Symposium

Stadtentwicklung und Konversion Trier

17. April 1997

Veranstalter:
Stadt Trier und Land Rheinland-Pfalz

Ergebnisbericht

Entwurf:
Forum Konversion & Stadtentwicklung, Koblenz, 29.04.1997

Verteiler:
Ministerium des Innern und für Sport, Herrn Hiller
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau: Herrn Koch-Sembdner
Stadt Trier: Herrn Oberbürgermeister Schröer
Amt für Stadtentwicklung und Statistik: Herrn Dr. Weinand
Baudezernat: Herrn Dietze

Die Stadt Trier hat in den letzten fünf Jahren Ziele und Leitbilder für die Stadtentwicklung entworfen und in einem Stadtmarketing-Konzept "Zukunft Trier 2020" zusammengefaßt. Seit Mitte 1996 steht endgültig fest, daß bis Ende 1999 zusätzlich ca. 450 ha militärische Flächen zur Disposition stehen. Diese Flächen stellen ein bedeutendes Flächenpotential dar und erfordern zumindest eine partielle Neuorientierung der Stadtentwicklung. Ihre stadtentwicklungspolitisch sinnvolle und wirtschaftlich machbare Wiedernutzung muß daher mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes abgestimmt werden.

Begrüßung und Einführung
Oberbürgermeister Schröer

Die Konversion ist für Trier eine große Chance, wenn die Stadt diese Aufgabe richtig angeht. Daher soll frühzeitig - im Rahmen dieses Symposiums - eine erste Bewertung und Übersicht über die Flächenpotentiale erfolgen. Die Frage ist, wie die Konversion sinnvoll in die Stadtentwicklung integriert werden kann, und wie die Konversion die Stadtentwicklung positiv beeinflussen kann.

Dieses brainstorming soll in dem bereits bewährten größeren Rahmen des Forums "Zukunft Trier 2020" unter Einbeziehung der lokalen Akteure erfolgen. Dazu gehören insbesondere auch Projektentwickler, denn die Aufgabe Konversion kann nicht ohne privates Investment gelöst werden. Ziel ist es, die ersten Vorstellungen der Stadt in einem größeren Plenum zu diskutieren sowie neue Ideen und externen Sachverstand einzubringen (vgl. das Diskussionspapier zum Symposium, vier Entwicklungsbereiche: Petrisberg/Tarforster Höhe, Trier-Nord/Innenstadt, Trier-West/Euren, Feyen). Dies dient gleichzeitig als Vorbereitung für einen Workshop im Juli 1997, bei dem konkretere Programme entwickelt werden sollen. Das heißt, daß sich bereits Mitte des Jahres erste Strukturen für die neuen Konversionsflächen abzeichnen können.

Das Symposium wird von Prof. Lammert, Leiter des "Forum Konversion & Stadtentwicklung", moderiert. Das Forum Konversion & Stadtentwicklung berät und moderiert Modellprojekte der Konversion in Rheinland-Pfalz und fördert den Know-How-Transfer zwischen den Gemeinden und mit dem Land.

Zielsetzung des Symposiums
Prof. Lammert, Forum Konversion & Stadtentwicklung

Trier hat schon früh anwendungsorientiert Stadtentwicklung betrieben, so daß für die Konversion ein gut fundierter Rahmen als planerische Grundlage und Diskussionbasis vorhanden ist. Die Frage lautet daher, wie die neuen Konversionsfälle in die Stadtentwicklung „eingenäht" werden können.

1999 kommt eine große Anzahl neuer Flächen auf den Markt, so daß vorher schon die Konsequenzen gezogen werden müssen, um die Entwicklung steuern zu können. Der "Schub Konversion" muß aber auch dazu führen, die bisherige Stadtentwicklungspoltik zu überprüfen: Die neuen Standorte müssen in die bisherige Politik und die Potentiale der Stadt integriert werden, was dazu führen kann, daß in bestimmten Bereichen Korrekturen vorgenommen werden. Das könnte z.B. bedeuten, daß zivile Flächen zur Disposition gestellt werden, wie es mit der bisher geplanten Entwicklungsmaßnahme Brubacher Hof bereits erfolgte.

