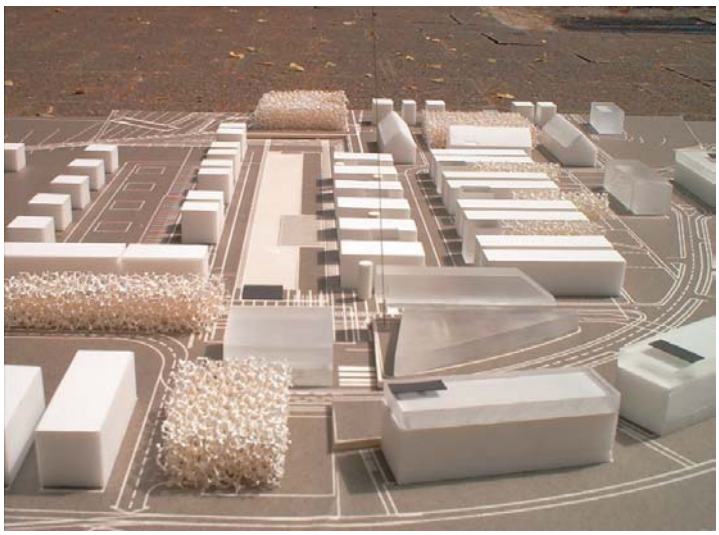
Projektentwicklung des Wissenschaftsparks Trier-Petrisberg



Dokumentation der Entwicklungsschritte

1. Projektvorbereitung

Der Beginn des Entwicklungsvorhabens Trier-Petrisberg geht auf Überlegungen der Stadt Trier Anfang der 90 er zurück, einen Wissenschaftspark auf dem Gelände der Universität Trier zu etablieren. Die damalige Planung sah die Anlage des Wissenschaftsparks auf den Erweiterungsflächen der Universität vor.

Im Jahr 1996 erfolgte der vereinigungsbedingte Abzug der französischen Streitkräfte und die Aufgabe des Militärstandortes Trier. Plötzlich standen die jahrzehntelang militärisch genutzten Flächen im Bereich der Krone Belvedere und des Lagers Belvedere für eine zivile Folgenutzung zur Verfügung.

Luftbildaufnahme: Trier-Petrisberg

In der Folgezeit entwickelte die Stadt Trier Planungsansätze zum Umgang mit der Konversionsfläche. Grundlegende Zielvorstellung bildete dabei die räumliche Verlagerung des geplanten Wissenschaftsparks auf die freigewordenen Konversionsflächen. Die Planungen sahen den Komplettabbruch der Bestandsgebäude, die Freilegung der Gesamtfläche und anschließend Investitionen in Neubaumaßnahmen vor. Die neu errichteten Gebäudeeinheiten sollten als Nutzungen Büro-, Labor und Veranstaltungsfunktionen für die anvisierten Unternehmen des geplanten Wissenschaftspark bereit halten.

Die Notwendigkeit der Erarbeitung einer kohärenten und geordneten Entwicklungsstrategie führte zum Beschluss des Stadtrates Trier das Gesamtgebiet mit dem Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu entwickeln.
Mit der Durchführung der Voruntersuchungen einschließlich der Erarbeitung eines Struktur- und Erschließungskonzeptes wurde die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-entwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt a. M. beauftragt.

Diese hat in einem gemeinsamen Prozess mit der Stadt das Strukturkonzept auf der Grundlage der Ergebnisse eines Planerworkshops im Jahre 1998 erarbeitet, das die Etablierung eines Wissenschaftsparks für die Krone und das Lager Belvedere vorsieht.

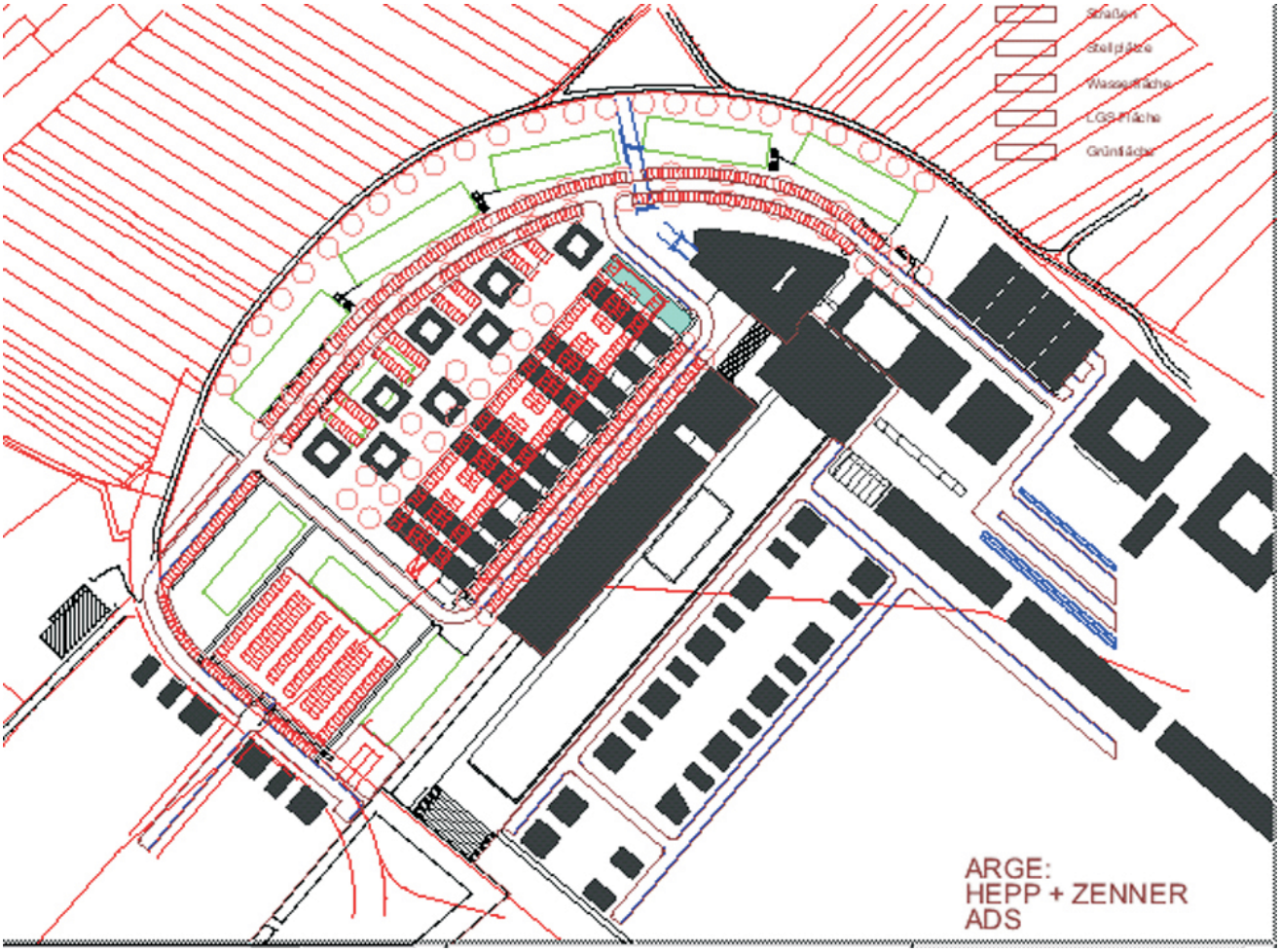
In der Folgezeit haben die verantwortlichen kommunalen Entscheidungsträger eine durchgreifende Neuausrichtung der Entwicklungsstrategie vollzogen. Die Neubestimmung der Entwicklungsziele ist im wesentlichen auf die Neubewertung städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte zurückzuführen.

Im Zuge der Projektvorbereitung reifte die Erkenntnis, dass das Ensemble der Bestandsgebäude städtebaulich positive Akzente für die spätere Vermarktbarkeit des Wissenschaftsparks leisten kann. Zudem zeigte sich, dass der Erhalt und die Sanierung der Kasernengebäude geringere Kostenaufwendungen verursachen, als die Option Abbruch/ Neubau.

