ENTWURF

Entwicklungsgesellschaft
Petrisberg mbH

AUSLOBUNG

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Teilfläche G2

Stand: 22. Juni 2006

Auslober:

Entwicklungsgesellschaft Petrisberg mbH
Belvedere 1, 54296 Trier
Tel. 0651 43680 -0 / Fax 0651 43680-21
www.petrisberg.de

Koordination:

Drees & Sommer Entwicklungsmanagement, Stuttgart
Obere Waldplätze 13, 70569 Stuttgart
Tel. 0711 1317-173 / Fax 0711 1317-103

ENTWURF

Teil I – Allgemeine Bedingungen

1 Auslober ... 2

2 Aufgabe ... 2

3 Verfahrensform ... 3

4 Termine ... 3

5 Teilnehmer ... 3

5.1 Anzahl der Teilnehmer ... 3
5.2 Bereits ausgewählte Teilnehmer ... 3
5.3 Kriterien der Auswahl von Teilnehmern ... 3
5.4 Abgabe der Bewerbungsunterlagen ... 4
5.5 Auswahlgremium ... 4

6 Teilnahmeberechtigung ... 5

7 Preisgericht ... 5

8 Übersicht Unterlagen ... 6

9 Leistungen ... 6

9.1 Allgemeine Grundlagen ... 6
9.2 Geforderte Leistungen Städtebaulicher Entwurf ... 7
9.2.1 Städtebauliches Modell M 1:500 ... 7
9.2.2 Lageplan M 1:1000 ... 7
9.2.3 Lageplan M 1:500 Teilfläche G2 ... 7
9.3 Geforderte Leistungen Wohnhaustypen ... 7
9.3.1 Schemagrundrisse M 1:200 in Alternativen ... 7
9.3.2 Ansichten 1:200 mit Höhenangaben ... 8
9.4 Liberoplan ... 8
9.5 Rechnerische Nachweise ... 8
9.6 Erläuterungsbericht ... 8
9.7 Unterlagenverzeichnis ... 8
9.8 Verfassererklärung ... 8

10 Beurteilungskriterien (GRW 5.1.5) ... 9

11 Termine ... 9

11.1 Rückfragen ... 9
11.2 Abgabetermin ... 9

12 Preise (GRW 4) ... 10

13 Vorprüfung / Preisgerichtssitzung ... 10

13.1 Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten ... 10

14 Weitere Beauftragung 10

15 Urheberrecht 11

15.1 Nutzung bei weiterer Beauftragung 11
15.2 Nutzung ohne weitere Beauftragung 11
15.3 Erstveröffentlichung 11

16 Vertraulichkeit 12

Teil II –Rahmenbedingungen

1 Die Stadt Trier 14

2 Entwicklungsgebiet Petrisberg 16

3 Städtebauliche Situation 18

3.1 Rahmenplan / Städtebauliches Gesamtkonzept 18
3.2 Bereits umgesetzte Maßnahmen 19
3.2.1 Landesgartenschau 2004 19
3.2.2 Verkehrstechnische Anbindungen 20
3.2.3 Infrastruktur 20
3.3 Bau- und Planungsrecht 21
3.4 Qualitätssicherungsverfahren 21

4 Wissenschaftspark 22

5 Wohnbauflächen 23

Teil III – Nutzungsvorgaben

1 Allgemeines 26

2 Zielvorstellungen des Auftraggebers 26

2.1 Gesamtkonzept 26
2.2 Nutzungs- und Baustruktur 27

3 Soziale Infrastruktur 29

4 Topographie 29

5 Verkehr 29

6 Konstruktive und technische Anforderungen 30

6.1 Gesetze, Verordnungen, Richtlinien 30
6.2 Technische Randbedingungen Teilfläche G2 30

Teil IV – Anlagen

Anlage 1: Lageplan / Städtebauliches Gesamtkonzept Petrisberg (digital)
Anlage 2: Rahmenplan Petrisberg Trier (digital)
Anlage 3: Gesamtkonzept Landesgartenschau Rheinland-Pfalz 2004 (digital)
Anlage 4: Angrenzende Bebauungspläne (digital)
Anlage 5: Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes und Erschließungssituation
Anlage 6: Plan mit Höhenangaben (digital)
Anlage 7: Entwässerungsgenehmigung / Oberflächenwasserbewirtschaftungssystem (digital)
Anlage 8: Kenndaten
Anlage 9: Luftbilder/Fotos (digital)
Anlage 10: Verfassererklärung (digital)

Entwicklungsgesellschaft
Petrisberg mbH

ENTWURF

Teil I
Allgemeine Bedingungen

1 Auslober

Auslober dieses Wettbewerbes ist

Entwicklungsgesellschaft Petrisberg mbH
Belvedere 1
54296 Trier

Die Koordination und Betreuung des Realisierungswettbewerbs erfolgt durch

Drees & Sommer Entwicklungsmanagement
und Immobilienberatung GmbH
Obere Waldplätze 13
70569 Stuttgart

Ansprechpartner

Martin Altmann
Tel.: +49 711 1317-188
Fax: +49 711 1317-103
E-Mail: Altmann@stgt.dreso.com

2 Aufgabe

Die Entwicklungsgesellschaft Petrisberg mbH entwickelt seit 2003 die Flächen der ehemaligen französischen Kaserne auf dem Petrisberg in Trier. Auf der Grundlage des verabschiedeten Rahmenplans der Stadt Trier gliedert sich das Gebiet in vier Wohngebiete und sechs gewerblich nutzbare Flächen (siehe Anlage 1). Kern der gewerblichen Entwicklung ist die Teilfläche G1, die wesentlich durch die bestehenden Kasernengebäude geprägt wird. Sie ist Nukleus des so genannten Wissenschaftsparks Trier. In südöstlicher Fortführung und unmittelbar an der Haupterschließung Robert-Schuman-Allee, gegenüber dem Wohngebiet W1 gelegen, befindet sich das Wettbewerbsgebiet (G2). Die Fläche G2 ist durch eine bereits erstellte Straße Richtung Kleingärten in einen nördlichen und südlichen Teil getrennt (siehe Anlage 1).

Die Fläche soll mit gemischten Nutzungen aus Wohnen und Arbeiten bebaut werden und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 36.700 m² (siehe Anlage 3).

Für dieses Vorhaben führt die EGP einen einstufigen städtebaulichen Realisierungswettbewerb nach GRW (1995) durch. Ziel dieses Wettbewerbs ist es, ein städtebauliches Konzept für die Teilfläche G2 im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung Petrisberg Trier zu entwickeln und unkonventionelle Vorschläge zu Wohnhaustypologien für das Wohnsegment zu erarbeiten.

Eine ausführliche Beschreibung der Aufgabe erfolgt in den Teilen II und III.

3 Verfahrensform

Der Wettbewerb wird als begrenzt offener städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungs-und Auswahlverfahren gemäß 2.4.2 GRW 1995 durchgeführt. Der Wettbewerb ist in der Vorprüfung und im Preisgericht **anonym** (GRW 1.6). Zugrunde liegt die GRW 1995. Die Wettbewerbssprache ist Deutsch. Das Wettbewerbsverfahren wird in Abstimmung mit der Architektenkammer Rheinland-Pfalz durchgeführt.