Konversion ist der Motor, manchmal auch die Bremse in der Stadtentwicklung, in jedem Fall müssen die Konversionflächen zusätzlich zu den bisherigen Dispositionsflächen gesehen werden. Wie können die Konversionsfälle in die Entwicklung eingebunden werden, welche Entwicklungsgeschwindigkeit ist notwendig und verkraftbar?

Wegen der Vielzahl der Flächen ist eine längerfristige Strategie für den Umgang mit den Konversionsfällen erforderlich: Nicht alle Flächen können gleichzeitig entwickelt und genutzt werden. Mit dem Vorsatz der „Entdeckung der Langsamkeit" sollten die Flächen planmäßig langsam entwickelt werden, d.h. eine Streckung der Entwicklung über die nächsten 20 Jahre ist erforderlich.
Ohne Planung kann die Entwicklung nicht gesteuert werden, mit Plänen allein gibt es allerdings auch keine konkrete Entwicklung: Die Entwicklung kann daher nur im Diskurs von öffentlichen und privaten Akteuren erfolgen. Eine starre Planung ist nicht entwicklungsfördernd,: Die Stadt muß städtebauliche und Programmszenarien als Akquisitionsmaterial erarbeiten, um Investitionsanreize für die Wirtschaft zu bieten.

Der Zuwachs der mehreren 100 ha Flächen stellt die bisherige Flächenpolitik in Frage. Trier darf keine Angst vor einem Wechsel der Inhalte und Strategien der Stadtentwicklung haben und keine Angst vor zwar leeren aber geplanten Flächen.

Zielsetzung des Symposiums ist es, die vorliegenden Entwicklungsziele der Stadt zu erläutern, zu diskutieren und auf einen oder mehrere Nenner zu bringen. Strategie-Ziele müssen aufzeigen, wie die inhaltlichen Ziele erreicht werden können.
Heute können die Ziele sicherlich nur aufgemischt werden. In einem „Programm-Workshop" im Juli gilt es, sie konkreter auszuarbeiten, während in einem anschließenden „Planungs-Workshop" im Sinne von Testplanungen konkrete städtebaulich-räumliche Konzepte entwickelt werden.

Stadtentwicklung und Konversion aus Sicht der Kommune

Leitbilder und Entwicklungsschwerpunkte: Grundlagen des Stadtmarketing „Zukunft Trier 2020"
Oberbürgermeister Schröer

Das Stadtmarketing-Konzept wird in Trier seit fünf Jahren diskutiert und weiterentwickelt. In Zusammenarbeit von Verwaltung und öffentlichen und privaten Institutionen wurden ein Arbeitsschema entwickelt sowie Leitbilder und Ziele formuliert, aus denen konkrete Maßnahmen abgeleitet wurden und werden. Die fünf Entwicklungsschwerpunkte/Aktionsfelder sind:

- Europa: Trier - Stadt der europäischen Nachbarschaft (Kompetenzen insbesondere in den Bereichen Kultur, Wissenschaft, Tourismus).
- Geschichte/Kultur: Trier - Stadt der erlebbaren Kultur und lebendigen Geschichte (für Bürger und Touristen).
- Kooperation: Trier - Stadt der Kooperationen (Zusammenarbeit innerhalb der Stadt und der Region und über nationale Grenzen hinaus).
- Leben/Gesundheit/Umwelt: Trier - Stadt mit Lebensqualität, Trier - die gesunde Stadt (Ausgleich zwischen Ökonomie und Ökologie, Ausbau der Gesundheitsinfrastruktur).
- Verwaltung/Bürger: Trier - Stadt mit leistungsorientiertem und bürgernahem Rathaus, Trier - Stadt des engagierten Bürgers (selbstverantwortliche Arbeit, Bürgerkommunikation).
-

Die wichtigsten Aussagen sind in dem Diskussionsentwurf zum Symposium zusammengefaßt.
Die organisatorische Einbindung der Konversion erfolgt über eine Lenkungsgruppe mit Vertretern der Stadt, der Ministerien, der Bezirksregierungen etc., die den Prozeß inkl. Symposium und Workshops begleitet. Die Arbeit nach dem Workshop kann z.B. in Form von Projektgruppen weitergeführt werden, in denen einzelne Flächen konkret entwickelt werden. Diese Arbeit ist über die laufende Rückkoppelung immer integriert in das Forum Zukunft Trier 2020 und die laufende Stadtentwicklungskonzeption.

Zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten durch freiwerdende Konversionsflächen - aus wirtschaftlicher Sicht
Dr. Weinand, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik (in Vertretung für Dr. Neuhaus, Wirtschaftsdezernent)

Die in der Arbeitsgruppe Wirtschaft und Arbeit verfaßten konkreten Entwicklungsschwerpunkte und bereits begonnenen Maßnahmen wurden dargestellt. Soweit möglich wurden dabei die Auswirkungen und Potentiale der Wiedernutzung der militärischen Flächen berücksichtigt.

Grundsätzlich ist die ökonomische Entwicklung in Trier gekennzeichnet von einem Rückgang der Arbeitsplätze in Industrie und Gewerbe. In den vergangenen Jahren konnten die Rückgänge noch von einem Zuwachs im Bereich der Dienstleistungen kompensiert werden. Der aktuelle Trend zeigt jedoch, daß diese Kompensation zunehmend schwieriger wird. Hinzu kommen die Reduzierung der finanziellen Förderung der Unternehmen und der Rückgang der Beschäftigten bei den Streitkräften.

Vor diesem Hintergrund ist zu überlegen, welche Lösungen Konversion und Stadtmarketing bieten können. Welche positiven Impulse können mit der Wiedernutzung der - auch zivilen - Flächen initiiert werden?
Die Leitlinien und Zielsetzungen für den Bereich Wirtschaft und Arbeit sind in dem Diskussionspapier zum Symposium aufgeführt.

Wichtig für die Umsetzung konkreter Maßnahmen ist die räumliche Komponente: Die Kooperation bei Industrie- und Gewerbeentwicklung muß über die Stadtgrenzen hinaus reichen, insbesondere bezüglich der verkehrlichen Verbindung der Flächen. Das heißt, daß die Zusammenhänge und Entwicklungspotentiale von landes-, regional- und kommunalbedeutsamen Flächen mit den vier Entwicklungsbereichen des Konversionskonzeptes koordiniert werden müssen.

Schwerpunkte für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt sind die folgenden Flächen: Güterverkehrszentrum/Trier-Nord/Metternichstraße, Wissenspark, Moselufer/DB-Ausbesserungswerk/Im Speyer.

Zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten durch freiwerdende Konversionsflächen - aus städtebaulicher Sicht
Herr Dietze, Baudezernent der Stadt Trier

10 Thesen zu den Entwicklungsmöglichkeiten:

1. Ist Konversion eine neue Fragestellung für die Planung?
Ja, denn aufgrund des finanziellen Drucks und des Drucks der Investoren auf die Kommunen ist ein neuer Bedarf für Ideen und Strategien entstanden.

2. Daraus entsteht ein Handlungszwang für die Kommune. Das heißt aber nicht, daß die Flächenverwertung alle Probleme löst. Sondern die Lösung der Konversionsfragen muß über die Verwertung der Flächen hinaus gehen.

3. Die Chancen der Konversionsflächen sind sehr unterschiedlich und abhängig von Marktbedingungen und Bodenpreisen. Dies darf aber nicht als Schicksalsgegebenheit interpretiert werden, sondern ist als Planungsaufgabe zu verstehen.

4. Ist Konversion eine Flächenproblematik?
Nein, wenn Konversion als langfristige Aufgabe gesehen wird:
Von 1970 - 1995 wurden im Stadtgebiet ca. 480 ha als Siedlungsfläche entwickelt, davon 107 ha Umnutzung von Brachflächen (z.B. Caspari- und Neuerburg-Flächen) und 16 ha Innenentwicklung (Grün- und Freiflächen), also 123 ha Flächenrecycling.
Das Konversionspotential beträgt ohne Mattheiser Wald und bereits entwickelte Wohnbauflächen ca. 135 ha.
Die Größenordnung von Konversionsflächen und Recyclingflächen der letzten 25 Jahre ist also vergleichbar. Die Flächenumwidmung ist eine strukturelle Aufgabe und eine Chance für eine flächensparende Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges.

