TRIER	**Stadt Trier** **Vorlage zur Sitzung des Stadtrates**	**579/2000**

Konversion Petrisberg:

Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und des Projektes WissenschaftsPark Trier

Beratungsfolge:	**Stadtvorstand, Steuerungsausschuss, Stadtrat**
Vorlage-Nr.:	**579/2000**
Zuständig:	**Amt für Stadtentwicklung und Statistik**
Berichterstatter:	**Oberbürgermeister Schröer/Beigeordnete Horsch/Beigeordneter Dietze/Dr. Weinand**
Datum:	**16.01.2001**

Antrag:

1. Der Stadtrat nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

2. Die Verwaltung wird im Einzelnen beauftragt:
   - die in der Vorlage genannten Nutzer für den WissenschaftsPark unter Beachtung des Nutzungsprofils und unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit zu sichern;
   - die haushaltsrechtlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens zu schaffen;
   - die städtebauliche Rahmenplanung abzuschließen;
   - die Fördermittel zu sichern, die das Land in Aussicht gestellt hat.

3. Die Verwaltung wird auf der Grundlage der in der Anlage dargestellten Struktur beauftragt, die (Verhandlungs)Gespräche mit den potenziellen Partnern zu führen und bis zum Ende des I. Quartals 2001 dem Rat eine detaillierte Entscheidungsvorlage vorzulegen. Innerhalb der Verwaltung sind ebenfalls die notwendigen organisatorischen Voraussetzungen zu schaffen, damit ein effizientes Zusammenwirken an der Schnittstelle zur Verwaltung und von dort zum Rat geschaffen werden kann.

4. In den Dezernatsausschüssen IV und V wird über das Vorhaben kontinuierlich berichtet.

Begründung:

siehe Anlage

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

Konversionsvorhaben Petrisberg: Umsetzung des Projektes "WissenschaftsPark Trier" (A211200.stv.we)

Der Oberbürgermeister

gez. Schröer

Dezember 2000
A211200.stv.we

Konversionsvorhaben Petrisberg:

Umsetzung des Projektes „WissenschaftsPark Trier“

erstellt vom:

Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Trier
unter Mitwirkung durch:
Liegenschaftsamt der Stadt Trier
Stadtplanungsamt der Stadt Trier
Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Trier

im Auftrag des

Lenkungsausschusses „Stadtentwicklung & Konversion“

1 Einleitende Anmerkungen

Das folgende Papier gibt einen Überblick über den aktuellen Sachstand des Konversionsvorhabens Petrisberg und insbesondere des Teilprojektes „WissenschaftsPark Trier". Das Papier baut auf folgende Grundlagen auf:

- nutzungsbezogene Machbarkeitsstudie „WissenschaftsPark" der Fraunhofer Management Gesellschaft (FhM), München;
- stadtplanerische Machbarkeitsuntersuchung der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK); Frankfurt;
- Kosten- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der DSK im Rahmen der v. g. städtebaulichen Voruntersuchung zum Gesamtvorhaben Petrisberg;
- Übersicht der akquirierten konkreten Nachfrager;
- Stadtratsvorlagen 36/98, 42/98, 298/98, 150/99, in denen die weiteren Bearbeitungsschritte der Verwaltung fixiert sind;
- Konversionsbericht der Stadt Trier 1999, aktualisiert 2000.

2 Zielsetzungen des Vorhabens „WissenschaftsPark"

Mit der Machbarkeitsstudie der FhM, München, hat die Stadt Trier die Machbarkeit zur Umsetzung des Vorhabens belegen lassen und in den vergangenen Monaten an der konsequenten Umsetzung gearbeitet. Zum Ende des Jahres 2000 stehen weitere grundsätzliche Entscheidungen an. Insgesamt werden die Ziele des Vorhabens entsprechend den Ergebnissen der v.g. Machbarkeitsstudie angegangen. Vom WissenschaftsPark ausgehend soll ein regionaler Wissens- und Technologietransfer zur Wirtschaft erfolgen.

Insbesondere im Hinblick des Aufbaus eines Wissenschaftsstandortes mit entsprechenden Dienstleistungen der privaten und öffentlichen Wirtschaft ist das Vorhaben von regional- und landesbedeutsamem Interesse. In der Kooperation mit dem Standort Esch-sur-Alzette in Luxemburg ist zudem der Aufbau und die Erweiterung als „WissenschaftsPark TriLux" geplant.

Die Zielsetzung des Vorhabens „WissenschaftsPark" muss die Profilierung des Oberzentrums als für Unternehmen interessanter europäischer Standort im Bereich wissenschaftlicher Produktionen und Dienstleistungen sein. Dies kann nur über die Akquisition der entsprechenden Betriebe und Unternehmen erfolgen, für die die Kommune gemeinsam mit dem Land die entsprechenden Standortvoraussetzungen im Wettbewerb mit anderen Standorten schaffen muss.