Daraufhin wurden die nachfolgenden Planungsleistungen im Hinblick auf den Erhalt und Umbau der Bestandsgebäude ausgerichtet. So wurde im Jahr 2001 im Rahmen eines von der GIU begleiteten Mehrfachbeauftragungsverfahrens vier Architekturbüros aufgefordert, ein qualitativ hochwertiges städtebauliches und architektonisches Konzept für den Wissenschaftspark Petrisberg zu erarbeiten. Hierbei sind Lösungen zu Modernisierungs, -Erschließungs- und Freiraumgestaltungen erarbeitet worden.

Dem Preisgericht gehörten Vertreter des Landes Rheinland-Pfalz, der Stadt Trier, des Büros Drees & Sommer sowie der GIU an.

Aus diesem Wettbewerb ist das Büro Hepp & Zenner Architekten und Stadtplaner, Saarbrücken als 1. Preisträger hervorgegangen.



Städtbaulicher Wettbewerbsplan: Büro Hepp & Zenner, Architekten und Stadtplaner, Saarbrücken

Das vorliegende Dossier dokumentiert in kurz gefasster Form den Status quo der Planungen im Bereich des Wissenschaftsparks Petrisberg. Es soll einen Überblick über die Entwicklungsschritte sowie den Stand der Realisierungsmöglichkeiten geben und als Entscheidungsgrundlage für die weitere Vorgehensweise sowie den Einsatz von Fördermitteln dienen.

2. Nutzungskonzept

Die Stadt Trier beabsichtigt die Errichtung eines Wisenschafts-/Innovationsparks im Rahmen der Konversion des Geländes auf dem Petrisberg. Die verfügbare Fläche ist durch eine hohe landschaftliche Attraktivität und eine exponierte Lage gekennzeichnet. Dazu kommt die unmittelbare Nähe zur Universität Trier.

Das Nutzungsprofil des geplanten Wissenschaftsparks sieht die Ansiedlung von Existenzgründern, etablierten Unternehmen und Jungunternehmen, ergänzt durch Forschungseinrichtungen bzw. An-Instituten der Universität vor.
Die Schwerpunktbildung für den Wissenschaftspark orientiert sich an den in der Machbarkeitsstudie der Frauenhofer Management Gesellschaft ermittelnden Bedarfe und an den bestehenden wissenschaftlichen/technologischen Strukturen der regionalen Hochschullandschaft.
Insgesamt sind 5 Profilierungsbereiche für den zukünftigen Wissenschaftspark identifiziert worden:

- Informations- und Kommunikationstechnologien
- Life Science/ Gesundheitswesen
- Bauen und Wohnen
- Design
- Freizeit/Tourismus/Wellness

Diese Profilierung stellt die Vorgabe für die zielgerichtete Auswahl und Akquisition der zukünftigen Mieter und Investoren zur Erreichung eines synergetischen Nutzermixes dar.

Zielsetzung ist es, die bisher in Trier ansässigen wissenschaftlichen und forschungsnahen Einrichtungen in den neuen Wissenschaftspark zu verlagern. Mit der räumlichen Konzentration der regionalen Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen in Verbindung mit der benachbarten Universität werden synergetische Effekte und das Hervorbringen eines „kreativen Milieus“ angestrebt. Als Startinvestition erfolgte kürzlich die Verlagerung des Technologie Zentrums Trier (TZT) in eines der Bestandsgebäude des Wissenschaftsparks.

Ein weiteres Element der Standortentwicklung neben der wissenschaftsbezogenen Nutzung ist die generelle Ansiedlung hochwertiger Dienstleistungsunternehmen, die dem Standort eine überregionale Ausstrahlungskraft verleihen sollen.

Exkurs: Situation des Trierer Büro- und Gewerbeflächenmarktes

Die Situation des Trierer Büro- und Gewerbeflächenmarktes ist durch niedrige Umsatzvolumina auf einem nur schwach ausgebildeten Teilmarkt gekennzeichnet.
Die Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen ist in Trier traditionell verhältnismäßig gering. Erhoffte Effekte der Partizipation an der prosperierenden Entwicklung im benachbarten Luxemburg, etwa in Form einer verstärkte Ansiedlung von Back-Offices, blieben bislang aus.

Die GIU hat Mitte 2002 Marktuntersuchungen in Trier durchgeführt, die neben der Aufarbeitung von Sekundärliteratur und statistischen Erhebungen Experteninterviews mit den lokalen Entscheidungsträgern und Bauträgern beinhaltete.
Nach den aktuellen Erhebungen zeigt sich sogar noch einen Rückgang des Flächenabsatzes auf dem Büro- und Gewerbeflächenmarkt.
Demzufolge ist in weiten Teilen der Innenstadt ein hohe Leerstandquote zu verzeichnen. Allein der größte Anbieter von Gewerbeimmobilien hat nach eigenen Angaben an zentralen Standorten Leerstandsflächen von rd. 7.000 m² zu verkraften.

Die erzielbaren Mietzinserträge sind im Vergleich zu den übrigen Oberzentren des Landes Rheinland-Pfalz unterdurchschnittlich und bewegen sich auf niedrigem Niveau. So werden in der Regel in der Innenstadt Büro- und Gewerbeflächen für 4-5 €/m² angeboten. Die geringe Nachfrage konzentriert sich dabei überwiegend auf kleine Büroeinheiten, d.h. Räumlichkeiten von 150-200 m².

Ein Kennzeichen des Trierer Marktes ist die räumliche Streuung der Büro- und Gewerbeflächen auf viele kleinräumige Standorte. Die Ausbildung markanter, unverwechselbarer Standortprofile mit ausgewählten Nutzungsclustern ist bisher nicht erfolgt. Die Profilierung der Standorte zu einer festen, zuordnungsfähigen Unternehmensadresse wurde bislang nicht umgesetzt.

Das Entwicklungsvorhaben Petrisberg bietet aufgrund der genannten städtebaulichen, naturräumlichen Qualitäten in Verbindung mit dem angestrebten Nutzungskonzept die Möglichkeit die erste hochwertige Standortadresse in der Gesamtregion zu realisieren. Meilenstein der Projektentwicklung wird die im Jahr 2004 stattfindende Landesgartenschau sein. Bis zu deren Beginn müssen die Leitinvestitionen für den Wissenschaftspark realisiert sein.

3. Städtebauliche Entwicklungsziele

3.1 Gesamtkonzept

Mit dem Entwicklungsvorhaben soll der Gesamtbereich des ehemaligen Kasernengeländes Trier-Petrisberg einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

Den Nukleus des Gesamtprojektes bildet die Etablierung eines Wissenschaftsparkes, der im Bereich der sogenannten Krone (G1) und des Lagers Belvedere (G2) angesiedelt wird.

Hier sieht das Konzept den Um- bzw. Rückbau der bestehenden Kasernengebäude, ergänzt durch Neubaumaßnahmen vor.