5. Die Konversionsflächen müssen im Kontext aller disponiblen Flächen gesehen werden. Nur so ist ihre angemessene und zukunftsorientierte Entwicklung möglich. Die Kommune kann ihre Planungshoheit nur ausschöpfen, wenn die Planung vorausschauend und offen ist. Das heißt aber auch, daß nicht zwingend die Konversionsflächen zuerst entwickelt werden müssen.

6. Nicht jede Konversionsfläche erzwingt unmittelbar eine Folgenutzung. Das Verbrauchen von Flächen ist das Verbrauchen von Entwicklungschancen und Ressourcen. Man muß darüber nachdenken, Flächen evtl. auch als Grünflächen zu entwickeln, als Beitrag zu einer ökologisch orientierten Entwicklung.

7. Ursprünglich lagen die Konversionsflächen am Rande der Stadt, inzwischen hat die zivile Entwicklung die Konversionsflächen überholt. Der Flächennutzungsplan zeigt, daß die Konversionsflächen hervorragend im bisherigen Siedlungsgebiet integriert sind. Die Aufgabe muß daher sein, die Flächen in diesem Zusammenhang zu entwickeln.

8. Die Zusammenarbeit bei der städtebaulichen Entwicklung sollte über eine public-private-partnership organisiert sein. Die Partnerschaft führt nicht zu einer Vermischung von Verantwortung und Verantwortlichkeit, sondern Gebiete und Vorhaben müssen angesichts der angespannten Haushalte in aktiver Kooperation entwickelt werden.

9. Der Planungsprozeß muß so organisiert sein, daß unterschiedliche Vorstellungen über wirtschaftliche Ergebnisse nicht in Sachfragen verpackt werden, d.h. zunächst müssen Öffentliche und Private in die Aufbereitung der Fläche investieren. Es muß deutlich werden, daß nicht alle Ziele gleichzeitig erreicht werden können.

10. Keine komplizierten Planungen, sondern Klarheit über Rahmenbedingungen und Tragfähigkeit der Strukturen schaffen.

Insgesamt muß die Konversion normalisiert werden und zivile und militärische Konversionsflächen gleichberechtigt in die Entwicklungsplanung integriert werden. Die Konversion bietet die Chance, die Verbindung zu angrenzenden Strukturen wieder herzustellen, d.h. Stadtteile wieder zusammenzufügen, z.B. Castelforte, Petrisberg. Die Entwicklungschancen reichen also über die reinen Konversionsflächen hinaus.

Die vier Entwicklungsbereiche müssen daher im stadtstrukturellen Zusammenhang gesehen werden. Auf der Basis von Zielvorstellungen müssen Programme entwickelt und in das Stadtentwicklungskonzept integriert werden. Wichtig ist ein Stufenplan, mit dem langfristige räumliche Konzepte geschaffen werden.

Diskussion

In der anschließenden Diskussion ging es insbesondere um Planungs-Instrumente und die Vorarbeiten, die die Stadt für die Zusammenarbeit mit Investoren leisten muß, und die Frage, ob sich die vier Entwicklungsbereiche für die Verstärkung der Aktionsfelder des Stadtmarketing-Konzepts eignen.

Wie weit müssen die Konversionsflächen vorentwickelt werden, um für Investoren attraktiv zu sein; reichen Angebotsplanungen aus, oder in welchem Umfang sind Angebotsinvestitionen erforderlich und machbar?

Die Aufgabe Konversion kann nicht durch einfache Angebotsplanung im Sinne von Bebauungsplänen gelöst werden. Flexibilität und projektorientierte Arbeit sind für ergebnisorientierte Partnerschaft bestimmend.
Trier hat bereits einige Erfahrung mit Investoren und Projekten. Es hat sich gezeigt, daß man in jedem Fall differenziert vorgehen muß. Die Erarbeitung eines Rahmenplans auf Basis eines Marketing-Gutachtens war z.B. im Fall Castelforte erfolgreich.

