TRIER

Stadtverwaltung Trier / Rathaus
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
/ Zimmer 205
Datum 21.05.2001
Auskunft erteilt Herr Waldschmidt
☎ (0651) 7182122
🖷 (0651) 7181128
V210501a.wip.wa

V 25. JUNI 2001

Protokoll der Sitzung

Stadtentwicklung und Konversion am 08.05.2001

Wvl. ~~02.07.01~~
~~16.07.01~~
24.07.01

Sitzungsteilnehmer:

Herr Oberbürgermeister Schröer, Stadt Trier

Herr Hiller, Innenministerium

Herr Mayer, ADD

Herr Beigeordneter Dietze

Herr Meyer

Herr Thesen

Herr Dr. Weinand

Herr Waldschmidt

tel. R Hiller 1577 erl.

Wvl. für DV 23.08.01
Wg. T. 29.08.01

Herr Dietze stellte einleitend dar, dass die Aufsichtsbehörde zurzeit die Ein- und Ausgaben des DSK-Plans auf ihre Angemessenheit hin überprüfen würde.

Herr Mayer entgegnete, dass voraussichtlich die DSK-Zahlen bestätigt werden würden. Herr Dietze führte weiter aus, dass erst geklärt werden müsse, in welcher zeitlichen Reihenfolge aus heutiger Sicht die Zuschüsse eingeplant werden können. Es sei seiner Meinung nach notwendig, einen städtebaulichen Vertrag zu schließen.

Herr Oberbürgermeister Schröer ergänzte, dass es notwendig sei, einen Businessplan zu erstellen, der auch die Förderzusagen des Landes verbindlich beinhalten würde. Die Ge-

sellschafter der Besitzgesellschaft, die investieren sollen, brauchten entsprechende Sicherheiten.

Herr Hiller bestätigte die Notwendigkeit der vertraglichen Regelung und regte an, Prof. Birk mit den entsprechenden Vorarbeiten zu beauftragen.

Herr Dietze war der Meinung, dass man auch einen Modernisierungsvertrag benötige. Der vom Land zugesagte Zuschuss in Höhe von 31 Mio. DM beinhalte auch 7,9 Mio. DM Modernisierungszuschüsse. Die Modernisierung der Kasernengebäude sei bis zu 49 % der Kosten zuschussfähig, aber in der maximalen Höhe werde eine Begrenzung eingeführt.

Herr Hiller schlug vor, in dem städtebaulichen Vertrag Gewinnmargen der privat Beteiligten zu definieren. Eventuell darüber hinausgehende Gewinne sollten nicht abgeschöpft, sondern in das Projekt Petrisberg reinvestiert werden. Herr Dietze schlug vor, diesbezüglich eine Abwendungsvereinbarung zu schließen.

In der Diskussion wurde dargestellt, dass man eine „Politik der gläsernen Tasche„ brauche. Alle Vorgänge bezüglich der Zuschussgewährung, der Definition von Gewinnmargen und der zu reinvestierenden Gewinne müssten in einem „Sideletter„ festgehalten werden.

Weiterhin führte Herr Dietze aus, dass man mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit mit dem Zuschlag für die Durchführung der Landesgartenschau rechnen müsse. Dabei werde das große Wohngebiet im Süden des Petrisbergs und der WissenschaftsPark, die Krone, von der Landesgartenschau nicht tangiert. Allerdings werde ein Eingangsgebäude errichtet, welches später von dem WissenschaftsPark übernommen werden könne. Die Gesamtinvestitionen einschließlich der Oberflächenentwässerung für das Gesamtgebiet betrügen 37 Mio. DM. Da ein Teil dieser landesgartenschauspezifischen Investitionen auch für den WissenschaftsPark (und umgekehrt) vorgenommen werden müssten, betrügen die Synergievorteile insgesamt 6 bis 8 Mio. DM.

Herr Oberbürgermeister Schröer erläuterte kurz die angedachten vertraglichen Regelungen. Auf der einen Seite werde man eine Besitzgesellschaft (Entwicklungsgesellschaft) gründen, auf der anderen Seite eine Betreibergesellschaft. Diese Betreibergesellschaft müsse als eine „Wirtschaftsfördermaßnahme„ angesehen werden.

Herr Hiller entgegnete, dass die angedachte Gesellschafterstruktur der Betreibergesellschaft noch nicht schlüssig sei. Die Stadtwerke Trier (und die DeTeImmobilien) entwickelten – im Gegensatz zur GIU – nicht den WissenschaftsPark.

Herr Oberbürgermeister Schröer verwies darauf, dass die GIU indirekt ein Konkurrent der Stadtwerke Trier sei über ihre Verflechtungen mit den Stadtwerken Saarbrücken und einem großen französischen Stromkonzern.

Herr Hiller war der Auffassung, dass man mit der GIU einen über zwei Jahre befristeten Dienstleistungsvertrag vereinbaren könne, der dann gegebenenfalls zu verlängern sei.

Herr Dr. Weinand erläuterte, dass die Arbeitsgemeinschaft aus DeTeImmobilien und Stadtwerken z. B. den Energieeinsatz optimieren müssten, die GIU den Rahmenplan WissenschaftsPark erarbeiten solle. Die Akquisition neuer Nutzer dagegen liege bisher und wohl auch künftig allein in den Händen der Stadt.

Herr Hiller stellte dar, dass die Akquisitionsbemühungen der Stadt – auch angesichts der zwischenzeitlich erreichten Erfolge – sehr positiv bewertet werden müssten und bat um Fortsetzung dieser Tätigkeit.
Er plädierte für den Einbezug der GIU als Dienstleister, die das Nutzungskonzept und den Businessplan erstellen müssten.