3 Konkretisierung der städtebaulichen Rahmenplanung

Das im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Gebietes Petrisberg als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erarbeitete Strukturkonzept wird derzeit fortgeschrieben und konkretisiert. Sie bauen auf die bisherigen Voruntersuchungen bzw. „Machbarkeitsuntersuchungen" auf, die auch für die Ansiedlung der Nutzungen als Leitfaden gilt.

Die aktuelle Entwurfsfassung gibt Anlage 1 wieder. Im Lenkungsausschusses „Stadtentwicklung & Konversion" wurde abgestimmt, dass der WissenschaftsPark aus Kosten- und Zeitgründen auf dem Kopfgelände starten wird. Im Rahmen der Gesamtplanung wurden folgende Festlegungen getroffen:

- Bestimmte miteinander abgestimmte Gebäude am Kopf der Liegenschaft bleiben bestehen und können in der gegebenen Substanz nach § 33 bzw. 34 BauGB für den WissenschaftsPark umgenutzt werden;
- Die Teilfläche „Kopf" wird gegenüber dem Bereich „Wohnen" eindeutig abgegrenzt. Die ÖV-Haupttrasse und die überörtliche IV-Trasse soll den Standortbereich des WissenschaftsParks nicht zerschneiden. Sie soll die beiden Nutzungsbereiche „Wohnen" und „WissenschaftsPark" voneinander trennen.
- Das bisherige Flächenverhältnis zwischen Wissenschaftspark und Wohnen soll weiterhin aufrecht erhalten werden; um dies zu gewährleisten, wird die zentrale Erschließungsachse im Bereich des Lagers Belvedere (Fläche C) nach Nordosten verschoben.

Das Vorhaben „WissenschaftsPark" und sein (wirtschaftlicher) Erfolg steht im Gesamtkontext der unzuwidmenden Konversionsliegenschaft „Petrisberg". Deshalb werden im Rahmen der Konkretisierung der städtebaulichen Rahmenplanung folgende Arbeitsschritte vorrangig umgesetzt:

- Programmierung und planerische Umsetzung des Nutzungselementes „Höherwertiges Bauen und Wohnen"
- Verbindliche Festlegung der ÖV- und IV-Erschließung
- Integration der Planungen zur Landesgartenschau
- Festlegung der öffentlichen Grünflächen
- Entwicklung eines Freiflächenkonzeptes

4 Erwerb von Grundstücken und Standortentscheidung

Grundlegend sind im Gesamtvorhaben zwei Grundstücksverhandlungen parallel angefallen:

- Verhandlungen mit dem Bund zum Erwerb der Konversionsfläche (s. Anlage 2, Teilflächen A, B, C, D, E, H)

- Verhandlungen mit dem Land über den Erwerb einer Teilfläche aus dem Areal des ehemaligen Militärhospitals (s. Anlage 2, Teilfläche G)

In den vorbereitenden Arbeiten zum Gesamtvorhaben Petrisberg konnte und wurde nicht davon ausgegangen, dass mit dem Bund eine kurzfristige Einigung um den Kaufpreis für die gesamte Konversionsfläche erreicht werden kann. Vor dem Hintergrund, dass jedoch eine

tragfähige Anzahl von Nutzern für das WissenschaftsZentrum akquiriert werden konnte, die insgesamt bis Ende 2001 am neuen Standort angesiedelt sein wollen, wurde mit dem Land der Erwerb einer ca. 2 ha großen Teilfläche aus dem Bestand des Areals des ehemaligen Militärhospitals verhandelt. Letztgenannte Verhandlungen zogen sich über einen Zeitraum von ca. 1½ Jahre und führten zu dem Ergebnis, dass der verhandelte Preis für die knapp 2 ha große Fläche bei einem Wert von 1,87 Mio. DM festgemacht werden konnte. Die Stadt hat ihr Kaufinteresse vor diesem Hintergrund grundsätzlich bekundet; das Land erwartet in 2001 den Erwerb durch die Stadt.

Die Verhandlungen mit dem Bund über den Erwerb der gesamten Liegenschaft Petrisberg, mit insgesamt ca. 57,1 ha konnten Mitte 2000 - wider Erwarten - überraschend schnell mit einem Kaufpreis von insgesamt ca. 15,5 Mio. DM abgeschlossen werden. Die Stadt Trier ist zwischenzeitlich in die Liegenschaft eingewiesen worden. Der grundlegende Kaufbeschluss wurde im Rat der Stadt Trier am 02.11.2000 getroffen. Der Kauf soll kurzfristig abgeschlossen werden. In dem Gesamtpaket des Erwerbes vom Bund ist die französische Wohnsiedlung und das sogenannte Reiterslager nicht enthalten, so dass hier mit zukünftig weiteren Ausgaben zu rechnen ist.