Aus der Sicht der Projektentwickler wurde deutlich, daß die Aspekte Wirtschaftlichkeit, Marketing und Leitbilder der Stadtentwicklung gleichberechtigt in die Projektentwicklung einfließen müssen. Die Konversionsflächen sind wegen der Imageprobleme und der hohen Kosten (Altlasten, Abbruchkosten, Erschießung) schwierige Projekte, so daß Investitionen nur adäquat sind, wenn sie wirtschaftlich machbar sind.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß nicht alles, was sich rechnet, auch städtebaulich richtig ist. Welche Chancen hat daher die öffentliche Hand steuernd einzugreifen und Weichen zu stellen? Eine Möglichkeit ist die Nutzung der Konversionsmittel des Landes, um das städtebaulich Richtige zu tun ohne das Wirtschaftliche außer Acht zu lassen.

Ein anderes Thema war die Ausweisung neuer Standorte für großflächige Betriebe, die bisher im Stadtmarketing-Konzept für das Stadtgebiet nicht berücksichtigt wurden. Aufgrund der topographischen Lage ist eine solche Flächenausweisung in Trier nicht mehr möglich und auf den Konversionsstandorten auch nicht erwünscht oder machbar. Es wurde noch einmal auf die Kooperation mit der Region hingewiesen und auf die Ansiedlungsmöglichkeiten in relativ geringer Entfernung zu Trier. Deshalb hat sich die Stadt z.B. auch am Gewerbegebiet in Föhren-Hetzerath beteiligt.

Stadtentwicklung und Konversion aus Sicht des Landes

Der Beitrag von Städtebau und Kommunalentwicklung
LMR Hiller, Ministerium des Innern und für Sport

Durch die Freigabe aller französischen Liegenschaften werden insgesamt ca. 660 ha inklusive 860 Wohneinheiten frei. Ob dies für die Stadt verkraftbar und eine Chance oder ein Fluch ist, hängt nicht zuletzt vom Potential der Region ab und den intra- und interregionalen Konkurrenzen. Im Hinblick auf Stadt- und Landeshaushalte ist jedoch klar, daß nicht das gesamte Flächenpotential entwickelt werden kann. Es muß ein Kompromiß zwischen Entwicklungsfähigkeit und -machbarkeit gefunden werden.

Die Stadt Trier hat Stärken und Potentiale, auf die sie sich bei der Wiedernutzung besinnen sollte: Forschung, Dienstleistung, Freizeit, Kultur und anspruchsvolles Wohnen. Diese müssen stabilisiert und behutsam weiterentwickelt werden.
Dem steht der Bedarf gegenüber, der wesentlich geringer ist. Eine Umorientierung der Stadtentwicklungsziele und eine Akzentuierung des Stadtentwicklungsprozesses sind daher erforderlich.

Entwicklungschancen und Prioritäten werden insbesondere in Trier-Nord/Innenstadt und im Bereich Petrisberg gesehen, wobei sich die Entwicklung zunächst auch dort auf Teilbereiche beschränken kann.
Um diese Entwicklungschance zu nutzen, muß dem Verwertungsdruck der Eigentümer entgegengesteuert werden. Dafür muß die Stadt eine Doppelstrategie verfolgen:
1. Langfristig orientierte flexible Entwicklungslinien erarbeiten (Szenarien) und die Konversionsflächen über die Bauleitplanung sichern um nicht erwünschte Nutzungen auszuschließen - Bauleitplanung als offensiver Prozeß. Parallel dazu:
2. Gezielte Realisierung verwertbarer Standorte und Vorhaben. Projektentwicklung über Leitprojekte mit privaten Investitionen, Mobilisierung von regionalem und überregionalem Potential, Einsatz qualifizierter Projektentwickler.

Was muß die Stadtentwicklung für die Verwertung und für den Dialog mit Investoren leisten? Beweglichkeit und Realismus im Sinne „sicherer Prognosefähigkeit", Selektion und Prioritäten bestimmen, konkrete und eindeutige Rahmenbedinungen schaffen - im Sinne von standortbezogener Planungssicherheit.