4 Termine

Derzeit ist folgender Terminablauf vorgesehen:

– Antrag auf Teilnahme bis	04.08.2006
– Benachrichtigung der Teilnehmer	11.08.2006
– Abgabe Teilnahmeerklärung	16.08.2006
– Versand der Auslobung	18.08.2006
– Schriftliche Rückfragen bis	11.09.2006
– Abgabe Unterlagen	16.10.2006
– Preisgerichtssitzung	vorauss. KW 46

5 Teilnehmer

5.1 Anzahl der Teilnehmer

15 Büros/Arbeitsgemeinschaften

5.2 Bereits ausgewählte Teilnehmer

Zur Teilnahme am Verfahren sind folgende 3 Architekturbüros ausgewählt:

1. Meurer Architekten + Stadtplaner BDA, Frankfurt am Main
2. Witry & Witry SA, Echternach (Luxemburg)
3. stegepartner Architektur & Stadtplanung BDA SRL, Dortmund

5.3 Kriterien der Auswahl von Teilnehmern

- Erfahrung in Konzeption und Planung von gemischt genutzten Arealen mit dem Thema „Leben und Arbeiten“,
- Der Aufgabe angemessene gestalterische, wirtschaftliche und technische Qualitäten
- Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit

Der Auslober empfiehlt Bewerbern eine enge Zusammenarbeit mit Hochbauarchitekten und Landschaftsarchitekten bzw. entsprechenden Fachplanern.

Der Auslober behält sich vor, bis maximal fünf Teilnehmer auszuwählen, die aufgrund der nur geringen Berufserfahrung ihre Leistungsfähigkeit noch nicht gleichwertig nachweisen konnten. Der Auslober behält sich vor die Teilnehmer per Losverfahren auszuwählen.

Der Bewerber muss seine Teilnahme verbindlich erklären. Liegen zur gesetzten Frist Erklärungen nicht vor, folgen Nachrücker.

Bewerber werden über das Ergebnis ihrer Bewerbung unterrichtet. Entscheidungen des Auswahlgremiums sind endgültig. Einsprüche gegen die Auswahl sind nicht zulässig. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Bewerbungsunterlagen max. 10 Seiten DINA4.

Davon sind:

- zweiseitiges Formblatt mit Beschreibung jedes Büros/jeder Arbeitsgemeinschaft (Anforderung des Formblatts bei Drees & Sommer: altmann@stgt.dreso.com oder www.dreso.com)
- Objektreferenzliste (max. zwei DINA4-Seiten).
- Arbeitsproben max. drei, möglichst mit zwei fertig gestellten Projekten und evtl. einem Planungsprojekt, für die Arbeitsweise typischen und der vorliegenden Wettbewerbsaufgabe vergleichbaren Projekten (max. sechs DINA4-Seiten)

5.4 Abgabe der Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbungsunterlagen sind bis zum 04.08.2006 bei folgender Adresse einzureichen:

Drees & Sommer Entwicklungsmanagement
und Immobilienberatung GmbH
Obere Waldplätze 13
70569 Stuttgart

Es gilt das Datum des Poststempels.

5.5 Auswahlgremium

Das Auswahlgremium wird mit beratender Unterstützung des Bauherrn und freier Architekten sowie Sachverständiger die Bewerbungen auf Grundlage der Auswahlkriterien auswählen.

6 Teilnahmeberechtigung

Zulassungsbereich: Europäischer Wirtschaftsraum sowie die Staaten, die in den Anwendungsbereich des Beschaffungsübereinkommens fallen.

Natürliche Personen, die am Tage der Bekanntmachung im Zulassungsbereich ansässig sind und entsprechend den Regelungen ihres Heimatstaates berechtigt sind, Berufsbezeichnung freischaffender Architekt und/oder Stadtplaner zu führen.

Ist in dem jeweiligen Heimatstaat die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachliche Voraussetzung als freischaffender Architekt, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 85/384/EWG gewährleistet ist.

Juristische Personen sind teilnahmeberechtigt, sofern ihr satzungsgemäßer Geschäftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der gestellten Aufgabe entsprechen und mindestens ein Vertreter der Gesellschaft die Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Bei Arbeitsgemeinschaften muss jedes Mitglied teilnahmeberechtigt sein.

Doppel- bzw. Mehrfachbewerbungen, d.h. Bewerbungen von Arbeitsgemeinschaftspartnern in unterschiedlicher Konstellation sind nicht zulässig und müssen zum Ausschluss der Bewerbung führen.

7 Preisgericht

Das Preisgericht wurde in Abstimmung mit dem Auslober und nach Grundsätzen der GRW 95 berufen.

Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen:

Fachpreisrichter
- Herr Prof. Thomas Sieverts, Bonn
- Herr Baudezernent Peter Dietze, Stadt Trier
- Herr Dr. Bernd Fahle, Fahle Stadtplaner, Freiburg

Stellvertretende Fachpreisrichter
- Herr Horst Hennel, Freier Architekt, Karlsruhe
- Herr Prof. Jobs Kowalewsky, Mainz

Sachpreisrichter
- Herr Jan Eitel, EGP Trier
- Herr Dieter Blase, GIU Saarbrücken

Stellvertretende Sachpreisrichter
– Herr Roland Huber, Drees & Sommer
– Frau Melanie Baumeister, EGP Trier

Weitere sachverständige Berater können (ohne Stimmrecht) hinzugezogen werden.

Vorprüfung

Drees & Sommer GmbH
Obere Waldplätze 13
70569 Stuttgart
Ansprechpartner Martin Altmann

Die Vorprüfung findet statt unter Mithilfe von:

– Herrn Markus Lampe
– Frau Annette Baltzer

8 Übersicht Unterlagen

Neben dem Ausschreibungstext erhalten die Teilnehmer folgende Anlagen:

Anlage 1: Lageplan / Städtebauliches Gesamtkonzept Petrisberg (digital)
Anlage 2: Rahmenplan Petrisberg Trier (digital)
Anlage 3: Gesamtkonzept Landesgartenschau Rheinland-Pfalz 2004 (digital)
Anlage 4: Angrenzende Bebauungspläne (digital)
Anlage 5: Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes und Erschließungssituation
Anlage 6: Plan mit Höhenangaben (digital)
Anlage 7: Entwässerungsgenehmigung / Oberflächenwasserbewirtschaftungssystem (digital)
Anlage 8: Kenndaten
Anlage 9: Luftbilder/Fotos (digital)
Anlage 10: Verfassererklärung (digital)

9 Leistungen

9.1 Allgemeine Grundlagen

Die geforderten Unterlagen sind an der oberen rechten Ecke jeder Zeichnung, Textseite und Modellplatte durch eine Kennziffer aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch und 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Die Pläne sind zu norden und in einem einheitlichen Format zu liefern. Sämtliche Pläne sind in folgender Ausfertigung abzugeben:

– **Präsentationspläne (1 Satz)** Max. 5 Pläne inkl. 1 Liberoplan, Format DIN A0 ungefaltet, farbige Darstellungen sind erwünscht

– **Prüfpläne (1 Satz)** Pläne farbig, gefaltet mit Hauptabmessungen

Sämtliche Planunterlagen sind im jpg-/pdf-Format als separate Datei beizufügen.

9.2 Geforderte Leistungen Städtebaulicher Entwurf

9.2.1 Städtebauliches Modell M 1:500

9.2.2 Lageplan M 1:1000

Hier ist die gesamtstädtische Einordnung der Teilfläche G2 aufzuzeigen. Der Plan ist zu norden.

9.2.3 Lageplan M 1:500 Teilfläche G2

Räumliches Konzept (Darstellung der Baukörper, ihrer Höhenentwicklung und Dachgestaltung, wichtiger Raumkanten, Einteilung der Grundstücke und deren Erschließung mit Zugang, Zufahrt, Andienung und Freibereichsorientierung).

Freiflächenkonzept (Gestaltung der öffentlichen Flächen und Raumfolgen sowie grundsätzliche Vorschläge für die Gestaltung privater Flächen. Gestaltung von Aufschüttungen und Abgrabungen, von Immissionsschutzmaßnahmen. Darstellung von Ausgleichsflächen nach dem BNatSchG).

Verkehrskonzept (Darstellung der Fahrbahnen, Geh- und Radwege, der gemischten Verkehrsflächen, der öffentlichen und privaten Parkierung, Gestaltung der Verkehrsflächen. Berücksichtigung der Ver- und Entsorgungsmöglichkeit sowie notwendiger Immissionsschutzmaßnahmen).