Aus dem vom Bund zu erwerbenden Konversionsgrundstück ist aus dem Bereich der ehemaligen Übungsfahrbahn ein Anteil von ca. 53.300 qm mit einem Wert von 1,44 Mio. DM für das Land bestimmt.

Das Land ist nur bereit, diese anteilige „Bundesfläche" von der Stadt zu erwerben, wenn die Stadt wiederum die Fläche, die sich bereits im Eigentum des Landes befindet, erwirbt. Es ist daher erforderlich, in 2001 die haushaltsmäßigen Voraussetzungen zu schaffen, damit der Grundstückstausch vollzogen werden kann.

5 Nutzungskonzept und konkrete Nutzer

Mit der Machbarkeitsstudie der FhM, München, wurden die Möglichkeiten der Umsetzung und die Profilierungsbereiche hinsichtlich der anzusiedelnden Nutzergruppen ausführlich untersucht und dargestellt. Das hieraus resultierende Nutzungskonzept dient(e) der Verwaltung als Grundlage einer gezielten Akquisition.

Die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens Petrisberg und insbesondere des „WissenschaftsParks" wird durch die Struktur der Nutzer geprägt sein, die tatsächlich angesiedelt werden.

Damit die Wirtschaftlichkeit des Projektes gewahrt werden kann, muss ein entsprechender Mix an Nutzern akquiriert werden. Insgesamt sind derzeit ca. 20.000 qm potentielle Nutzer von der Verwaltung akquiriert worden, von denen ca. 10.000 qm als sehr konkret einzustufen sind und die alle bis spätestens Ende 2001 im WissenschaftsPark sein müssen. Eine spätere Umsetzung dieser Nutzer ist nicht realisierbar, so dass sich diese ansonsten absehbar für einen anderen Standort entscheiden müssten.
In der gezielten Akquisition wurde der Schwerpunkt auf sogenannte „Magnete" gelegt, die einerseits selbst als wirtschaftlich gute Mieter oder Investoren darstellbar sind und andererseits - wenn sie einmal angesiedelt sind - auch entsprechende Anziehung auf vor- und nachgelagerte kleinere Betriebe ausüben. Die Ansiedlung von kleinen oder öffentlich strukturierten Betrieben und Instituten wurde bisher nachrangig durchgeführt.

Von den 10 abgestimmten, zu erhaltenden Gebäuden könnten nach den abgeschlossenen Gesprächen mit den konkreten Nutzern 7 Gebäude bis Ende 2001 belegt werden (s. Anlage 3).
Mit diesen Nutzern wurden die Raumprogramme erarbeitet und die sonstigen Mietkonditionen abgestimmt, so dass eine kurzfristige Umsetzung möglich ist.

Bei den oben angesprochenen „Magneten" handelt es sich um drei Firmen aus dem Bereich der „Telekommunikation/Neue Medien", die einem bundesweiten Konzern angehören und die insgesamt ca. 4.500 qm² Nutzfläche nachfragen. Diese drei Firmen, noch am Standort Trier beheimatet, werden bis zum Jahresende die bestehenden Mietverhältnisse (aus technischen-betrieblichen Gründen) aufkündigen und neue, den sich ändernden Anforderungen angepassten Räumlichkeiten zum 01.10.2001 beziehen wollen. Als alternative Standorte kommen Koblenz oder Saarbrücken in Frage. Die Firmen stellen zusammen ca. 150 bis 200 Arbeitsplätze im hochqualifizierten Bereich der Software-Erstellung.

Bei dem zweiten „Magneten" handelt es sich um ein wissenschaftliches Institut der Bio-Geographie, das mit seinen zahlreichen Drittmittelprojekten nach Trier verlagert wurde. Die gesamte Einrichtung, vertreten durch zwei namhafte Professoren hat insgesamt einen Bedarf von ca. 3500 qm² (Büros und Labore) angemeldet. Die Nutzungsabsichten wurden mit dem Wissenschaftsministerium und der Universitätsleitung abgestimmt, mit dem Ergebnis, dass zum frühest möglichen Zeitpunkt (wegen der unmittelbaren Notwendigkeit von Standortverlagerungen von außerhalb nach Trier) entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden sollten. Die verschiedenen Einrichtungen beschäftigen mehr als 80 hochqualifizierte wissenschaftliche und nicht wissenschaftliche Mitarbeiter.