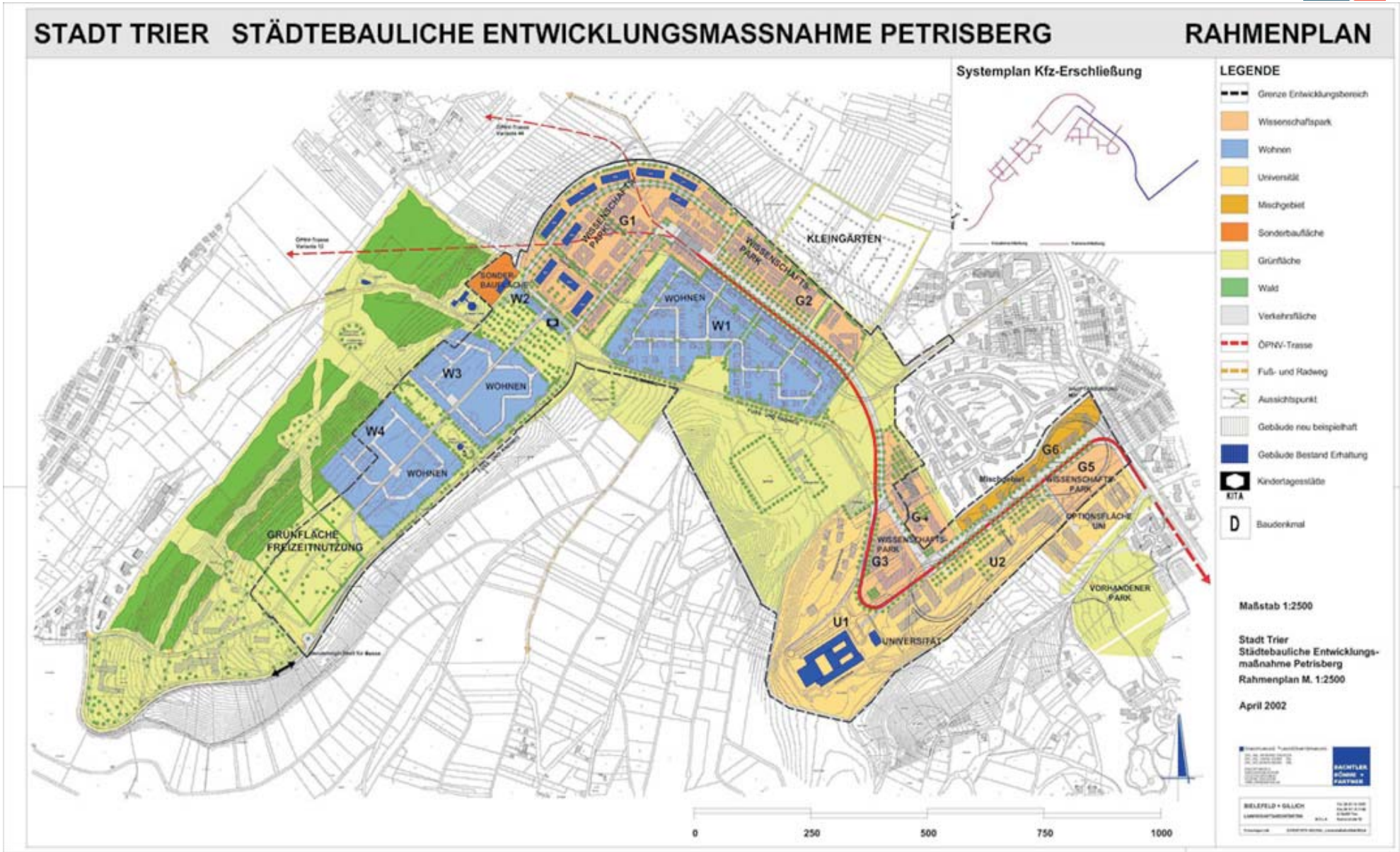
Die erforderlichen Hochbaumaßnahmen sollen, unter Berücksichtigung tragfähiger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen, durch die in Gründung befindliche Entwicklungsgesellschaft Petrisberg erfolgen, um sie an Interessenten zu vermieten.

Die Teilflächen (G3 - G6) werden mittel- bis langfristig entwickelt, wobei überwiegend eine Belegung mit universitätsaffinen Einrichtungen geplant ist.

Ein weiterer zentraler Bestandteil der Gesamtplanung ist die Umsetzung eines umfassenden, attraktiven Freiraumkonzeptes, das neben der Wiederherstellung eines intakten Landschafts- und Naturraumes, eine naherholungs- und freizeitorientierte Nutzung des Gesamtareals vorsieht, um so auch einen Mehrwert für den Wissenschaftspark zu schaffen.

Der Petrisbergrücken und der südlich an die Wohnbebauung (W1) angrenzende Sattelpark werden weitgehend von Bebauung freigehalten. Maßgebliche Impulse zur qualitativen Aufwertung der Dienstleistungsquartiere wird die im Jahre 2004 stattfindende Landesgartenschau setzen. Es ergeben sich konzeptionelle Schnittstellen. Eine gegenseitige positive Beeinflussung von Landesgartenschau und Wissenschaftspark ist zu erwarten, da sie eine nachhaltige Aufwertung der Natur-, Grün- und Freiraumflächen des Gesamtareals bedingt und nach ihrem Abschluss eine hochattraktive Umgebungssituation für den Wissenschaftspark bildet.

Die Durchführung der Landesgartenschau wird über die eigentliche Inwertsetzung der Natur- und Landschaftsteilräume hinaus, eine Gliederung der geplanten Wohn- und Dienstleistungsflächen bewirken, indem Grünzüge in die einzelnen Teilflächen hineingeführt werden und eine vorteilhafte städtebauliche / immissionsschützende Wirkung herbeiführen. Die Anlage von Daueranlagen, wie Sportplätze, Freizeiteinrichtungen etc. werden eine zusätzliche Attraktivität des Gesamtareals bewirken.



Rahmenplan: Entwicklungsvorhaben Trier-Petrisberg

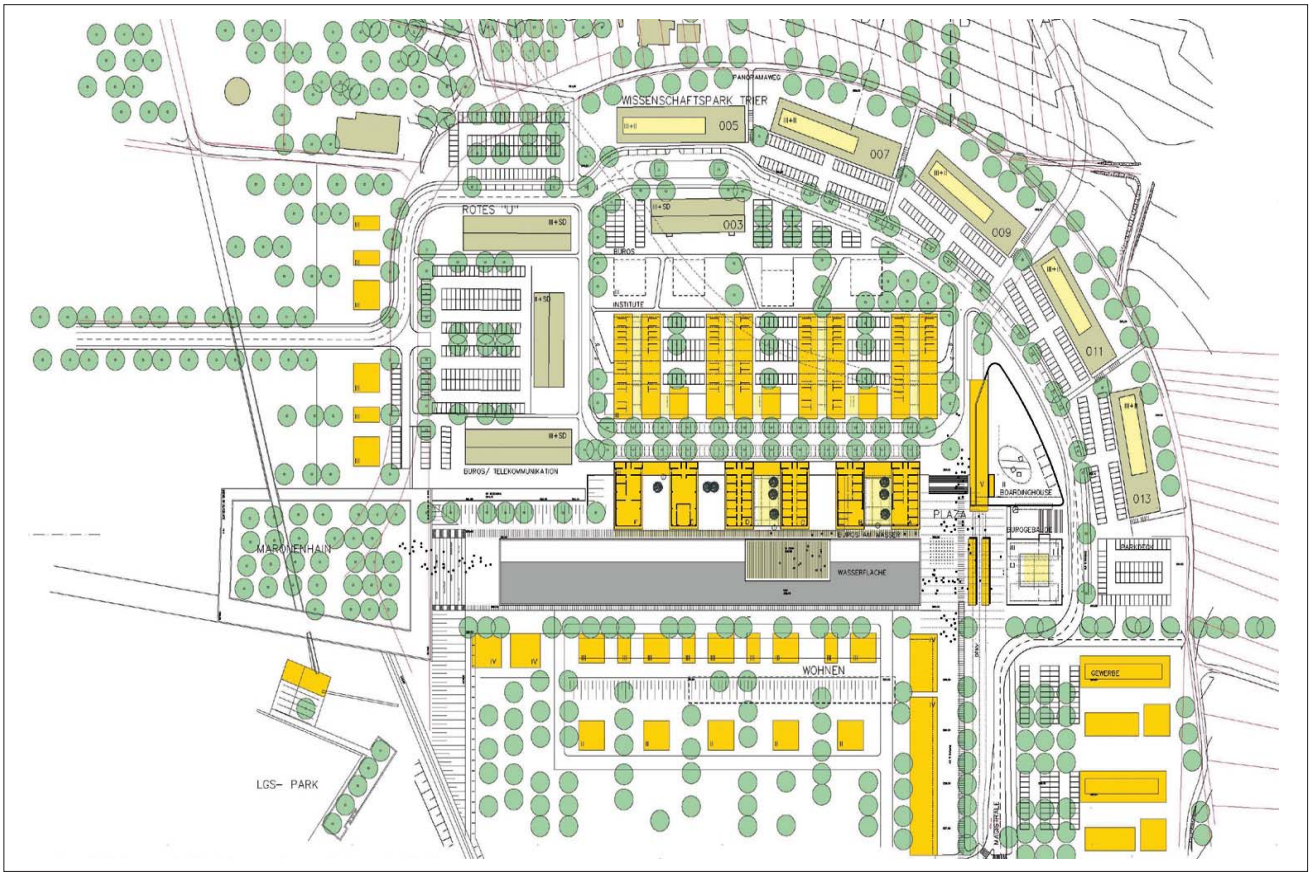
3.2 Wissenschaftspark im Kronenbereich

Das städtebaulich-architektonische Konzept des Büros Hepp & Zenner wurde parallel zum Fortschreiben des Planungs- und Entwicklungsprozesses weiterentwickelt und mündet in der Erstellung des Masterplans Wissenschaftspark Petrisberg.