Eine Vielzahl an städtebaulichen Ordnungs-, Sicherungs- und Entwicklungsinstrumenten steht zur Verfügung. Daneben gilt es, eine effektive, Managementlogisitk zu entwickeln und ein vorhabenbezogenes, differenziertes Projektmanagement.
Bei der Flächenverwertung haben sich zwei Grundmodelle bewährt: Öffentlich-Private-Partnerschaft oder Beteiligungsmodelle mit dem Bund; wobei der Flächenerwerb, insbesondere bei größeren Projekten, über Private organisiert und die Entwicklung über städtebauliche Verträge zwischen Kommune, Land und Investor gewährleistet wird.

Diskussion

In der anschließenden Diskussion wurde noch einmal betont, daß die größten Entwicklungspotentiale in den nächsten 15 Jahren in den Gebieten Petrisberg und Trier-Nord/Innenstadt gesehen werden. Bei realistischer Einschätzung des Investitionspotentials muß insgesamt geprüft werden, welche Flächen verwertbar sind. Man muß darüber nachdenken, zunächst nur Teilflächen zu entwickeln, oder bisher geplante Entwicklungsgebiete zu stoppen und das Investitionspotential auf die Konversionsgebiete zu lenken.

Die Notwendigkeit der Doppelstrategie wurde näher erläutert, weil das Realisierungspotential aus Sicht des Landes geringer eingeschätzt wird als das Flächenpotential der vier Entwicklungsbereiche. Die Politik der Flächenvorsorge und Flächensicherung im Rahmen der gesamtstädtischen Planung ist zwar wichtig, für eine gezielte Weiterentwicklung aber nicht ausreichend: Parallel zur reinen städtebaulichen Ordnung müssen Entwicklungs-Prioritäten gesetzt werden. In einigen Gebieten gibt es gute Ansatzpunkte, die über Leitprojekte für Projektentwicklung, Imagebildung und Kapitalmobilisierung genutzt werden müssen. Hier muß die Vorbereitung der Flächen für Leitinvestitionen gesichert sein, damit potentielle Investoren nicht auf andere Gebiete ausweichen.

Der Beitrag der Wirtschaftspolitik
MR Koch-Sembdner, Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau

Das Hauptziel bei der Einbindung der Konversion in die Leitbilder und Ziele der Stadtentwicklung ist die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Das Potential im Dienstleistungssektor dürfte angesichts der Entwicklungen in den USA, die typischerweise mit zeitlicher Verzögerung auch in Deutschland zu erwarten sind, noch nicht ausgeschöpft sein. Insoweit sollte die Stadt weiterhin auf Wachstum setzen.

Angesichts der Größe der Konversionsflächen und der Ziele der Raumordnung wie der Landesplanung sollte sich die Flächenausweisung für Gewerbe und Industrie grundsätzlich auf Konversionsflächen begrenzen. Die bereits begonnene Kooperation in der Region (Industriepark Region Trier, Flugplatz Bitburg, Granahöhe, Güterverkehrszentrum) sollte fortgesetzt werden, um die Vorteile von Synergieeffekten, gegenseitiger Ergänzung und besserer Auslastung zu nutzen.

Die Förderung von Unternehmensausgründungen, der Technologie-Transfer und die Schaffung von Arbeitsplätzen in Gewerbe- und Technologiezentren in Zusammenarbeit mit Universität und Fachhochschule wird als gutes und gewinnbringendes Konzept bewertet. Bei der Einrichtung eines Wissenschaftsparks, wie er von der Uni Trier erwogen wird, sollte auf internationale Erfahrungen - das Land kann z.B. die der Universität Stanford/Kalifornien vermitteln - zurückgegriffen werden.

Bei den mittleren und großen Konversionsprojekten ist - wie die Erfahrung gezeigt hat - grundsätzlich eine Public-Private-Partnership (PPP) erforderlich. Die öffentliche Hand muß sich zu Beginn finanziell stark engagieren, um das Projekt möglichst bald der privaten Seite zu überlassen. Es wurden einige Ausprägungen und Unterschiede der in Rheinland-Pfalz bereits praktizierten PPP-Modelle am Beispiel der Flugplätze Hahn, Zweibrücken und Bitburg skizziert.