9.3 Geforderte Leistungen Wohnhaustypen

9.3.1 Schemagrundrisse M 1:200 in Alternativen

Es werden unkonventionelle Wohnhaustypologien erwartet sowie alternative Nutzungskonzepte zur Kombination von gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Nutzungen.

9.3.2 Ansichten 1:200 mit Höhenangaben

9.4 Liberoplan

Der Liberoplan steht zur freien Gestaltung zur Verfügung.

9.5 Rechnerische Nachweise

- Städtebaulicher Entwurf mit Angaben zu
  - Bruttobauland in m²
  - Nettobauland in m²
  - Flächen der Erschließung und öffentliches Grün

- Rechnerische Herleitung Grundflächenzahl GRZ
  - Hauptgebäude
  - Freiflächen

- Wohnhaustypologien
  - Grundstücksgrößen und Nutzflächen
  - Stellplatznachweis gemäß LBO Rheinland-Pfalz

Es ist der Nachweis der Nutzfläche nach DIN 277 prüfbar zu führen.

9.6 Erläuterungsbericht

Stichworte zu Konzeption, Konstruktion und Materialqualität sollten, soweit nicht aus den Zeichnungen erkennbar, auf den Plänen ergänzt werden.

9.7 Unterlagenverzeichnis

Mit den Plänen ist ein Unterlagenverzeichnis abzugeben, in dem sämtliche eingereichte Unterlagen vermerkt sind (zur Vollständigkeitsprüfung im Sinne des Teilnehmers).

9.8 Verfassererklärung

Die Verfassererklärung muss zweifach auf dem beiliegenden Formblatt abgegeben werden. Sie ist in einem undurchsichtigen, verschlossenen Umschlag mit Kennzahl einzureichen (siehe Anlage 10).

10 Beurteilungskriterien (GRW 5.1.5)

Neben städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten legt der Auslober besonderen Wert auf einen wirtschaftlichen, funktionellen und nachhaltigen Entwurf. Kriterien für die Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten sind:

- Wirtschaftlichkeit
- Funktionalität/Umweltverträglichkeit
- Gestalterische und räumliche Qualität

11 Termine

11.1 Rückfragen

Sollten während der Bearbeitung der Planungsaufgabe Rückfragen auftreten, so können diese bis zum 15.09.2006 schriftlich bei Drees & Sommer eingereicht werden.

Die Beantwortung sämtlicher Rückfragen erfolgt nur schriftlich und wird allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt.

11.2 Abgabetermin

Der Nachweis der rechtzeitigen Abgabe ist vom Teilnehmer zu führen. Als Zeitpunkt der Abgabe gilt im Falle der Einlieferung bei Post oder Bahn das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum, unabhängig von der Uhrzeit. Bei Anlieferung bei anderen Transportunternehmen oder beim Auslober die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datumsangaben. Der Teilnehmer hat dafür Sorge zu tragen, dass das Aufgabedatum auf allen Versandpapieren und dem Versandgut einheitlich vermerkt ist.

Einlieferungstermin für die Planunterlagen ist der 16.10.2006. Bis 12:00 Uhr müssen die Pläne abgeliefert werden bei:

Entwicklungsgesellschaft Petrisberg GmbH
Belvedere 1
54296 Trier

Einlieferungstermin für das Modell ist der 16.10.2006. Bis 12:00 Uhr müssen die Modelle abgeliefert werden bei:

Entwicklungsgesellschaft Petrisberg GmbH
Belvedere 1
54296 Trier

12 Preise (GRW 4)

Die Wettbewerbssumme von 42.000 € netto wird wie folgt auf die Preisgelder verteilt:

1. Preis	16.800 €
2. Preis	12.600 €
3. Preis	8.400 €
4. Preis	4.200 €
Summe	42.000 €

Das Preisgericht kann einstimmig auch eine andere als die in der Auslobung vorgesehene Verteilung der Preise beschließen.

13 Vorprüfung / Preisgerichtssitzung

Die anonymisierten Arbeiten werden von Drees & Sommer auf die Erfüllung der formalen und städtebaulichen Anforderungen sowie der Funktionalität und Wirtschaftlichkeit überprüft. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in einem Bericht zusammengefasst, der in übersichtlicher und vergleichender Form alle wesentlichen Informationen enthält und ausschließlich dem Preisgericht für seine Arbeit zur Verfügung gestellt wird.

Das Preisgericht wird ein Ergebnisprotokoll mit der Bewertung der einzelnen Entwürfe und einer Empfehlung, auf welcher Grundlage die weitere Bearbeitung erfolgen sollte, erstellen. Dieses wird allen teilnehmenden Büros zur Verfügung gestellt.

13.1 Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten

Die Wettbewerbsarbeiten werden unmittelbar nach Abschluss des Wettbewerbs öffentlich ausgestellt. Ausstellungstermin und –ort werden noch bekannt gegeben (Ziffer 6.3 GRW 1995)

14 Weitere Beauftragung

Die Teilnehmer haben gemäß GRW 95 Ziff. 1.4 über die Preis- und Ankaufssummen hinaus keinen Anspruch auf Kostenerstattung.

Der Auslober wird unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts nach Abschluss der Aufgabe entsprechend GRW 95 einem oder mehreren Preisträgern die für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs notwendigen weiteren Planungsleistungen gemäß § 40 HOAI Leistungsphasen 2 – 4 übertragen,

- sofern kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht,
- soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrunde liegende Aufgabe realisiert werden soll,
- soweit mindestens einer der teilnahmeberechtigten Wettbewerbsteilnehmer, dessen Wettbewerbsarbeit mit einem Preis ausgezeichnet wurde, eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistungen gewährleistet.

Das Abrufen der Leistungen dafür erfolgt stufenweise/optional für jede einzelne HOAI-Leistungsphase.

15 Urheberrecht

15.1 Nutzung bei weiterer Beauftragung

Der Auslober hat das Recht, die Wettbewerbsarbeit des Wettbewerbsteilnehmers, dem weitere planerische Leistungen übertragen werden, unter Namensangabe des Teilnehmers zu veröffentlichen und für den vorgesehenen Zweck zu nutzen. Der Wettbewerbsteilnehmer und seine Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von der Wettbewerbsarbeit zu gestatten, dies gilt auch für das ausgeführte Werk. Vor einer wesentlichen Änderung des ausgeführten Werkes ist der Wettbewerbsteilnehmer, soweit zumutbar, zu hören. Vorschläge des Teilnehmers sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht nach Auffassung des Auslobers wirtschaftlich, funktionell oder konstruktiv bedingte Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind.

15.2 Nutzung ohne weitere Beauftragung

Sollen eine Wettbewerbsarbeit oder Teile davon verwendet werden, ohne dass der Wettbewerbsteilnehmer mit der weiteren Bearbeitung beauftragt wird, so kann der Auslober diese Arbeit nutzen oder ändern, wenn er dem Wettbewerbteilnehmer unter Anrechnung seines ihm ggf. zuerkannten Preises oder Bearbeitungshonorars eine der Leistung entsprechende Vergütung gewährt.

15.3 Erstveröffentlichung

Der Ausschreibende ist zur ersten Veröffentlichung der Wettbewerbsarbeit unter Namensangabe der Teilnehmer und ihrer Mitarbeiter binnen einer angemessenen Frist berechtigt.

16 Vertraulichkeit

Veröffentlichungen des Wettbewerbsbeitrages oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Auslobers.

