	
Ordnungsmaßnahmen		48.009,1 TDM
- ÖPNV-Trasse	2.805,0	
- Kostenerst.an EGP	45.204,1	
Hochbaumaßnahmen		7.902,0 TDM
- Zusch. Geb.Mod.	7.902,0	
Sonstige Kosten		1.976,7 TDM
- Stammeinlage Stadt in EGP	600,0	
- Zinskosten Einlage	353,6	
- sonstige Zinsk.	1.023,1	
Insgesamt		78.162,9 TDM

Kosten- und Finanzierungsplan Stadt Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

Finanzierung

Kaufpreiserlöse Uni Erweiterung	793,9 TDM
Kaufpreiserlöse an EGP zu übertr. Fläche	16.968,5 TDM
Städtebaufördermittel Land	31.061,1 TDM
GVFG-Mittel ÖPNV-Trasse	1.892,8 TDM
Komplementärmittel Stadt zu StBauF	3.451,2 TDM
Komplementärmittel Stadt GVFG	473,2 TDM
Rückführung Stammeinlage	600,0 TDM
Ausgleichsbetrag Land (Uni)	4.080,0 TDM
Kostenerstattung Stadtentwässerung	4.247,5 TDM
Kostenerstattung Bund Altlastensan.	1.476,0 TDM
Ausgleichsbetrag EGP	13.119,0 TDM

Insgesamt	78.163,2 TDM
Unterdeckung	0,3 TDM

Projektbeteiligte (I) Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

Projektsteuerung

Drees & Sommer, Stuttgart

Städtebauliche Rahmenplanung

ARGE Bachtler & Partner / BGHplan Trier mit
Stadtplanungsamt Trier

Planung Landesgartenschau /

Durchführungswettbewerb (Organisation)

BGHplan Trier (Bielefeld/Gillich/Heckel)

Projektbeteiligte (II)
Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

Planung Anschluss Avelertal / Metternichstraße
Büro Boxleitner, Trier

Standardisierte Bewertung ÖPNV
ARGE DE-Consult mit ptv Karlsruhe

Energieversorgungskonzept
ENERKO, Aachen

„Architektonisches Leitbild“ Wissenschaftspark
GIU, Saarbrücken

Marketingkonzept WissenschaftsPark Trier
Agentur Dietz & Partner, Trier

Drees & Sommer / Projektsteuerung
Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

Leistungsbild

Organisations- und Koordinationsmanagement

1.
Schaffung einer auf das Projekt zugeschnittenen klaren und verbindlichen Organisationsstruktur.
2.
Gemeinsame Klärung der Entscheidungskompetenzen und Entscheidungsabläufe.
3.
Zusammenfassung und Fortschreibung aller abgestimmten Informationen über die Projektorganisation in einem Organisationshandbuch.

Drees & Sommer / Projektsteuerung Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

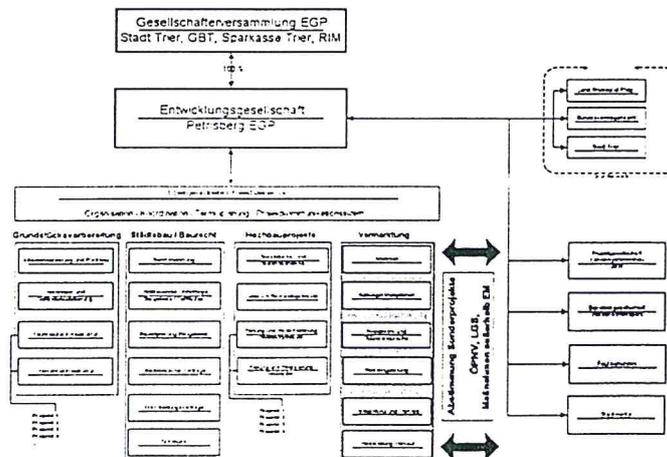
1.1 Organisations- und Koordinationsmanagement

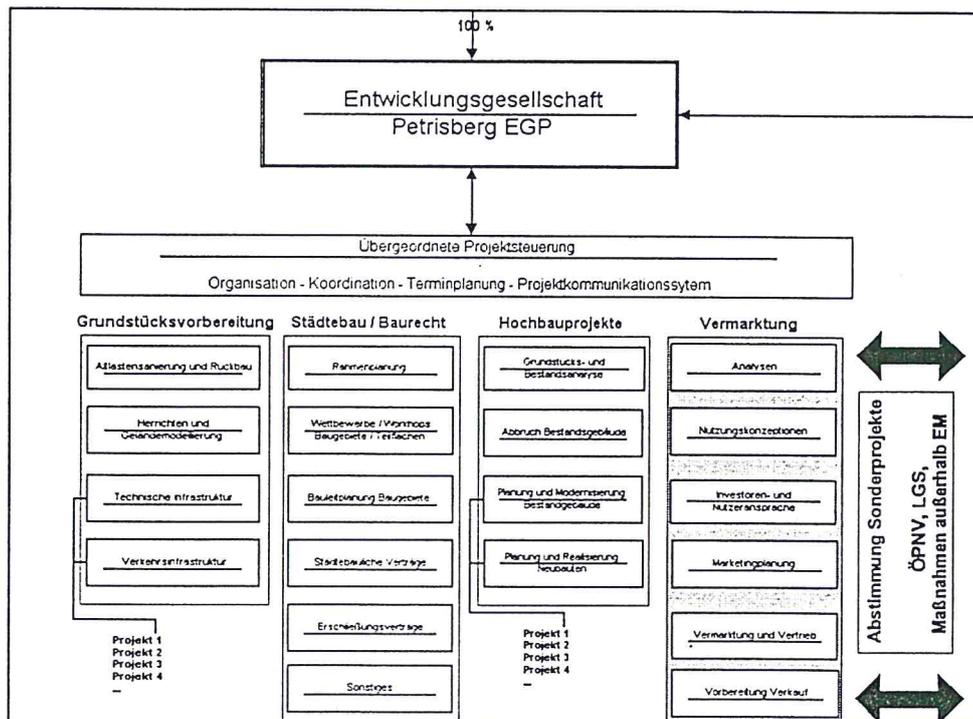
- Aufstellen und Fortschreiben der Projektorganisation
- Gesamtkoordination und Information
- Entscheidungsvorbereitung
- Entscheidungsdokumentation
- Überwachen der Leistungserbringung der Planer- und Beraterverträge
- Unterstützung bei der Beantragung der Fördermittel