Dieser fasst die Teilprojekte der Gesamtmaßnahme zusammen und bildet die Grundlage der weiteren planungsrechtlichen Umsetzung.

Auf dem Masterplan basiert die städtebauliche Konzeption für den Gesamtbereich der Krone Belvedere und das daran anschließenden Lagers Belvedere.

Er sieht den Rück- bzw. Umbau der bestehenden Kasernengebäude sowie eine bauliche Verdichtung des Kernbereiches vor.



Masterplan: Büro Hepp & Zenner, Saarbrücken

Im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes ist eine urbane Kernzone mit kammartigen Gebäudestrukturen und zweigeschossiger Bebauung vorgesehen.

Zentraler Baustein des Gesamtkonzeptes ist die Anlage eines zentralen Platzes, der das städtebauliche Gelenk zwischen Landesgartenschaugelände/Wohnquartier und dem zukünftigen Wissenschaftspark bildet. Gleichzeitig wird sich hier der Haupteingangsbereich zur Landesgartenschau befinden.

Auf diesen Platz sind die markanten raumprägenden Elemente ausgerichtet:

- die öffentlichkeitsorientierten Nutzungen wie die Promenade am Wasserband
- Haupterschließungsachse und Wissenschaftspark werden hier zusammengeführt, so dass ein zentraler Eingangs- und Aufenthaltsbereich im Übergang zum Wissenschaftspark entsteht.

Mit Anlage des Platzes wird die enge inhaltliche und räumliche Verzahnung zwischen Landesgartenschau und Wissenschaftspark sichergestellt.

Modellfoto: Masterplan Entwicklungsmaßnahme Petrisberg

3.3 Hochbauprojekte

Die Hochbaumaßnahmen für den Wissenschaftspark umfassen zwei inhaltlich und räumlich verschiedene Entwicklungsbereiche:

Im Bereich des Kronenrandes konzentrieren sich die Hochbaumaßnahmen auf die Modernisierung der Bestandsgebäude zu Büroadressen mit unverwechselbaren Charakter. Hier können insgesamt bis zu 28.000 m² Büro- und Dienstleistungsflächen entstehen.

Für den übrigen Kronenbereich sieht der Masterplan den Neubau von Büro- und Dienstleistungseinheiten vor. Darüber hinaus werden hier Bauplätze für individuell, durch Investoren getragene Hochbaumaßnahmen vorgehalten.

Die Realisierung orientiert sich zeitlich am generierbaren Nachfragepotenzial.

3.3.1 Bestandsgebäude (Kasernen)

Mit den Rück- bzw. Umbaumaßnahmen soll eine nachhaltige bauliche Aufwertung der Kasernegebäude erzielt werden, so dass sich aufgrund der exponierten topographischen Lage eine imageprägende Fernwirkung einstellt.

Bestandsgebäude Kronenrand (Kasernen)

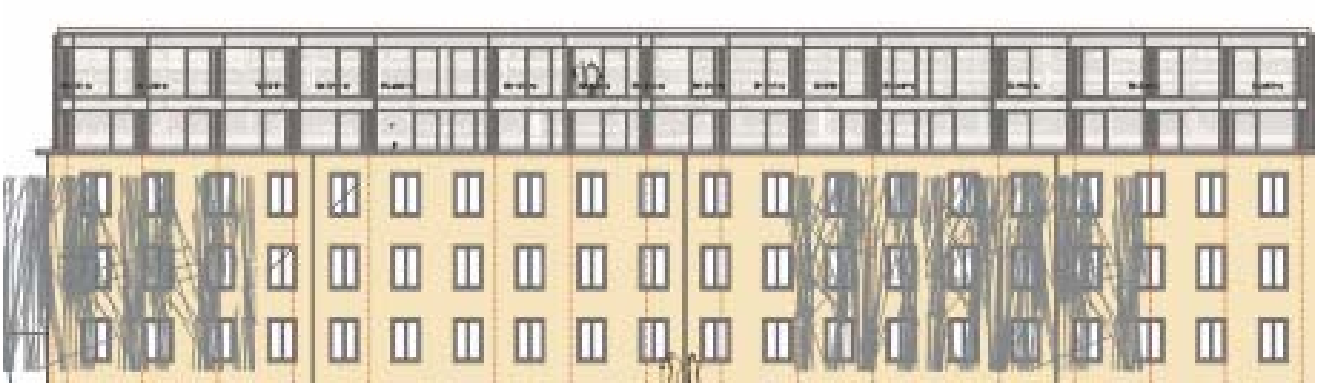
Der abschottende Charakter der Kasernenanlage soll durch die Freistellung der Gebäude aufgebrochen werden, so dass eine Öffnung des Gesamtkomplexes mit inszenierten Sichtachsen zur Stadt und in den Innenbereich entsteht.

Die ehemaligen Kasernengebäude sowie das ehemalige Casino werden neue Nutzungen beherbergen. Die Gebäude aus den 30er Jahren werden schrittweise zu modernen Dienstleistungseinheiten umgebaut, die neben der klassischen Bürofunktion auch Konferenz- und Veranstaltungsräume aufnehmen können.

Im Masterplan ist neben einer zeitgemäßen Sanierung, eine bauliche Veränderung in Form einer Aufstockung vorgesehen. Dieses Konzept begründet sich aus dem Wettbewerbsvorschlag des Büros Hepp & Zenner.

Aufgrund der kasernentypischen Gebäudestrukturen, mit einem hohen Anteil von Konstruktions- und Nebennutzflächen (u.a breite Flure, massive Wände), ergibt sich beim Umbau ein verhältnismäßig ungünstiger Faktor zwischen Hauptnutzfläche und Bruttogeschossfläche.

Die Vorgaben des Masterplans wurden von der GIU hinsichtlich Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit eingehend geprüft.



Kasernengebäude: Rückansicht

Kasernengebäude: Vorderansicht

Daraufhin sind mit der Beteiligung der Stadt Trier skizzenhaft grundsätzliche gestalterische Veränderungsvarianten untersucht und dargestellt worden, die auf eine Reduzierung der Investitionskosten zielen.

So wurde insbesondere durch diesen Zwischenschritt die gestalterische und wirtschaftliche Sinnhaftigkeit der vorgeschlagenen zweigeschossigen Aufstockung überprüft.

Es werden vier Varianten aufgezeigt:

1. Beibehaltung der bestehenden Dächer und additive Elemente in den Sockelgeschossen.

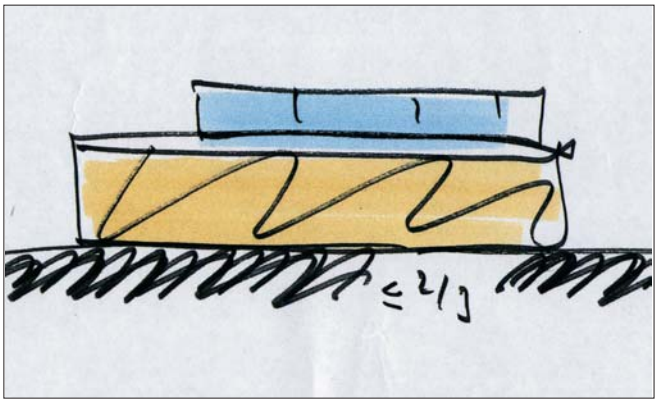
2. Beibehaltung der bestehenden Dächer und gestalterische Eingriffe in die Bestandsfassade der Sockelgeschosse.