Trier, 19.06.2006

Entwicklungsgesellschaft Petrisberg GmbH

Jan Eitel
Geschäftsführer

Entwicklungsgesellschaft
Petrisberg mbH

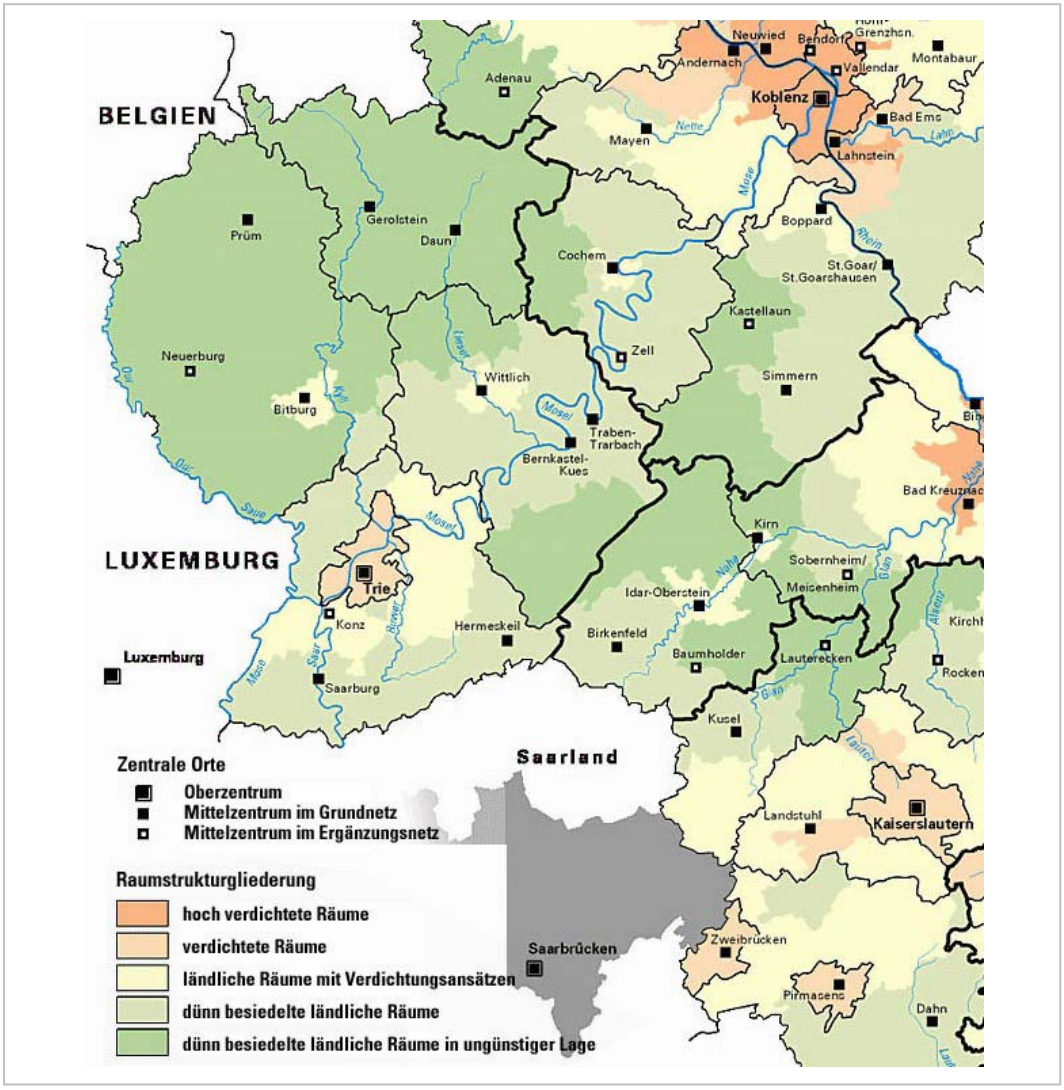
ENTWURF

Teil II
Rahmenbedingungen

1 Die Stadt Trier

Die Stadt Trier ist Oberzentrum im westlichen Rheinland-Pfalz, in unmittelbarer Nähe zur Grenze zu Luxemburg mit einer Einwohnerzahl von ca. 100.000. Die Stadt Trier gilt als älteste Stadt Deutschlands und blickt auf eine mehr als 2000-jährige Geschichte zurück. 16 v. Chr. als Augusta Treverorum von den Römern gegründet, stieg sie kurze Zeit später zur Kaiserresidenz und Hauptstadt des weströmischen Reiches auf.

Heute ist Trier durch eine polyzentrische Siedlungsstruktur, untergliedert in 19 Ortsbezirke, gekennzeichnet. Neben einem verdichteten Siedlungsband am östlichen Moselufer vom Industriegebiet Nord über die Altstadt bis Feyen-Weismark im Süden wird die Stadt durch die eingemeindeten Siedlungskerne im Ruwertal, Neubaugebiete (Petrisberg und Tarforst) und dem stark mit Industrie und Gewerbe besetzten westlichen Moselufer geprägt.



Trier - Lage im Raum

Die kreisfreie Stadt Trier ist als Oberzentrum der Regionen Mosel-Saar und Westeifel Verwaltungszentrum des Regierungsbezirks Trier. Etwa eine halbe Million Menschen aus der Region sind auf die Mosel-Metropole hin orientiert. Trier ist Universitätsstadt und Bischofssitz.

Trier hat eine Fläche von 117,16 Quadratkilometern und eine maximale Ausdehnung von 17,6 km in Nord-Süd- bzw. 14,0 km in Ost-West-Richtung. Das Höhenniveau bewegt sich zwischen 123 m ü. NN (Mosel) und 427 m ü. NN (Kuppensteiner Wild; Gemarkung Irsch).

Zwischen der Eifel im Norden und dem Hunsrück im Süden gelegen, profitiert Trier aufgrund seiner geographischen Lage und der ausgezeichneten verkehrlichen Anbindung über seinen engeren Einzugsbereich hinaus von der Nähe zu Luxemburg, Frankreich und Belgien sowie zum Saarland.

Wirtschaftlich gesehen ist Trier Mittelpunkt des Weinanbaugebietes Mosel, Saar und Ruwer, Standort namhafter Unternehmen der Nahrungs- und Genussmittelindustrie, der Feinmechanik, des Baugewerbes und des Kunsthandwerks.

Rund 49.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, davon rd. 18.000 aus dem Umland, finden ihren Arbeitsplatz in Trier. Etwa 50 Prozent aller Arbeitsplätze sind dem öffentlichen und privaten Dienstleistungsbereich zuzuordnen, ca. 7.000 Beschäftigte sind im verarbeitenden Gewerbe, weitere ca. 9.000 im Handel tätig. Die Wirtschaftsstruktur ist mit ca. 2.100 Betrieben stark mittelständisch geprägt.

Die 1970 wiederbegründete Universität Trier mit ihren ca. 12.000 Studenten sowie die Fachhochschule mit ca. 3.500 Studenten sind für die Standortqualität der Stadt von großer Bedeutung.

Als Kongress-, Tagungs- und Ausflugsstadt ist die älteste Stadt Deutschlands mit ihren Sehenswürdigkeiten, ihrem überdurchschnittlichen Beherbergungsangebot (über 650.000 Touristen-Übernachtungen) sowie einem reichhaltigen Veranstaltungsprogramm jährlich Ziel von etwa 3,5 Millionen Tagestouristen.

Der Konversionsbereich Petrisberg ist mit einer Gesamtgröße von ca. 75 ha eine der vier Konversionsflächen im Stadtgebiet Trier, die bis Ende 1999 von den französischen Streitkräften freigegeben wurden. Im Vergleich zu den übrigen Flächenreserven in Rheinland-Pfalz ist das Konversionsflächenangebot in Trier überproportional und beeinflusst die künftige Stadtentwicklung wesentlich. Neben den großen Konversionsflächen hatte der Truppenabzug auch erhebliche negative Auswirkungen auf die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt, da zivile Arbeitsplätze und vor allem Kaufkraft verloren gingen.