Herr Dr. Weinand stellte dar, dass die Aufgabenbereiche
1) gebäudebezogen
2) nicht gebäudebezogen
3) übergreifend
bereits umfassend definiert und den Partnern GIU und Stadtwerke/DeTeImmobilien und der Stadt mitgeteilt worden wären. Notwendig sei, dass die DeTeImmobilien und die Stadtwerke 51 % der Gesellschaft übernehmen.

Herr Hiller bat um Zusendung dieses Aufgabenkatalogs.

Es wurde einvernehmlich beschlossen, die GIU mit der Konzepterstellung und mit der Erstellung des Businessplans als Dienstleister zu beauftragen. Die GIU muss nicht (unbedingt) als Gesellschafter in der Betriebsebene auftreten.

Herr Dietze erinnerte daran, dass ein Energieversorgungskonzept für das Gesamtgebiet erstellt werden müsse. Ein Externer solle das Energieversorungskonzept erstellen.

Herr Oberbürgermeister Schröer sprach sich dafür aus, z. B. die ENERKO, Aachen zu beauftragen.

Herr Dietze führte aus, dass dies einer Beschlussfassung durch die städtischen Gremien bedürfe und dass die Finanzierung gesichert werden müsse.

Herr Hiller sicherte zu, dass diese Arbeiten bezuschusst würden.

Herr Oberbürgermeister Schröer erläuterte kurz den Stand „Hochbegabtenschule„. Man könne sich vorstellen, dass ein Alternativgelände südlich des Geo-Zentrums, noch im Eigentum der vereinigten Hospizien, sich vorzüglich für diese Nutzung eigne. Darüber hinaus sei anzumerken, dass die Nikolaus-Koch-Stiftung für das Projekt einige Millionen DM einbringen werde. Auch wolle er darauf hinweisen, dass es Interessenten gibt, die ein Medienzentrum errichten und betreiben wollten.

Herr Dietze führte aus, dass man dahin kommen müsse, dass die Entwicklungsgesellschaft auch „auf Vorrat„ bauen könne. Es sei auf Dauer für eine erfolgreiche Akquisition abträglich, wenn man erst dann mit dem Bau beginnen könne, wenn die letzten Verträge unterschrieben seien. Die Nutzer müssten dann immer noch mindestens neun bis zwölf Monate auf den Einzug warten. Diesbezüglich strebe er einen Vertrag zwischen der Entwicklungsgesellschaft einerseits und der Betreibergesellschaft andererseits an.

Von der Vielzahl der zu regelnden Fragestellungen im Bereich der Erschließung wolle er nur die Stellplatzfrage ansprechen. So sei seiner Meinung nach hier die Errichtung eines automatischen Parkhauses möglich.

Herr Hiller unterstützte Herrn Dietze, dass man ebenerdiges Parken nicht zulassen solle und erkundigte sich, wie viel Quadratmeter Nutzfläche man im Jahre 2005 in der Vermietung erwarte. Herr Dr. Weinand hielt 50.000 m^2 für möglich.

Herr Dietze stellte die fortführenden Arbeiten am städtebaulichen Rahmenplan vor. Er erläuterte die vorgesehene ÖV- und IV-Erschließung und plädierte für einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für den Bereich „Wohnen„ auch und gerade unter dem

Aspekt, dass die zur Verfügung stehenden Grundstücke an Private verkauft werden sollten. Zur ÖV-Anbindung führte er aus, dass die standardisierte Bewertung zurzeit in Arbeit sei und dass damit gerechnet werden solle, dass das Projekt eine Bundes-GVFG-Maßnahme werden würde.

Herr Hiller verwies auf das seiner Meinung nach gelungene Beispiel Landau, wo Wohngebiete mit Bauauflagen belegt werden, die eine einheitliche Entwicklung garantieren sollen. Es sei sicher, dass der Rahmen für privates Baugeschehen gezogen werden müsse.

Herr Oberbürgermeister Schröer erläuterte, dass beim Projekt „Casino„ die Zusammenarbeit mit dem Bund sehr schwierig sei. Auch in anderen Fällen verhalte er sich nicht sehr kooperativ; so sollte z. B. die ehemalige Gendarmerie verkauft werden. Hier musste durch die Aufstellung eines B-Plans regelnd eingegriffen werden. Insgesamt benötige man ein umfassendes Konzept zum Thema Stadtentwicklung und Konversion.

Herr Dietze erläuterte, dass das Casino vom Projektentwickler Arthur Andersen betreut werden solle. Man denke an einen Wettbewerb der Projektideen mit einem anschließenden Realisierungswettbewerb. Im Garten können eine Markthalle/ein Treffpunkt entstehen, im Erdgeschoss ein Restaurant, im 1. Obergeschoss Versammlungsräume und im 2. Obergeschoss Büronutzung. Allerdings fehle an diesem Standort der Einzugsbereich für ein höherwertiges Segment.

In der anschließenden Diskussion wurde ein schrittweise, modulares Vorgehen vereinbart.

Herr Oberbürgermeister Schröer berichtete zur Großraumhalle, dass man zurzeit mit zwei Interessenten in aussichtsreichen Verhandlungen stehe. Insgesamt würden wohl 30 Mio. DM investiert werden; Bau und Betreibung seien in einem Paket untrennbar miteinander verknüpft. Man rechne damit, dass der Zuschussantrag der Stadt noch vor der Sommerpause und die Bewilligung entsprechend nach der Sommerpause ausgesprochen werden. Nach einem Jahr Bauzeit könnte dann im Oktober 2002 mit der Fertigstellung gerechnet werden.

J. Waldschütz