3. Abriss der Dächer und 2-geschossige Aufstockung in Teilbereichen. Hierbei wird ein zu überbauender Anteil von mindestens 70 % der Fassadenlänge zugrunde gelegt.

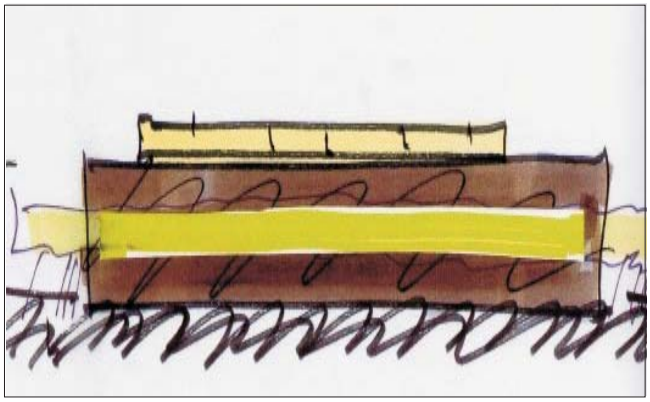
4. Abriss der Dächer und Wechsel von 2-geschossigen mit 1-geschossigen Aufbauten.

Durch die Varianten 3 und 4 wird im Vergleich zu der vollständigen zweigeschossigen Überbauung der Kasernen, einerseits eine Reduzierung der absoluten Investitionskosten, anderseits eine Reduzierung der Nutzfläche erzielt.

Anhand von realisierten vergleichbaren Projekten wurden die wirtschaftlichen Kennziffern kritisch überprüft.



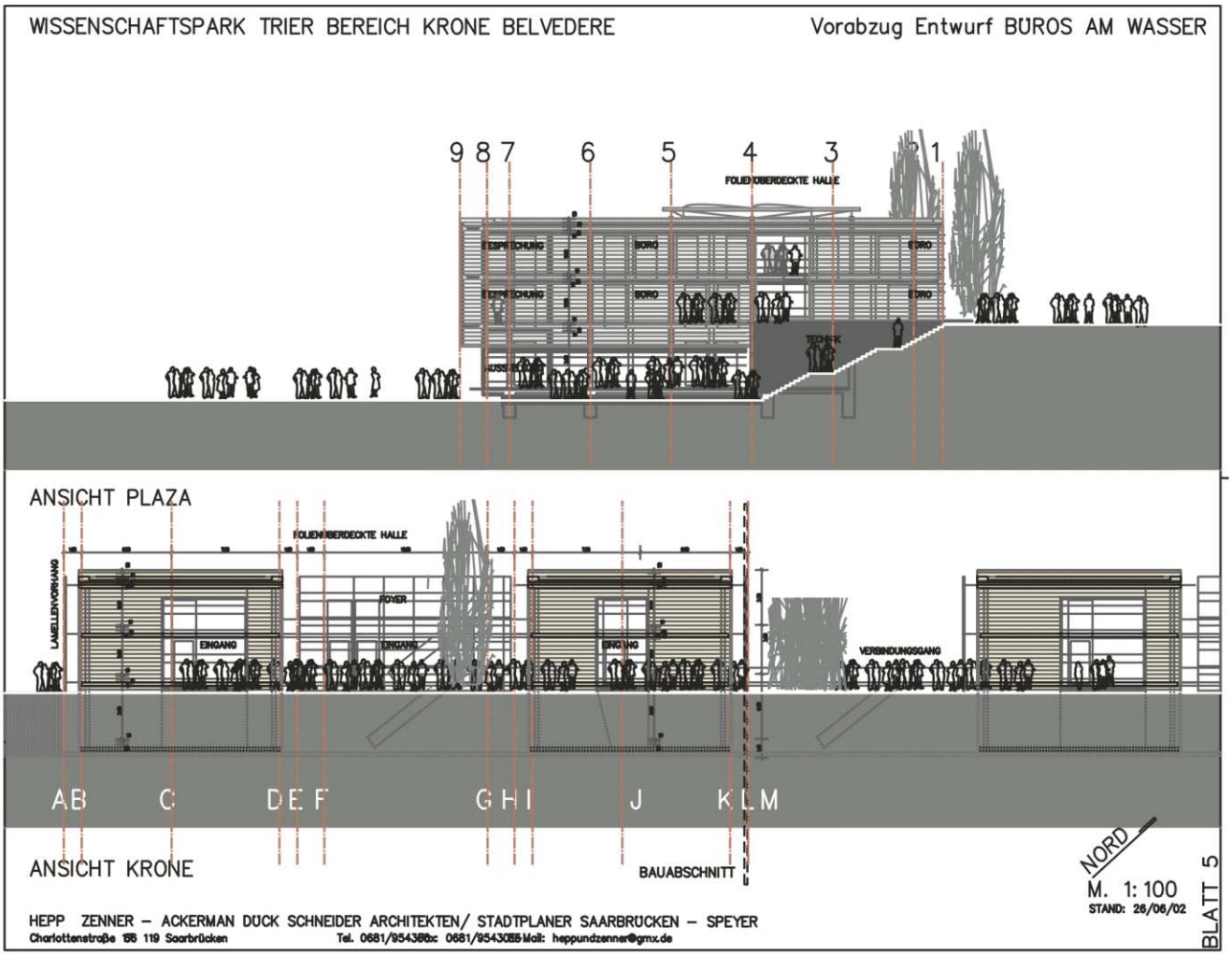
Skizze 1: zweigeschossige Teillösung, Dachersatz 2/3 der Grundrissflächen, GIU



Skizze 2: eingeschossige durchgängige Dachersatzlösung, GIU

3.3.2 Neubauprojekte - Arbeiten am Wasser

Als städtebauliche markante Leitinvestition sind im Masterplan Bürogebäude, bestehend aus fünf zusammenhängenden Gebäudeeinheiten, parallel zum Wasserband vorgesehen.



Bürogebäude am Wasserband: Entwurf Büro Hepp & Zenner

Diese Büroeinheiten werden durch die bauliche Umsetzung des Leitbildes „Arbeiten am Wasser in einer Parklandschaft“ eine starke imageprägende Funktion für den gesamten Wissenschaftspark ausüben.

Gleichzeitig wird, aufgrund der Lage im Übergangsbereich zwischen Wissenschaftspark - Landesgartenschaugelände ein städtebaulich markanter Eingangsbereich entstehen.

Durch die Neubaumaßnahme können nach der Fertigstellung Büro- und Dienstleistungsflächen von rd. 9.400 m² (BGF) zur Verfügung stehen.

Die Planung der Gebäude am Wasser erfolgte durch das Büro Hepp & Zenner bis einschließlich Leistungsphase 3.