Organisation Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

Organisation - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Petrisberg





Drees & Sommer / Projektsteuerung Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

1.2 Aufbau und Betrieb eines Projektkommunikationssystems

1. Um die Kommunikation des Projektablaufs optimal zu gewährleisten wird das internetbasierende ProjektKommunikationsManagement-System (PKM) eingesetzt.
2. Über das Internet haben berechnigte Personen Zugang über passwortgeschützte Zugänge auf das Datenmaterial, das zentral auf einem Projekt-Server verwaltet wird.
3. Das PKM bietet automatisch Benachrichtigungsmechanismen via FAX und E-Mail sowie eine leistungsstarke Suchmaschine und Viewer für CAD-Pläne.

Drees & Sommer / Projektsteuerung Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

- 1.3 Analyse und Aufbereitung der vorhandenen Grundlagen
- 1.4 Strukturierung der Aufgaben und Aufteilung in modulare Stufenkonzepte
- 1.5 Ausarbeitung eines Gesamttermingerüsts
- 1.6 Investoren- und Nutzeransprache
- 1.7 Aktualisierung und Verifizierung der Cash-flow-Betrachtung
- 1.8 Dokumentation und Schlusspräsentation

(Abschluss der Arbeitsschritte 1.1 bis 1.8 bis Ende 12/01)

Nutzungskonzept Wissenschaftspark /Auftrag GIU Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

Gesamtzielsetzung des Projektes ist die **Planung**, der **Bau** sowie die **Vermarktung** und **Betriebung** eines WissenschaftsParks auf dem Petrisberg in Trier.

Die Schaffung einer **besonderen Adresse** mit einer hohen Qualität von Nutzung, Städtebau und Architektur wird angestrebt.

Die **Integration** des WissenschaftsParks in die Gesamtentwicklungsmaßnahme Petrisberg mit den angrenzenden Funktionen Wohnen und Landesgartenschau und sonstigen Bereichen soll realisiert werden.

Die Erschließung des Geländes unter besonderer Berücksichtigung der **Anbindung** mit dem ÖPNV stellt ebenfalls einen wichtigen Entwicklungsaspekt dar.

GIU / Arbeitsprogramm Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

- 1.**
Präzisierung des Nutzungskonzeptes unter Berücksichtigung der bekannten Nutzungsinteressenten und der Vorüberlegungen der Fraunhofer Management GmbH.
- 2.**
Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes unter Berücksichtigung des Rahmenplans und im Hinblick auf die Integration des WissenschaftsParks in die Gesamtentwicklungsmaßnahme Petrisberg.
- 3.**
Entwicklung architektonischer Leitbilder unter besonderer Berücksichtigung der Umgestaltung der Kasernengebäude im Bereich „Krone“ als Dominante und Ausgangspunkt der weiteren Planung.

GIU / Arbeitsprogramm Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

- 4.**
Mitwirkung bei der Erarbeitung der Entwicklungs- und Betreiberstrukturen für den WissenschaftsPark / Wissenschaftszentrum Trier Petrisberg.
- 5.**
Koordination des Prozesses zur Konkretisierung eines tragfähigen räumlichen und funktionalen Entwicklungskonzeptes für den WissenschaftsPark Trier.

GIU / Arbeitsschritte 1. Stufe Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

1.
Aufarbeitung der vorliegenden Ergebnisse von Gesprächen und Abstimmungen mit Nutzungsinteressenten
2.
Durchführung von zwei Workshops zum Thema „Nutzung – Architektur – Städtebau“ vor dem Hintergrund konkreter Nutzungsüberlegungen und den Planungen zur Landesgartenschau (LGS)
3.
Durchführung eines Mehrfachbeauftragungsverfahrens für 3 Architekten zum nutzungsgerechten Umbau der Kasernengebäude mit hohem architektonischen Anspruch, der städtebaulichen Entwicklung im Bereich „Krone“ auf der Grundlage des nicht abgeschlossenen VOF-Verfahrens

GIU / Arbeitsschritte 1. Stufe Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

4.
Ziel ist die Herausarbeitung eines architektonischen Leitbildes als Vorgabe für die Umbaumaßnahmen im Bereich der „Krone“. Ferner sollen Anforderungen an die Tauglichkeit von LGS-Hallen für die Nachnutzung im Rahmen des WissenschaftsParks formuliert werden.
5.
Aufarbeitung, Dokumentation und Darstellung der Ergebnisse als 1.Stufe eines Gesamtentwicklungskonzeptes und als Beitrag zur Aufgabenstellung des geplanten Wettbewerbs LGS.

Gesamtkonzept 2011 Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

Lenkungsausschuss Stadtentwicklung und Konversion, am 29.08.01 in Trier