Wirtschaftspolitik ist auch Preispolitik. Das neue, im Haushaltsgesetz 1997 des Bundes verankerte Modell kann zu einer erheblichen Entlastung des Erwerbers führen, weil u.a. Erschießungs- und Entwicklungskosten vom Kaufpreis abgesetzt werden können. Das Land sieht jedoch noch Korrekturbedarf bei der Ausgestaltung dieses Modells.

Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau hat ein „Regionales Landesförderprogramm" als Kompensation dafür entwickelt, daß für die Region Trier die Förderung aus der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" entfallen ist. Die Europäische Union hat es bereits genehmigt.

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 Vielzal 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 zur Zeit in der Schaffung von Wohnbauflächen im höheren Preissegment. Hier werden Entwicklungschancen für den Petrisberg gesehen. Interessante Entwicklungsperspektiven gibt es auch in der Innenstadt/Moselufer im Hinblick auf Trier als Moselmetropole.

Die folgenden provokativen 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, sondern 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 Mehrraumwohnungen 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 Ballungsgsräumen „überschwappen", aber die Neuausweisung von Wohnbauland müsse dennoch vorsichtig erfolgen. In vielen Fällen hat es sich gezeigt, daß mit statistischen Bevölkerungsentwicklungen spekuliert wurde und die Flächen dann aber nicht nachgefragt wurden.

Podiumsdiskussion
Teilnehmer:
Herr Schröer, Herr Hiller, Herr Koch-Sembdner, Herr Dietze, Herr Dr. Weinand, Herr Adrian, Herr Guendoul (Unternehmensgruppe Roland Ernst). Moderation: Herr Lammert.

Ziel der Diskussion von Podium und Plenum war der Versuch, die Entwicklungsstrategien von Stadt, Land und Projektentwicklern kritisch zu diskutieren und daraus die Aufgabenstellungen für die nächsten Schritte zu formulieren. Vorangestellt wurde die These, daß die bisherigen Beiträge einen Konsens gezeigt haben: Die Lösung der Konversionsaufgaben erfordert eine Doppelstrategie.

Die Ausgestaltung der Doppelstrategie wurde im Verlaufe der Diskussion konkretisiert:

1. Nicht nur für die vier Entwicklungsbereiche, sondern für alle Dispositionsflächen müssen <u>Rahmenkonzeptionen als Vorsorgeplanung</u> entwickelt werden. Diese Rahmenkonzepte sollen nicht kleinteilig und detailliert sein, sondern szenarienartig die Entwicklungsleitlinien darstellen. Entscheidend ist dabei die Perspektive: Nicht nur die Konversionsflächen, sondern die gesamten Quartiere werden beeinflußt und müssen daher einbezogen werden. In einigen Bereichen, evtl. auch großflächig, ist über den FNP eine Sicherungsstrategie zu verfolgen, zumindest eine Negativausgrenzung der unerwünschten Nutzungen. Sonst können bei fehlendem Marktdruck Negativentwicklungen („Wildschweinentwicklung"), z.B. in Feyen, nicht verhindert werden.

gleichzeitig

2. Für die vier Entwicklungsbereiche müssen <u>Rahmenplanungen im Sinne von Programm-Konzept-Planungen</u> erarbeitet werden. Diese sind als Dialoginstrument zu verstehen, die sich im Laufe der Projektentwicklung immer weiter verfeinert. In einem Programm-Workshop sollten dafür die Potentiale der machbaren Entwicklung abgeschätzt werden. Daran sollten nicht nur Planer, sondern auch Vertreter der Forschung und Projektentwickler mitarbeiten. In einem anschließenden Planungs-Workshop sollten dann konkrete städtebaulich-räumliche Szenarien, evtl. auch nur für Teilflächen entwickelt werden, die sehr offen und flexibel sind. Die Restflächen müssen langfristig gesichert werden.