2 Entwicklungsgebiet Petrisberg

Das Entwicklungsgebiet Petrisberg liegt oberhalb der Innenstadt von Trier am westlichen Rand der naturräumlichen Einheit Tarforster Plateau. Als militärisches Sperrgebiet war der Petrisberg von der Stadtentwicklung ausgeschlossen und im Bewusstsein der Bevölkerung als Stadt- und Freiraum von geringer Bedeutung. Mit dem Abzug der französischen Streitkräfte eröffnete sich die Möglichkeit, eine stadträumliche Verbindung zwischen Talstadt und Höhenstadt zu schaffen und den Standort in das Stadtgefüge zu integrieren. Durch seine exponierte und zentrale Lage als Bindeglied zwischen Innenstadt und den großen Stadterweiterungen auf dem Tarforster Plateau hat das Plangebiet eine eminent wichtige Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Stadt Trier.

Lage Entwicklungsgebiet Petrisberg

Städtebauliches Gesamtkonzept Petrisberg Trier

Kernstück des Areals ist der ehemals militärisch genutzte Bereich, der sich von der südwestlichen Flanke des Petrisberges bis zur Wohnsiedlung am Weidengraben erstreckt. Die Randbereiche sind derzeit vorwiegend weinbaulich, forstwirtschaftlich bzw. als kleinere Wohnbau- und Sondernutzungsflächen genutzt.

Seit 2002 entwickelt die Stadt Trier auf Basis eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes die zukünftigen Wohn- und Gewerbegebiete auf dem Petrisberg. Zu diesem Zweck wurde die Entwicklungsgesellschaft Petrisberg GmbH (EGP) gegründet. Aktuell sind die übergeordneten Rückbau- und Erschließungsmaßnahmen umgesetzt sowie die ersten Gewerbe- (G1) und Wohngebiete (W1, W2, W3) bereits erschlossen.

3 Städtebauliche Situation

3.1 Rahmenplan

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan (Anlage 2) sind folgende Leitvorstellungen verbunden:

Die Entwicklung des Gebietes soll ein stadtstrukturell hochwertiges Bindeglied der Entwicklungsachsen zwischen der Talstadt, dem Universitätsstandort und den Höhenstadtteilen bilden.

Das Strukturkonzept soll die Schwerpunkte Wohnen, Universität und Arbeiten umfassen. Das Konzept wird von der Zielvorstellung getragen, durch eine Realisierung in verschiedenen Zeithorizonten die Entwicklungsoptionen für zukünftige Generationen flexibel und offen zu halten.

Ein Flächenangebot für einen Wissenschafts- und Innovationspark soll geschaffen werden, in dem sich private wissenschaftsorientierte Unternehmen ansiedeln. Kernstück des Wissenschaftsparks soll ein Nukleus im Bereich der bestehenden Kasernengebäude „Krone Belvedere“ sein.

Teile des Höhenrückens sollen als Freiraum für die extensive Naherholung entwickelt werden. Ergänzende Freizeit- und Sportangebote sollen geschaffen werden.

Die Verkehrsinfrastruktur und Neugestaltung von Straßenräumen soll verbessert werden. Das Gebiet soll neu erschlossen und an die bestehenden Infrastrukturen angebunden werden.

Eine ÖPNV-Achse zur direkten Anbindung an die Innenstadt soll realisiert werden.

Das gesamte Nettobauland der städtebaulichen Entwicklung Petrisberg beläuft sich auf ca. 320.000 m². Hiervon befinden sich aktuell mit den Teilflächen G1, W1, W2 und W3 ca. 50 % in der Erschließung und Vermarktung.

3.2 Bereits umgesetzte Maßnahmen

3.2.1 Landesgartenschau 2004

Landesgartenschau 2004

Im Jahr 2004 wurde auf Teilflächen des Entwicklungsgebietes die Landesgartenschau Rheinland-Pfalz 2004 durchgeführt. In diesem Zuge wurden umfassende neue landschaftsgestalterische Maßnahmen ausgeführt, die dauerhaft die Qualität des Standortes sichern. Hierzu zählt die Realisierung des im Rahmenplan dargestellten übergeordneten Freiraumkonzeptes einschließlich eines eigenständigen Fuß- und Radwegesystems (Anlage 3).

Im Bereich des Sattelparks sind umfassende Sport- und Freizeiteinrichtungen entstanden. Die ehemalige Sickingenstraße wurde als Promenadenweg zurückgebaut und die Verbindung zur Innenstadt über den Kreuzweg sichergestellt. Darüber hinaus wurden verschiedene, den Baugebieten zugeordnete multifunktionale Grünflächen geschaffen. Hierzu zählen insbesondere die Retentionsmulde im Bereich W1, der Bereich des Wasserbandes, der Maronenhain und der Grünzug am Wasserturm. Insgesamt haben diese Maßnahmen die Bedeutung des Petrisberges als Naherholungsgebiet ins Bewusstsein der Öffentlichkeit gerückt.

3.2.2 Verkehrstechnische Anbindungen

Aufgrund seiner Größe und Lage wird das Entwicklungsgebiet Petrisberg durch eine komplett neu erstellte Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erschlossen. Die äußere Erschließung erfolgt über die Robert-Schuman-Allee von der Kohlenstraße aus. Die Erreichbarkeit aus der Stadt Trier ist über die nördliche Achse Aveler Tal oder das Olewiger Tal/Universität möglich.

Nach Fertigstellung der gesamten Haupterschließung zwischen Kreisel Kohlenstraße und Wender Sickingenstraße am westlichen Rand des Gebietes ist zudem eine untergeordnete Anbindung über die Sickingenstraße in das Gebiet möglich.

Die inneren Erschließungen der bereits in der Vermarktung befindlichen Teilflächen erfolgt in der Regel durch verkehrsberuhigte Bereiche, die überwiegend als Sackgassen konzipiert sind. Jedoch ist immer eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an das eigenständige Gehwegenetz gegeben.

Der ÖPNV wird derzeit über die Buslinien 4 / 3 der Stadtwerke Trier zwischen Innenstadt, Universität Geozentrum/Campus II und Wissenschaftspark/Krone sichergestellt. Ab Herbst 2006 soll eine durchgehende Linie zwischen Kaiserthermen, Amphitheater, Sickingenstraße, Geozentrum, Campus II und Universität die Anbindung des Petrisbergs durchgängig sicherstellen.

Die Haupterschließungsachse zwischen Kreisel Kohlenstraße und Wissenschaftspark G1 umfasst eine baurechtlich gesicherte so genannte ÖPNV-Trasse. Die Stadt Trier betreibt derzeit Überlegungen, die Anbindung der Krone Belvedere durch ein schienengeführtes ÖPNV-System zwischen Hauptbahnhof Trier, Krone Belvedere und Kohlenstraße zu ermöglichen. Finanzierung und Realisierungszeitraum sind hierbei jedoch noch ungewiss.

3.2.3 Infrastruktur

Im Bereich der Teilfläche G1 besteht eine gastronomische Einrichtung mit Biergarten im Gebäude B013, unmittelbar neben der Stichstraße B 013 angrenzend an die Teilfläche G2.

Darüber hinaus ist derzeit im Gebäude 003 ein Konzept in Realisierung, welches zusätzliche Freizeitangebote machen wird. Neben einer Tanz- und Yogaschule wird es in diesem Gebäude ein Variete und einen Club geben. Ziel ist es einen Ort zu generieren, an dem sich insbesondere die Mitarbeiter des Wissenschaftsparks in ungezwungener Atmosphäre treffen und kennen lernen können. Ein weiteres gastronomisches Angebot besteht im Bereich der Sportanlagen im Sattelpark.

Darüber hinaus können über die EGP Seminarräume in verschiedenen Größen zu niedrigen Preisen angemietet werden.

Auf der Teilfläche G3 wird Anfang 2007 ein Lebensmittelmarkt eröffnen.