4. Zielsetzungen bis zum Jahr 2004

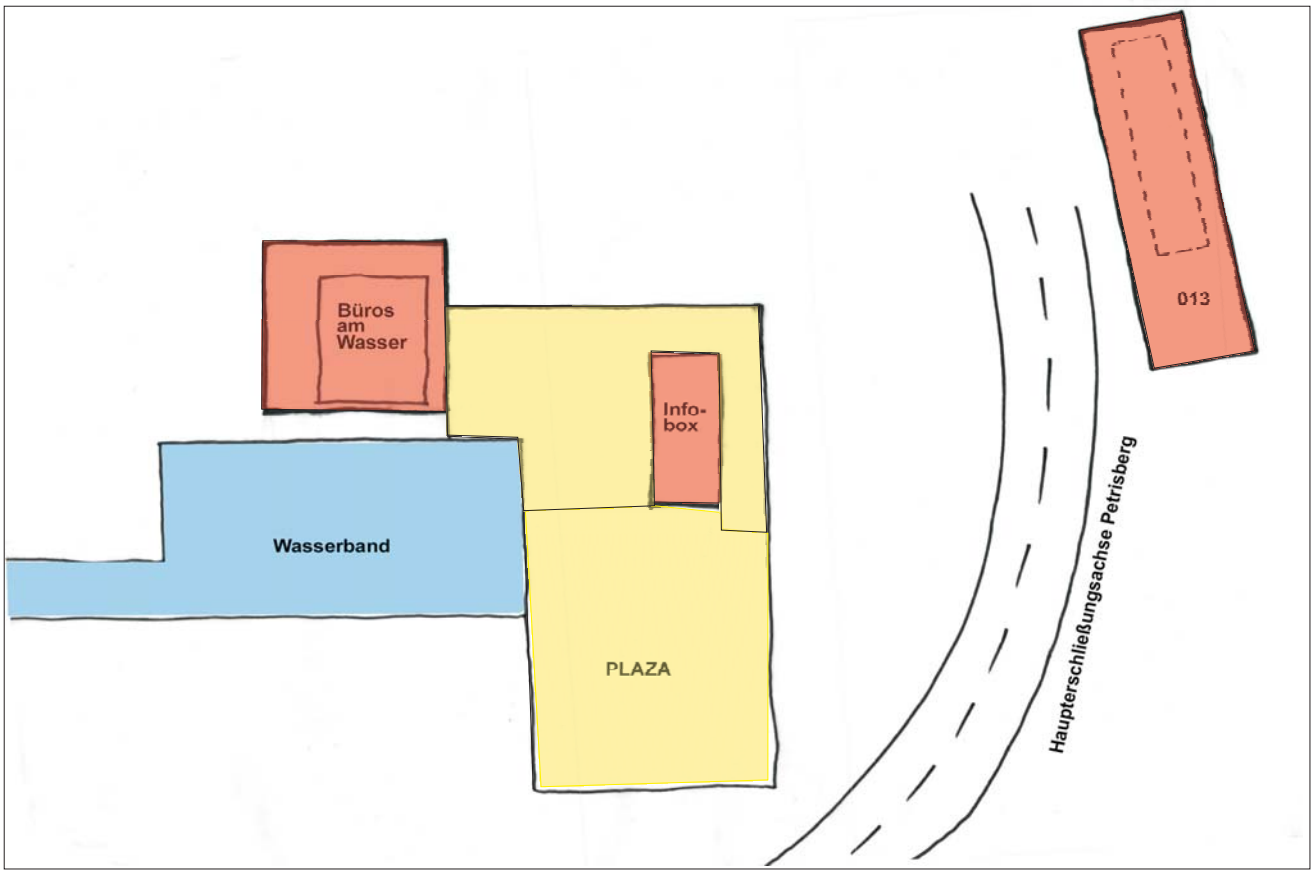
Die Landesgartenschau im Jahre 2004 eröffnet dem Entwicklungsvorhaben Wissenschaftspark die einmalige Chance im Focus des öffentlichen Interesses zu stehen.
Neben den rd. 1.000.000 erwarteten Besuchern, wird vor allem die Präsenz in der Presse und den Medien, über mehrere Monate hinweg, die Bekanntheit des Projektes fördern. Eine derartige Wirkung wird mit üblichen Marketingaktionen niemals herzustellen zu sein. Diese Synergien gilt es effizient zu nutzen.

Deshalb sind erste städtebauliche und architektonische Leitinvestitionen in diesem Bereich unverzichtbar und müssen nunmehr mit hoher Geschwindigkeit betrieben werden.

Zielsetzung ist es, zu Beginn der Landesgartenschau im April 2004 den Umbau

- eines Kasernengebäudes
- die Errichtung einer Gebäudeeinheit am Wasserband
- und den Neubau einer Infobox

realisiert zu haben.



Ihre Errichtung wird im direkten Umfeld des zentralen Platzes, der räumlichen Nahtstelle zwischen Landesgartenschau und Wissenschaftspark erfolgen. Mit insgesamt 6.000 m² Bürofläche wird ein Angebot geschaffen, das im Einklang mit den Bedingungen des Trierer Immobilenmarktes steht (s.o.).

4.1 Bestandsgebäude

Bis zum Beginn der Landesgartenschau im April 2004 soll der Umbau eines der Kasernengebäude realisiert sein. Hier bietet sich das Gebäude 013 an, da es in direkter räumlicher Nähe zum zentralen Platz, dem Mittelpunkt, liegt.

Die im Masterplan angedachte zweigeschossige Überhöhung der Bestandsgebäude ist, wie bereits dargelegt wirtschaftlich nicht realisierbar.

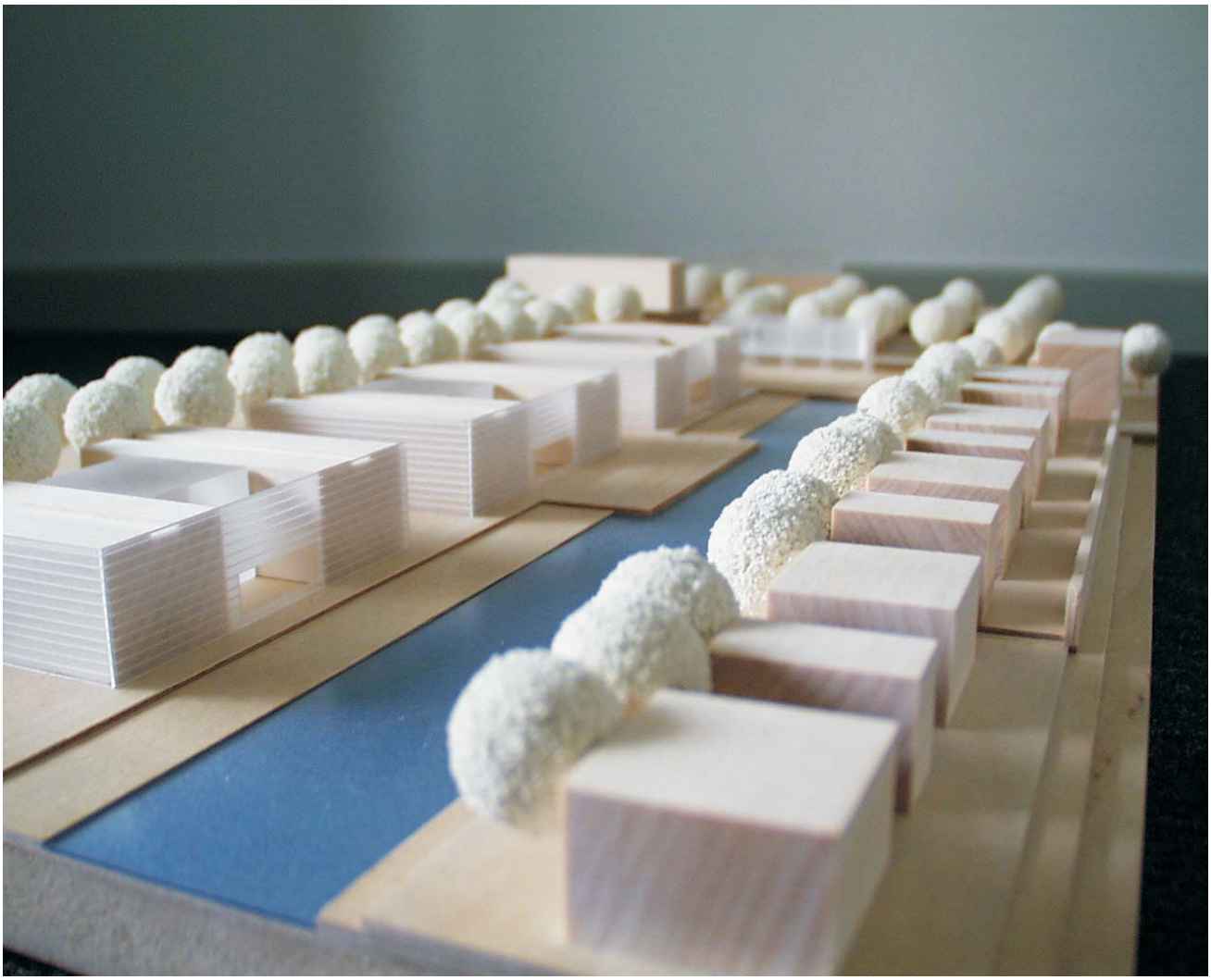
Deshalb favorisiert die GIU eine architektonische Lösung im Sinne der skizzierten Variante 3. Dabei handelt es sich, um die Reduzierung der zweigeschossigen Aufstockung der Kasernengebäude mit einem zu überbauenden Anteil von 70 %, bei Beibehaltung der Lochfassade.