Über die Notwendigkeit der Rahmenplanung und der Flächensicherung waren sich die Teilnehmer dem Grunde nach einig. Aus Sicht der Projektentwickler wurde jedoch zu Bedenken gegeben, daß für die Entwicklung der Highlights eine konkrete Rahmenplanung evtl. zu eng

sei, dagegen die Flächensicherung über den FNP ausreichend. Sonst besteht die Gefahr, daß auf Marktveränderungen nicht flexibel reagiert werden kann.

Nicht nur wegen evtl. nicht vorhandener Verwertungsinteressen, sondern auch im Hinblick auf die Kosten für die planerische Sicherung und Aufbereitung der Flächen (ca. DM 1 Mio. / ha) muß die Flächenentwicklung über einen Zeitraum x (15-25 Jahre) gestreckt werden und die kurzfristigen Maßnahmen auf erfolgversprechende Highlights beschränkt werden (nicht die ganze Stadt kann Highlight sein!). Bei einigen Flächen besteht natürlich trotzdem die Chance, daß die Flächen so gute Entwicklungspotentiale bieten, daß die Stadt Gewinne aus der Flächenverwertung erzielen kann. Als Highlight eignen sich nach Einschätzung der Teilnehmer die Bereiche Petrisberg und Trier-Nord.

Auf dem Petrisberg könnten in einem Wissenspark u.a. die Chancen für eine Kooperation Uni und FH genutzt werden. Dabei ist die Wirtschaftsberührung wichtig: Der Park sollte von einem Dritten entwickelt werden, der die Potentiale von Uni, FH und der privaten Wirtschaft in dem Park zusammenführt. Dabei sind auch Mischformen denkbar, z.B. auch ein Gründerzentrum mit öffentlicher Anschubfinanzierung.
Im Hinblick auf das große Flächenangebot wurde die frühere Zielsetzung eines gemeinsamen Hochschulstandortes für Uni und FH auf dem Petrisberg in Erinnerung gebracht. Im Rahmen des Programm-Workshops sollte die wirtschaftliche Machbarkeit in jedem Fall überprüft und das Projekt nicht von vorneherein verworfen werden. Wichtig ist dabei, daß eine Nachfolgenutzung für den Schneidershof gefunden wird.

Der Themenbereich 'Verwertungsinteressen des Eigentümers' wurde ebenfalls angesprochen: Wenn sich als Ergebnis der Rahmenkonzepte zeigt, daß Liegenschaften längere Zeit ungenutzt bleiben müssen, muß ein Modell gefunden werden, wie der Bund als Eigentümer der Flächen damit umgehen kann. Als Konsens der verschiedenen Beiträge ergab sich, daß keine Totalvermarktung der Flächen stattfinden darf, da sonst die Gefahr von nicht mit den Zielen der Stadtentwicklung korrelierbaren Entwicklungen besteht.
Wie kann also der Bund die Flächen an die Stadt übertragen oder in seinem Eigentum behalten ohne sie sofort gewinnbringend zu vermarkten, sondern auf eine konsensorientierte Verwertung zu einem späteren Zeitpunkt zu warten. Ist eine solche „Parkposition" auch für die große Anzahl der Wohnungsflächen denkbar?

Aus Sicht der Projektentwickler wurde abschließend eine Einschätzung der Entwicklungspotentiale versucht: Dabei sollte besonders berücksichtigt werden, ob punktuelle Konversionsbereiche in absehbarer Zeit für den Highlight-Markt interessant sind.
Grundsätzlich sind die Konversionsflächen für die Stadt Trier als Chance zu sehen. Probleme könnten eher bei der konkreten Umsetzung entstehen, was allerdings abhängig von der kommunalen Strategie ist. Wichtig ist sicherlich eine langfristige Orientierung und eine flexible Realisierung. Die Doppelstrategie mit der Entwicklung von Leitbildern für die Gesamtstadt und der punktuellen Entwicklung von ausgewählten Standorten ist sinnvoll. Die Entwicklung müsse allerdings in relativ kurzen Zeiträumen (4-5 Jahre) fortgeschrieben werden, um flexibel auf Marktveränderungen reagieren zu können.