Die EGP führt derzeit Gespräche mit der Stadt Trier auf dem Petrisberg eine Kindertagesstätte einzurichten.

3.3 Bau- und Planungsrecht

Auf der Grundlage des Rahmenplans wurde seit 2002 eine Reihe von Bebauungsplänen zur Rechtskraft gebracht. Die Geltungsbereiche umfassen im Wesentlichen die Wohn- und Gewerbegebiete sowie die Maßnahmen der Landesgartenschau Rheinlandpfalz 2004.

- BU 18: Teilfläche W1
- BU 17: Teilfläche G1 Wissenschaftspark Krone
- BU 19: Landschaftspark (Daueranlagen LGS 2004)
- BU 16: Haupterschließungsstraße inkl. Teilflächen G2 – G6

(siehe Anlage 4)

Das Wettbewerbsgebiet ist Teil des Bebauungsplans BU 16, der im Anschuss an das Wettbewerbsergebnis überarbeitet werden soll. Die aktuellen Festsetzungen haben insoweit keine Bindung.

3.4 Qualitätssicherungsverfahren

Die EGP versteht den Petrisberg als einen besonderen, qualitativ hochwertigen Standort, der die richtige Adresse für werthaltige Immobilien darstellt. Um diesem Image langfristig gerecht werden zu können, legt die EGP sehr großen Wert auf die gestalterische Qualität der einzelnen Bauvorhaben. Ziel ist es, den unterschiedlichen Bauherren die Möglichkeit zu geben, individuelle Gebäudekonzepte zu realisieren, die sich jedoch in einen klaren städtebaulichen Rahmen einfügen. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde für den Petrisberg ein Qualitätssicherungsverfahren entwickelt, das sich aus unterschiedlichen Planungsinstrumenten zusammensetzt. Hierzu zählen die Bebauungspläne, Gestaltungshandbücher, der Gestaltungsbeirat und Bauherrentreffen.

Üblicherweise wird das Erscheinungsbild eines Baugebietes ausschließlich über einen Bebauungsplan geregelt. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es - auch im Sinne von Rechtssicherheit - bestimmte Regeln eindeutig zu formulieren. Der Bebauungsplan ist somit das geeignete Instrument, um für bestimmte städtebauliche Aspekte klare Verhältnisse zu schaffen. Jedoch lassen sich viele Aspekte einer guten, individuellen Gestaltung nicht im Voraus durch eindeutige Regeln definieren. Um dieser Tatsache gerecht zu werden, werden die Bebauungspläne auf dem Petrisberg durch privatrechtlich abgesicherte Planungsinstrumente ergänzt.

Für die unterschiedlichen Quartiere wurden jeweils Gestaltungshandbücher entwickelt, die als gestalterische Richtlinie dienen. Mit den Gestaltungshandbüchern werden den Bauherren und deren Architekten Regelungen, Hinweise, Empfehlungen und Entscheidungshilfen an die Hand gegeben, die als Hilfestellung bei der Planung einer qualitätvollen Immobilie dienen sollen.

Die Gestaltungshandbücher verstehen sich weniger im Sinne von „richtig und falsch“ sondern vielmehr geht es darum insbesondere die Bauherren für bestimmte gestalterische Aspekte zu sensibilisieren, alternative Lösungsvorschläge aufzuzeigen und ein Gefühl für den verbindenden „Petrisbergstil“ zu geben.

Da die Gestaltungshandbücher einen gestalterischen Abwägungsspielraum eröffnen, ist es notwendig, dass die einzelnen Vorentwürfe abschließend durch den Gestaltungsbeirat geprüft werden. Die freigegeben Vorentwürfe werden dann als Anlage dem Grundstückskaufvertrag beigefügt. Damit verbunden verpflichten sich die Bauherren diesen Entwurf entsprechend umzusetzen.

Der Gestaltungsbeirat setzt sich zusammen aus Vertretern der Architektenkammer, des Stadtplanungsamtes, des Baudezernates, der GIU und der EGP. Die Arbeit des Gestaltungsbeirates wird regelmäßig im Rahmen von Supervisionen zur Diskussion gestellt. Hierdurch wird nicht nur überprüft, ob die gesteckten Ziele erreicht worden sind sondern auch Raum für Reflexion gegeben, der für einen lernenden Prozess zwingend notwendig ist.

Neben den rein rechtlichen Instrumenten haben sich in der Planungskultur auf dem Petrisberg informelle Planungsinstrumente bewährt. Hierzu zählt sowohl eine intensive Bauherrenberatung mit einem umfangreichen Dienstleistungspaket für Bauherren und deren Architekten als auch Bauherrentreffen. Insbesondere die Bauherrentreffen bieten den zukünftigen Nachbarn die Möglichkeit sich frühzeitig kennen zu lernen und dienen als Plattform für einen Abstimmungsprozess, der u. a. gestalterische Aspekte wie Farben, Materialien, Lage und Proportion von Haupt- und Nebengebäuden etc. beinhaltet.

Für das Erscheinungsbild der Quartiere sind Grünzäsuren von großer Bedeutung. Neben den großzügigen übergeordneten öffentlichen Grünzügen und Freiflächen werden als gestalterisches Element auch Grünzäsuren auf privatem Grund entwickelt. Teilweise werden diese Grünzäsuren durch die EGP angelegt und das Grundstück mit der entsprechenden Bepflanzung verkauft (z.B. G1) oder aber es wird im Rahmen von Bauherrentreffen über ein moderiertes auf Freiwilligkeit basierendes Verfahren mit den Bauherren ein Gestaltungskonzept entwickelt (z.B. W1, so genannte Grüne Finger).

4 Wissenschaftspark

Als Nukleus des WIP Wissenschaftspark Trier dient das so genannte Quartier G1. Die Philosophie des Wissenschaftsparks ist es, kleinteilige Dienstleistungen anzusiedeln. Die EGP agiert hier sowohl als Erschließungsträger und Verkäufer der erschlossenen Grundstücke und als auch als Vermieter.

Der Teilbereich G1 (siehe Anlage 5) wird durch die Max-Planckstraße, die entlang der bestehenden Kasernengebäude verläuft, und der Straße am Wissenschaftspark erschlossen. Prägendes städtebauliches Element sind die 9 bestehenden Kasernengebäude, von denen bereits 6 Gebäude modernisiert und von der EGP als Bürogebäude vermietet werden.

Ergänzt wird das Ensemble der Kasernengebäude durch den Bürovillenpark, einer Entwicklungsfläche für neue Bürogebäude in Form von Punkthäusern. Der angestrebte Parkcharakter wird durch klar definierte Grünzüge auf privatem Grund unterstrichen, die von der EGP angelegt werden. Zwei Bürovillen befinden sich derzeit im Bau.

Im Übergang zu den angrenzenden Wohnbauflächen wird entlang des Wasserbandes ein Mischgebiet entwickelt. Aus gestalterischer Sicht ist diesem Bereich auch das WIP-Center zuzuordnen, das u. a. Sitz der EGP ist und als zentrale Anlaufstelle für das gesamte Quartier dient.

Entlang der Robert-Schuman-Allee liegen die weiteren Gewerbeflächen G2 bis G6. Diese werden sukzessive der Verwertung im Sinne des Wissenschaftsparks zugeführt. Für die Teilfläche G3 ist bereits die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geplant.