Die Kostenberechnung der GIU zeigt, dass bei Realisierung der Variante 3, eine Kostenersparnis von rd. 590.000 €/je Gebäudeeinheit erzielbar ist.

Dennoch ist das Erreichen eines marktkonformen Mietpreisniveaus, ohne eine Förderung aus Städtebauförderungs- bzw. Konversionsmitteln des Landes nach Untersuchung verschiedener Ansätze nicht möglich.
Förderbedarf besteht auch bei der Verwirklichung der oben skizzierten, reduzierten Überbauung der Sockelgeschosse, da der vergleichsweise schwache Trierer Büromarkt die Erzielung kostendeckender Mieterträge nicht zulässt.

4.2 Büros am Wasser

Da im Bereich des Wasserbandes der Haupteingangsbereich der Landesgartenschau angesiedelt ist, soll die erste, unmittelbar an der Plaza gelegene Gebäudeeinheit bis 2004 fertiggestellt sein. Gegebenenfalls kann diese von der LGS temporär als Veranstaltungsort genutzt werden.



Modellaufnahme: Bürokomplex am Wasserband, Entwurf Büro Hepp & Zenner

Die Gebäude am Wasser haben einen besonderen Stellenwert und eignen sich insbesondere für Nutzungsformen im Existenzgründungsbereich oder als "Business-Innovation-Center".

Eine wirtschaftliche Realisierung des gesamten Gebäudebandes ist derzeit auf Basis der marktgängigen Mietzinsen nicht möglich.

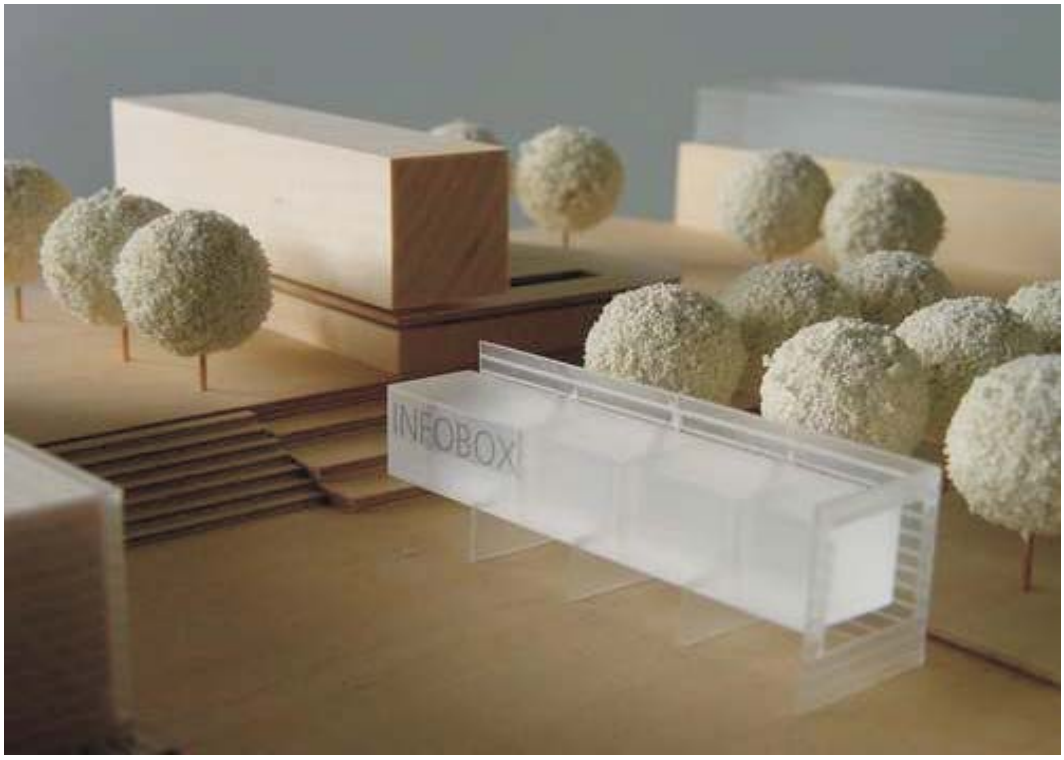
Die Realisierung des im Masterplan vorgesehenen Boarding-house und des Foyers wird zeitlich gestreckt und kann erst bei entsprechendem Nachfragepotenzial verwirklicht werden. Angestrebt wird an dieser exponierten Stelle eine privatwirtschaftliche Investition.

4.3 Infobox

Um der Bedeutung des zentralen Platzes auch städtebaulich gerecht zu werden, ist es unabdingbar diesen baulich zu fassen. Die angedachten Maßnahmen (Wasserband, Errichtung der ersten Gebäudeeinheit am Wasser sowie die Herrichtung des Kasernengebäudes 013) sind diesbezüglich nicht ausreichend. Vielmehr gilt es, an dieser Stelle eine imageträchtige Investition vorzunehmen, die als Ort der Präsentation, der Repräsentation, der Begegnung und als Unternehmensplattform dient. Die Infobox ist wesentliches Element im Rahmen der Adressbildung des Standortes.

Daher ergibt sich die Notwendigkeit, hier einen besonderen städtebaulich-architektonischen Akzent zu setzten. Weitere Gründe für die Dringlichkeit der Verwirklichung des Objektes sind folgende Punkte:
- städtebaulicher Flucht- und Blickpunkt in der Achse der Magistrale
- inhaltliche Besetzung der Platzanlage
- Definition der Schnittstelle Landesgartenschau und Wissenschaftspark
- Raum für VIP- Bereiche und Informationsflächen
- Nutzung für Büroräume (evtl. Sitz der EGP).

Das Gebäude sollte eine Nutzfläche von ca. 300 m² einnehmen.



Modellaufnahme: Infobox

Trotz der vergleichsweise geringen Gebäudegröße entsteht durch das geschickte Ausnutzen der topographischen Geländeverhältnisse (Geländesprung) ein prägnanter Abschluss des Platzes.
Aufgrund des außergewöhnlichen Anspruches eines derartigen Gebäudes erachten wir ein Mehrfachbeauftragungsverfahren verschiedener entwurfsstarker Architekturbüros für sinnvoll.

Die Realisierung dieses nicht-profitablen Gebäudes durch Mittel der EGP ist nicht möglich.

5. Förderbedarf der Hochbauprojekte

Dargestellt werden folgende Teilprojekte:

5.1 Sanierung und Aufstockung Kasernengebäude

Auf Basis der vorliegenden Kostenberechnung des Architektenbüros Hepp & Zenner werden die Kosten für eine 2-geschossige Aufstockung mit 70 % Überbauung der Grundfläche berücksichtigt. Diese Variante reduziert die absoluten Investitionskosten im Vergleich zu der im Wettbewerb vorgesehenen 100-prozentigen Überbauung um 587.286,31 € netto pro Gebäude.

5.1.1 Gebäude 013
Zielsetzung Realisierung bis 03/2004 zur Eröffnung der Landesgartenschau

5.1.2 Gebäude 011 und 009
Baugleich mit 013
Zielsetzung Realisierung bis 03/2005 bzw. 03/2006

5.2 Arbeiten am Wasser I.BA

Zielsetzung Realisierung Rohbau bis 03/2004

5.3 Infobox

Zielsetzung Realisierung bis 03/2004

Durch die Nutzung der Infobox mit Seminarräumen, Präsentationsräumen und einzelnen Büros sind voraussichtlich Mieteinnahmen in geringem Umfang möglich. Aufgrund der begrenzten Einnahmemöglichkeiten besteht Förderbedarf, wobei die EGP einen Eigenanteil von 20 % der Herstellungskosten tragen würde.

