**Stadtentwicklung und Konversion aus Sicht der Wirtschaft  
Die Rolle der Projektentwicklung unter Berücksichtigung der Immobilienwirtschaft   
Herr Adrian, Geschäftsführer TRIWO**

Die Rolle der Projektentwickler wurde zunächst als „Zwischending zwischen Fachmann, Spinner und Prophet" dargestellt: Spinner, die Visionen entwickeln müssen und Propheten, die erkennen müssen, was die Wünsche der Stadt sind und was davon realisierbar ist.

Neben der Erstellung eines ganzheitlichen strategischen Rahmens ist die wichtigste Aufgabe der Projektentwickler die Erarbeitung einer tragfähigen Nutzungskonzeption als Dienstleistung für die Investoren.

In Trier gibt es neben den Konversionsflächen eine Vielzahl von Industriebrachen, die teilweise - trotz anfänglicher Skepsis und mit hohem Risiko - erfolgreich entwickelt wurden. Wichtig für den Erfolg ist, dass die Projekte mit Überzeugung und Durchsetzung angegangen werden.

Mit Blick auf die aktuellen Tendenzen werden folgende Aufgabenfelder gesehen:

- Experimentelle Entwicklung neuer Wohnformen, z.B. Betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhaus,

- Wiedernutzung ziviler Brachflächen,

- Flächenaufbereitung für kombinierte Nutzungen Produktion/Dienstleistung,

- Modifizierung der Flächenangebote für den Einzelhandel.

Der Immobilienmarkt leidet unter der allgemeinen Schwächung, in bestimmten Segmenten gibt es deutliche Sättigungstendenzen. Nachfrage besteht z. Z. in der Schaffung von Wohnbauflächen im höheren Preissegment. Hier werden Entwicklungschancen für den Petrisberg gesehen. Interessante Entwicklungsperspektiven gibt es auch in der lnnenstadt und Moselufer im Hinblick auf Trier als Moselmetropole.

Die folgenden provokanten Thesen wurden bewusst einseitig formuliert, um deutlich zu machen, was Projektentwickler von der Stadt zur Verbesserung des Investitionsklimas fordern.

- Planungsinstrumente weniger übertrieben einsetzen, keine Details vorgeben, Rahmen setzen.

- Liberale Prinzipien in die Planung aufnehmen.

- Planungsaufgaben an Private übertragen, z.B. Vorhaben- und Erschließungsplan einsetzen.   
 Oft ist Genehmigung nach § 34 ausreichend.

- Einzelhandel: mehr Liberalismus, auch größere Geschäfte in der Innenstadt zulassen.

- Rechtzeitiges Agieren ist notwendiger als hektisches Reagieren.

- Kleinteilige Gewerbeflächen ausweisen (Handwerk).

- Verkehrsplanung und Infrastruktur: Pragmatismus ist gefordert:   
 Mehr MIV statt wenig zukunftsträchtigen ÖPNV.

Als Reaktion auf vorherige Ausführungen wurde außerdem gefordert:

1. Trier muss als Oberzentrum die Stadt des Einzelhandels werden.  
2. Trier soll Verkehrsknotenpunkt für Westdeutschland und Benelux werden.

**Diskussion**

In der anschließenden Diskussion wurden der Immobilienmarkt und seine Entwicklungstendenzen intensiver erörtert.

Sättigungstendenzen sind eher bei kleinen Wohnungen zu erkennen, während bei Mehr­ raumwohnungen Bedarf besteht. Neue Wohnformen müssen den sozialen Strukturveränderungen Rechnung tragen.

Bedenken wurden geäußert, ob die Wohnraumnachfrage tatsächlich in dem Umfang vorhanden sei. Zunehmende Wohnungsgröße und der Trend zu Einpersonenhaushalten würde zwar zeitlich jetzt aus den Ballungsräumen „überschwappen", aber die Neuausweisung von Wohnbauland müsse dennoch vorsichtig erfolgen. In vielen Fällen hat es sich gezeigt, dass mit statistischen Bevölkerungs-entwicklungen spekuliert wurde und die Flächen dann aber nicht nachgefragt wurden.