Die Nutzungsschwerpunkte des künftigen Wissenschaftsparks Petrisberg sollen laut Rahmenplan aus den Bereichen Life Science/Gesundheitswesen, Informations- und Kommunikationstechnik, Bauen und Wohnen, Freizeit, Tourismus, Wellness und Design bestehen. Ausgerichtet an diesem Leitbild entwickelt die EGP seit 2003 Räume für Wirtschaft und Wissenschaft, Büros und Dienstleistungen. Vor allem die Qualität des Quartiers, die Nachbarschaft zu anderen Unternehmen sowie die Nähe zur Universität sind Standortvorteile von großem Wert, die jetzt schon genutzt und zukünftig weiter verstärkt werden. Aktuell sind bereits 13.000 m² in den ehemaligen Kasernengebäuden belegt und es arbeiten über 440 Personen im WiP. Das Angebot im Wissenschaftspark wird über Serviceleistungen wie Seminarräume, Kommunikationstechnik und sonstige Dienstleistungen ergänzt.

5 Wohnbauflächen

Nach Maßgabe des städtebaulichen Vertrages sollen auf dem Petrisberg 4 hochwertige Wohnbauflächen entwickelt werden, die sich durch eine besondere landschaftliche und klimatische Lage auszeichnen. Besonders hervorzuheben ist der schöne Blick ins Olewiger Tal und das Brettenbachtal sowie die angrenzenden Weinberge, Wiesen und der Erholungswald. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Landesgartenschau Rheinland-Pfalz 2004 attraktive Freizeitanlagen und in besonderer Weise gestaltete öffentliche Grünflächen geschaffen, die zusätzlich zu einem sehr hohen Wohnwert beitragen.

Seit 2003 werden bereits die neuen Wohngebiete erschlossen und vermarktet. Die Teilgebiete W1 Nord und Süd wurden in den Jahren 2003 bis 2005 entwickelt. In diesen Bereichen ist die überwiegende Anzahl der privaten Baumaßnahmen abgeschlossen. Derzeit wird die Erschließung der Teilfläche W3 fertig gestellt und die ersten privaten Baumaßnahmen sind im Bau.

Bei der Entwicklung der einzelnen Wohnquartiere wird grundsätzlich das Ziel verfolgt, unkonventionelle Lösungen im Spannungsfeld zwischen individueller Architektur und gemeinschaftlichem Städtebau zu finden. Es werden Wohnkonzepte gesucht, die sich deutlich vom bestehenden Markt absetzen und den Bedürfnissen unterschiedlicher Zielgruppen besser gerecht werden.

Um der Vielfalt an Lebensstilen und Raumnutzungsansprüchen gerecht zu werden, wurden die einzelnen Wohnbaugebiete in verschiedene Typologien unterteilt. Hierzu gehören u. a. Hof- und Patiohäuser an der Wasserkante und am Wasserturm, exklusive Eigentumswohnungen (W1, entlang der Robert-Schuman-Allee), Lofts (derzeit im Bereich W4 in Planung in der ehemaligen Panzerhalle) und freistehende Einfamilienhäuser. Klassische Reihenhäuser oder Doppelhäuser werden vermieden.

Auch im Bereich der dichteren Baustrukturen werden die Grundstücke in der Regel individuell bebaut, das bedeutet, dass es auf dem Petrisberg kaum Bauträgerprojekte gibt.

Entwicklungsgesellschaft
Petrisberg mbH

ENTWURF

Teil III
Nutzungsvorgaben

1 Allgemeines

Das Wettbewerbsgebiet entspricht der im Gesamtkonzept als G2 bezeichneten Teilfläche. Die Fläche ist im Eigentum der EGP. Die Entwicklungsgesellschaft erschließt und vermarktet erschlossene Grundstücke und bereitet sie städtebaulich derart auf, dass über den Bebauungsplan und über privatrechtliche Vereinbarungen (siehe Teil II, Ziffer 3.2.5 Qualitätssicherungsverfahren) ein marktgerechtes Produkt in Abstimmung mit den zukünftigen Investoren realisierbar ist.

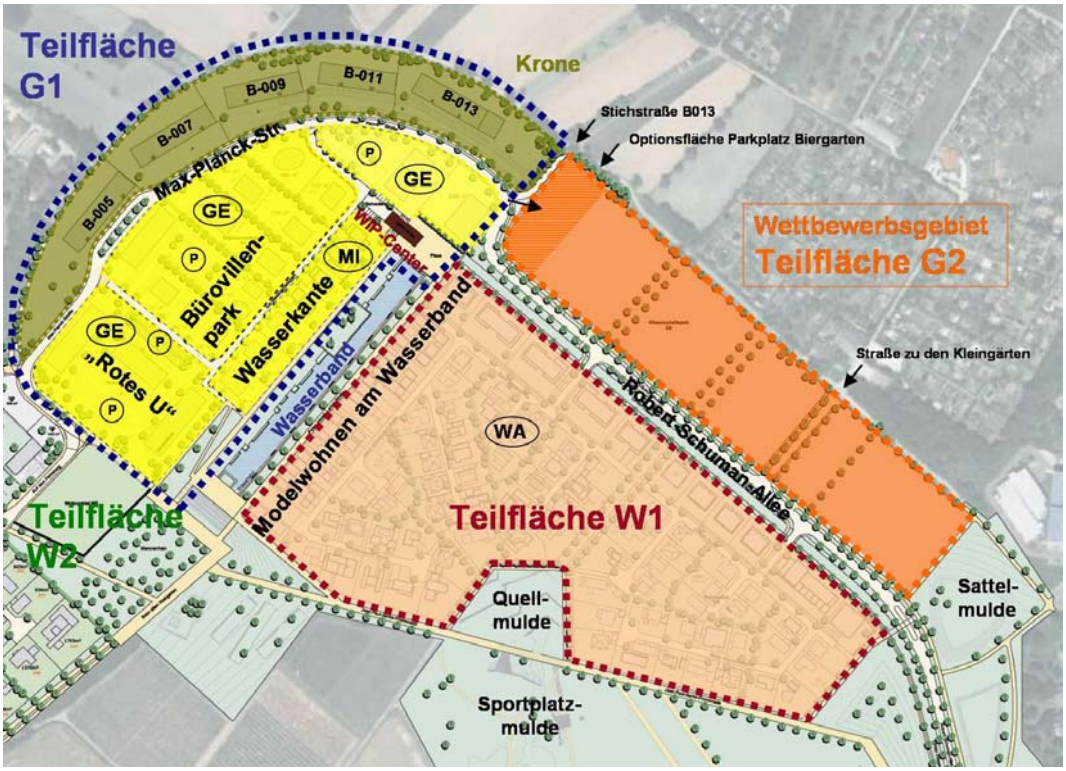
2 Zielvorstellungen des Auftraggebers

2.1 Gesamtkonzept

Zielvorstellung des Auslobers ist es, für die Teilfläche G2 eine städtebauliche Bau- und Nutzungsstruktur zu erarbeiten, die sich in das Gesamtkonzept Petrisberg einbindet. Hierbei sind die bereits umgesetzten Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen zu berücksichtigen. Hierzu zählt auch das im Rahmen der Landesgartenschau Rheinland – Pfalz 2004 entwickelte Oberflächenwasserbewirtschaftungssystem.

Die Einbindung des Areals in die Gesamtstruktur des Petrisbergs ist bestimmt durch die Robert-Schuman-Allee als Verbindungselement zum Wissenschaftspark G1 und als Trennung zum bereits realisierten Wohngebiet W1.

Im Übergangsbereich zwischen dem Wettbewerbsgebiet und der Teilfläche G1 befindet sich ein gastronomischer Betrieb, der wesentlich von einem großen Biergarten mit schöner Sicht profitiert. Entsprechend sind die besonderen Bedürfnisse dieses Betriebes (Außengastronomie, Stellplätze) in die Bebauungs- und Nutzungskonzepte für den Bereich G2 mit einzubeziehen. Darüber hinaus ist der Übergang zu den nordöstlich gelegenen, talwärts gerichteten Kleingartenanlagen mit Blick auf zukünftige Entwicklungsperspektiven zu berücksichtigen (Anlage 5).