Die in Anlage beigefügte Tabelle stellt folgende Positionen zusammen:

- **Herstellungskosten für Kasernengebäude und "Arbeiten am Wasser"**
  entsprechend der Kostenberechnung des Architekturbüros Hepp & Zenner bezogen auf die Kostengruppe 100 bis 700 nach DIN 276, jedoch netto. Die Berücksichtigung der Kostengruppe 100, 200, 500, 600 und 700 ist zur Ermittlung der Kostenmiete notwendig. Die Herstellungskosten für die Infobox sind budgetiert und müssen im weiteren Planungsverlauf bestätigt werden.

- **Herstellungskosten pro m² Hauptnutzfläche**
  Aufgrund der Gebäudetypologien wird die Hauptnutzfläche als vermietbare Fläche definiert.

- **Kostenmiete**
  Der für den wirtschaftlichen Betrieb ermittelte Mietzins ergibt sich aus den Herstellungskosten pro m² vermietbarer Fläche unter Berücksichtigung von 8,5 % für AVA und Finanzierungskosten.

- **Maximale Herstellungskosten und erzielbare Mieten**
  Die im Wirtschaftsplan der EGP veranschlagten am Markt erzielbaren Mieten belaufen sich für die Kasernengebäude auf 6,02 €/m² HNF netto. Für den Neubau "Arbeiten am Wasser" werden 7,08 €/m² HNF als erzielbar vorausgesetzt. Diese Mieterträge implizieren entsprechende maximale Herstellungskosten (Kostengruppe 100 - 700).

- **Differenz zu maximalen Herstellungskosten**
  Differenz der aus den Mietzinsberechnungen resultierenden tatsächlichen und maximalen Herstellungskosten.

- **Förderbedarf absolut**
  Die Multiplikation der vorgenannten Differenz mit der vermietbaren Hauptnutzfläche ergibt den absoluten Förderbedarf netto.

Die wirtschaftliche Lebensfähigkeit der EGP kann mittelfristig nur gesichert werden, wenn die durch die EGP zu tragenden Investitionskosten durch Mieteinnahmen erwirtschaftet werden können. Um die vorliegenden architektonischen Planungen realisieren zu können, ist daher eine entsprechende Unterstützung durch Fördermittel erforderlich.

Auf Grundlage der unter Punkt 1 dargelegten Fertigstellungsziele ergibt sich folgender Zuschußbedarf per anno:

2002	-	200.000,00 €	- Planungsvorlauf
2003	-	2.800.000,00 €	- Geb. 013, Infobox und Rohbau "Arbeiten am Wasser"
2004	-	1.500.000,00 €	- Geb. 011 + Fertigstellung "Arbeiten am Wasser"
2005	-	1.179.674,00 €	- Geb. 009
Summe		***5.679.674,00 €***	*- Der objektbezogene Förderbedarf ist in beiliegender Tabelle aufgestellt.*

Die EGP geht davon aus, dass zur Realisierung des Wissenschaftsparks Trier eine Anschubfinanzierung notwendig ist und sich mittelfristig ein Nachfrageklima aufbaut, welches die Umsetzung weiterer Projekte (z.B. Kasernen 007, 005) ohne öffentliche Subventionierung ermöglicht.

6. Resumée

Der Trierer Grundstücksmarkt für Dienstleistungs- und Gewerbeimmobilien bewegt sich insgesamt auf einem niedrigen Niveau. Im Vergleich zu den übrigen Räumen mit Verdichtungsansätzen des Landes Rheinland-Pfalz ist sowohl der jährliche Flächenabsatz, als auch das erzielbare Mietzinsniveau zum Teil deutlich geringer als in den Referenzräumen.
Mit dem Entwicklungsvorhaben Trier Petrisberg besteht für die Region die Chance, auf der ehemaligen Konversionsfläche einen Standort zu entwickeln, der durch die räumliche und inhaltliche Verzahnung von zukunftsweisenden Themenfeldern einen maßgeblichen wirtschaftlichen Entwicklungsimpuls zu setzen vermag.
Kernstück bildet in diesem Zusammenhang der vorgesehen Wissenschaftspark, der die bestehenden Innovationsstrukturen der Region räumlich bündelt und zusätzlich schwerpunktmäßige neue Strukturen generieren soll.

Darüber hinaus wird mit der im Jahr 2004 stattfindenden Landesgartenschau und der unmittelbaren Nachbarschaft zur Universität ein Standort entwickelt, der im Vergleich zu den übrigen Flächen in Trier und im Umland eine überregional konkurrenzfähige Investorenansprache zu leisten vermag.

Die Entscheidung zur Durchführung der Landesgartenschau im Jahre 2004 ist daher nicht nur als Neuordnung- und Umstrukturierung der größten Konversionsfläche der Stadt Trier zu verstehen, sondern sie ist vielmehr als Initialzündung für die Umsetzung maßgeblicher Schlüsselprojekte des wirtschaftlichen Strukturwandels einzuordnen.

Um dieses ehrgeizige Zielsetzung zu realisieren hat die GIU im Vorfeld der Gründung der Trägergesellschaft EGP bestehende Planvorstellungen kritisch geprüft, modifiziert und optimiert und schließlich ein schlüssiges Gesamtentwicklungskonzept erarbeitet.

Neben der Überarbeitung des Masterplans, der Anpassung des Hochbaukonzeptes, sind Erschließungskonzeption, Grün- und Freiraumgestaltung sowie die Grundstücksmarktlage eingehend geprüft und die Ergebnisse in das Gesamtkonzept eingeflossen.

Darüber hinaus erfolgt die Weiterführung der Machbarkeitsstudie Wissenschaftspark Trier sowie die Bestimmung der grundlegenden Parameter für die Wohnbaulandflächen.
Zudem obliegt ihr die Zuständigkeit für die Realisierung des Projektes „Modellhaftes Wohnen.“

Schließlich wurde in Kooperation mit dem Projektsteuerer eine neue Wirtschaftlichkeits-berechnung und Planbilanz erarbeitet, die die Grundlage für die erfolgreiche Projektumsetzung darstellt.

Trotz deutlicher Reduktion der Erschließungs- und Hochbauinvestitionskosten wird das Entwicklungsvorhaben nur zu verwirklichen sein, wenn von Landesseite Zuwendungen in Form einer Anschubfinanzierung bereitgestellt werden.

7. Anlage: Kostenberechnung Hochbau

Projekt	Variante	Herstellungkosten absolut Netto €	Herstellungkosten pro m2 HNF Netto €	Kostenmiete pro m² HNF Netto €	max. Herstellungskosten pro m² HNF Netto €	Erzielbare Miete pro m² HNF Netto €	Diff. Kosten zu max. Herstellungskosten pro m² HNF Netto €	HNF m²	Förderbedarf absolut € Netto
Kaserne '013	1B 70 % 2-geschossig	3286906,78	1.312,00	9,30	850,00	6,02	462,00	2.505	1.157.310,00
Kaserne '011	1B 70 % 2-geschossig	3286906,78	1.312,00	9,30	850,00	6,02	462,00	2.505	1.157.310,00
Kaserne '009	1B 70 % 2-geschossig	3286906,78	1.312,00	9,30	850,00	6,02	462,00	2.505	1.157.310,00
Arbeiten am Wasser, 1. BA		3064293,6	1.944,00	13,77	1.000,00	7,08	944,00	1.576	1.487.744,00
Infobox	Pauschal	800000	1.600,00	11,33				500	720.000,00
Summe		**13725013,94**						**6.710,00**	**5.679.674,00**

Kaserne 013	2-geschossig 100%	3874193,09	Grundlagen:	Kasernengebäude	Ent
	2-geschossig 70%	3286906,78			Hepp & Zenner
	Einsparung / Gebäude	587286,31			Variantenberechnung
	Anzahl	3			vom 16.07.2002
	Einsparung Gesamt	1761858,93			
				Arbeiten am Wasser	Entwurfsplanung Hepp & Zenner
Aufgestellt	GIU mbH				vom 22.07.2002
Me	03. Sep 02				
Überarbeitet	17.09.2002			Infobox	Budgetierung GIU vom 08.07.2002

Förderbedarf: 90 %