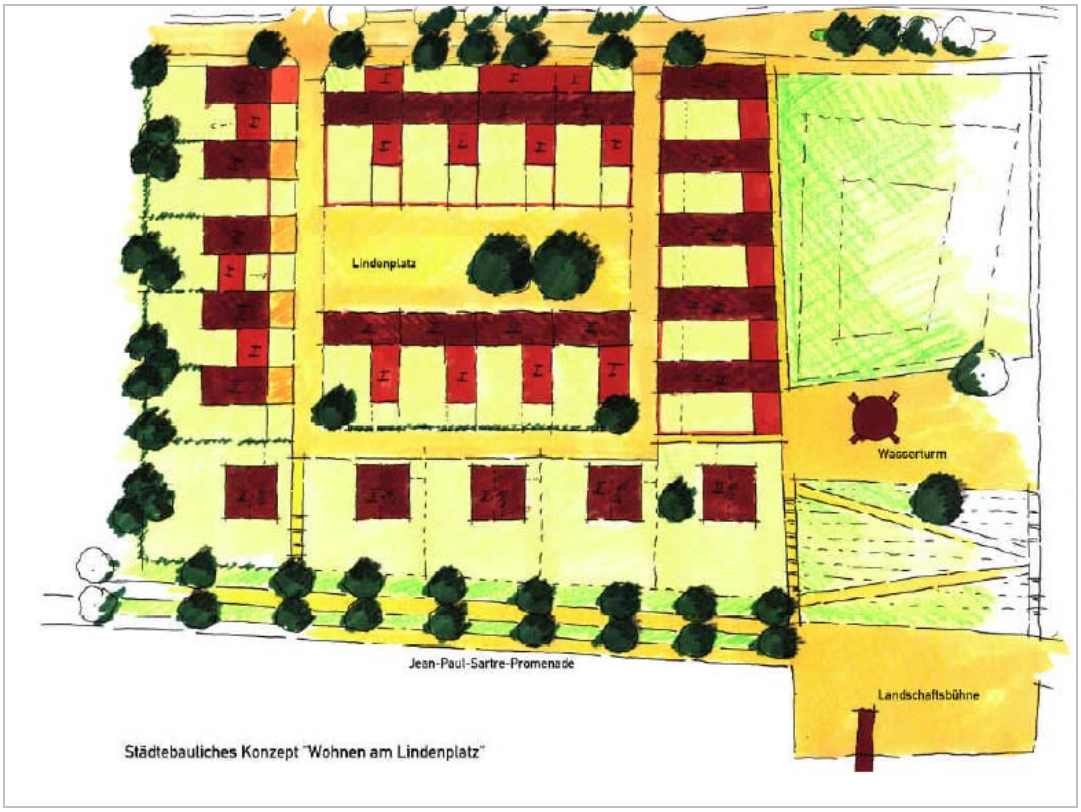
Wettbewerbsgebiet

2.2 Nutzungs- und Baustruktur

Die Teilfläche G2 soll als Mischgebiet mit einem 50%igen Anteil gewerblicher Nutzungen/Wissenschaftspark und 50%igen Anteil Wohnnutzungen entwickelt werden. Die angestrebte Mischung aus Wohnen und Arbeiten kann sowohl durch eine Zonierung des Gebietes als auch durch eine Mischnutzung innerhalb von Gebäudekomplexen umgesetzt werden.

In Anlehnung an die bisherigen Strukturen ist eine kleinteilige Baustruktur anzustreben, die in Teilbereichen verdichtet ist. Es werden Konzepte gesucht, die eine klare städtebauliche Struktur vorgeben, innerhalb der eine möglichst große Bandbreite individueller Architektur realisiert werden kann.

In Bezug auf die Wohnnutzung werden unkonventionelle Lösungen gesucht, die sich deutlich vom bestehenden Markt absetzen und die Bedürfnisse der Bauherren besser bedienen. Ziel ist es unter anderem dichte Baustrukturen zu entwickeln, die sich durch intime Freibereiche und flexible Grundrisse auszeichnen. Im Idealfall eignen sich die entwickelten Wohnkonzepte für alle Lebensphasen. In die Wohnkonzepte können auch besondere Umsetzungsformen wie z.B. Baugruppen einbezogen werden.



Konzeption Lindenplatz

Konzeption Wasserkante

Grünordnerische Maßnahmen im Gebiet sind auch auf privatem Grund denkbar.

In Bezug auf die Gewerblichen Nutzungen sind die bisherigen Leitlinien des Wissenschaftsparkes (siehe Teil II, Ziffer 4) anzuwenden. Grundsätzlich ist produzierendes Gewerbe nicht vorgesehen, jedoch sollten kleinere Hallen integrierbar sein.

3 Soziale Infrastruktur

Es ist vorzusehen, dass eine soziale Infrastruktur in Form einer modular ergänzbaren Kindertagesstätte stufenweise realisiert werden kann.

- 1. Modul: Kinderkrippe,
- 2. Modul: Kindergarten,
- 3. Modul: Grundschule.

Sollte die Einrichtung teilweise oder gar nicht realisiert werden, sollte die entwickelte städtebauliche Struktur ganz oder teilweise auch anderweitig genutzt werden können.

4 Topographie

Die vorhandene Topographie ist aktuell im Höhenplan dargestellt. Die bestehende Situation kann überformt werden. (siehe Anlage 6)

5 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung ist im Gesamtkonzept dargestellt. Im Rahmen der Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe ist es wichtig, die planungsrechtlich gesicherten und teilweise bereits realisierten Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Dies gilt neben der Magistrale insbesondere für die Stichstraße am Gebäude B 013 und für die Straße zu den Kleingartenanlagen..

Es sind im öffentlichen Raum in ausreichendem Maße Stellplatzflächen vorzusehen. Ansonsten gilt die Landesbauordnung LBO Rheinland-Pfalz(mittlerer Wert). Tiefgaragen werden nicht ausgeschlossen, sind jedoch bei der wirtschaftlichen Bewertung zu berücksichtigen.

Zur Sicherstellung des Betriebes der gastronomischen Einrichtung sowie des Biergarten im Bereich des Gebäudes B 013 sind im Übergangsbereich zur Teilfläche G2 entsprechende Stellplätze vorzusehen.

Monte Petris

6 Konstruktive und technische Anforderungen

6.1 Gesetze, Verordnungen, Richtlinien

Die Erfüllung der Anforderungen der LBO und darüber hinausgehenden Vorgaben des Gesetzgebers, den DIN-Vorschriften und den Brandschutzvorschriften wird vorausgesetzt.

6.2 Technische Randbedingungen Teilfläche G2

Die Altlastensanierung auf der Teilfläche G2 ist nach den bisher vorliegenden Detailuntersuchungen abgeschlossen.

Das Areal wurde von befestigten Flächen beräumt und in Teilen modelliert. Die aktuelle Höhensituation ist aus den Plangrundlagen ersichtlich. Baugrundtechnische Risiken werden nicht erwartet.

Archäologische Funde werden nicht vermutet.

Im Rahmen der Planungen für die Landesgartenschau Rheinland-Pfalz 2004 ist ein umfassendes Oberflächenwasserbewirtschaftungssystem entwickelt und erstellt worden, das in der weiteren Entwicklung weiter ausgebaut wird und als wesentliche Rahmenbedingung zu beachten ist. Das Oberflächenwasserbewirtschaftungssystem gliedert das Entwicklungsgebiet in verschiedene Einzugsgebiete. Die Teilfläche G2 ist Teil des Einzugsgebietes EZG2, welches über die Fließrichtung Nord-West/Süd-Ost in die Sattelmulde entwässert und im Weiteren leitungsgebunden über die Sportplatzmulde zur Vorflut Brettenbachtal entwässert. Die aktuelle Entwässerungsgenehmigung liegt als Anlage bei. (Anlage 7).

Entwicklungsgesellschaft
Petrisberg mbH

ENTWURF

Teil IV
Anlagen