Bei dem dritten „Magneten" handelt es sich um eine in Trier ansässige Software-Firma, die im Wachstumsmarkt „Gesundheit" tätig ist, und vor ca. 10 Jahren von ehemaligen Absolventen der Universität Trier gegründet wurde. Die Firma hat mittlerweile Filialen in Deutschland, Österreich und in der Schweiz. Die Software-Produktion mit ca. 150 hochqualifizierten Beschäftigten ist noch in Trier ansässig. Eine Verlagerung vom heutigen Firmensitz in den WissenschaftsPark ist aus Sicht der Geschäftsleitung dringend notwendig. Ohne das attraktive Angebot des WissenschaftsParkes besteht die Gefahr, dass eine Verlagerung an einen Standort außerhalb von Trier und Rheinland-Pfalz vorgenommen würde. Insgesamt hat die Firma einen Flächenbedarf von 4.000 qm².

Eine weitere Ansiedlung konnte Mitte Dezember 2000 konkretisiert werden. Hierbei handelt es sich um eine Beratungsfirma im Bereich Telekommunikation, die auch im Seminarbereich landesweit tätig ist. Mit einem Flächenbedarf von 1.200 qm möchte sich diese Firma in den WissenschaftsPark verlagern.

Während die v. g. konkreten Nutzer einen wesentlichen Teilbeitrag in Richtung „Wirtschaftlichkeit" leisten würden, wird der 5. „Magnet" das Technologiezentrum Trier (TZT), das vom jetzigen Standort in den WissenschaftsPark verlagert werden muss, vermutlich auf Dauer eher einen Zuschussbedarf aufweisen. Entsprechende Gespräche mit der Landesregierung über die Finanzierung der Verlagerung müssen noch zum Abschluss gebracht werden.

Darüber hinaus gibt es eine rege Nachfrage von kleineren Unternehmen und Instituten (bis ca. 20 Beschäftigte) die bis zu 500 qm (in Einzelfällen auch mehr) benötigen. Erfreulich ist hierbei, dass ca. 40% von außerhalb der Stadt bzw. Region Trier kommen. In Abhängigkeit von der aktuellen (Miet)Situation dieser Unternehmen muss diese Nachfrage sofort oder erst innerhalb der nächsten 1 - 3 Jahre befriedigt werden. Von diesen von der Verwaltung bisher akquirierten ca. 30 Unternehmen haben sich in der Zwischenzeit ungefähr 5 Unternehmen auf Eigeninitiative hin aus zeitlichen Gründen für andere Standorte entschieden.

6 Organisationsstruktur

Die Zielsetzung dieses Modells ist die Mobilisierung von privatem Kapital - u. U. über die Bildung eines Fonds -, um nicht zu viele Mittel der Entwicklungsgesellschaft (Fördermittel) zu binden und den Zwischenfinanzierungsbedarf gering zu halten. Darüber hinaus soll das langfristige Risiko der Betreibergesellschaft reduziert werden.

Die Konversionsfläche „Petrisberg" wird in der Umsetzung von zwei zentralen Nutzungen geprägt sein:

a) höherwertiges Wohnen und
b) WissenschaftsPark

Diese beiden Nutzungen beeinflussen sich gegenseitig und sind parallel zu entwickeln und umzusetzen. Zur erfolgreichen Umsetzung ist eine organisatorische, rechtliche, finanzielle, zeitliche und inhaltliche Zusammenführung beider Vorhaben notwendig.

Insbesondere aus finanziellen Gründen sollte die Gesamtmaßnahme in einer Hand organisiert werden; hierfür sprechen die beiden folgenden Aspekte:

a) die öffentlichen Fördermittel für alle Projekte im Konversionsgebiet werden nicht ausreichend sein und
b) mit dem rentableren Bereich „höherwertiges Wohnen" kann der Bereich „WissenschaftsPark" (mit)finanziert werden.

Damit die Gesellschaft umgesetzt werden kann, sind jedoch einige grundlegende Voraussetzungen zu erfüllen, ohne die die Gesellschaft nicht zielorientiert arbeiten kann:

- Eigenverantwortliche Gestaltung der Kosten der Baureifmachung
- Direkte Verfügbarkeit über die Fördermittel
- Konkretisierung des Struktur- und Rahmenplans
- Umgehende Anpassung des FNPs
- Umsetzung von Einzelvorhaben nach § 34 BauGB
- Abstimmung mit den Planungen „Höherwertiges Höhenwohnen"

Da sich das Vorhaben „WissenschaftsPark" im Gesamtkontext der umzuwidmenden Konversionsliegenschaft „Petrisberg" verhalten muss, ist ihr wirtschaftlicher Erfolg auch davon abhängig, was in direkter Nachbarschaft wann, wo und in welcher Qualität erfolgt.

Darüber hinaus sind auch die weiteren Voraussetzungen zu schaffen:

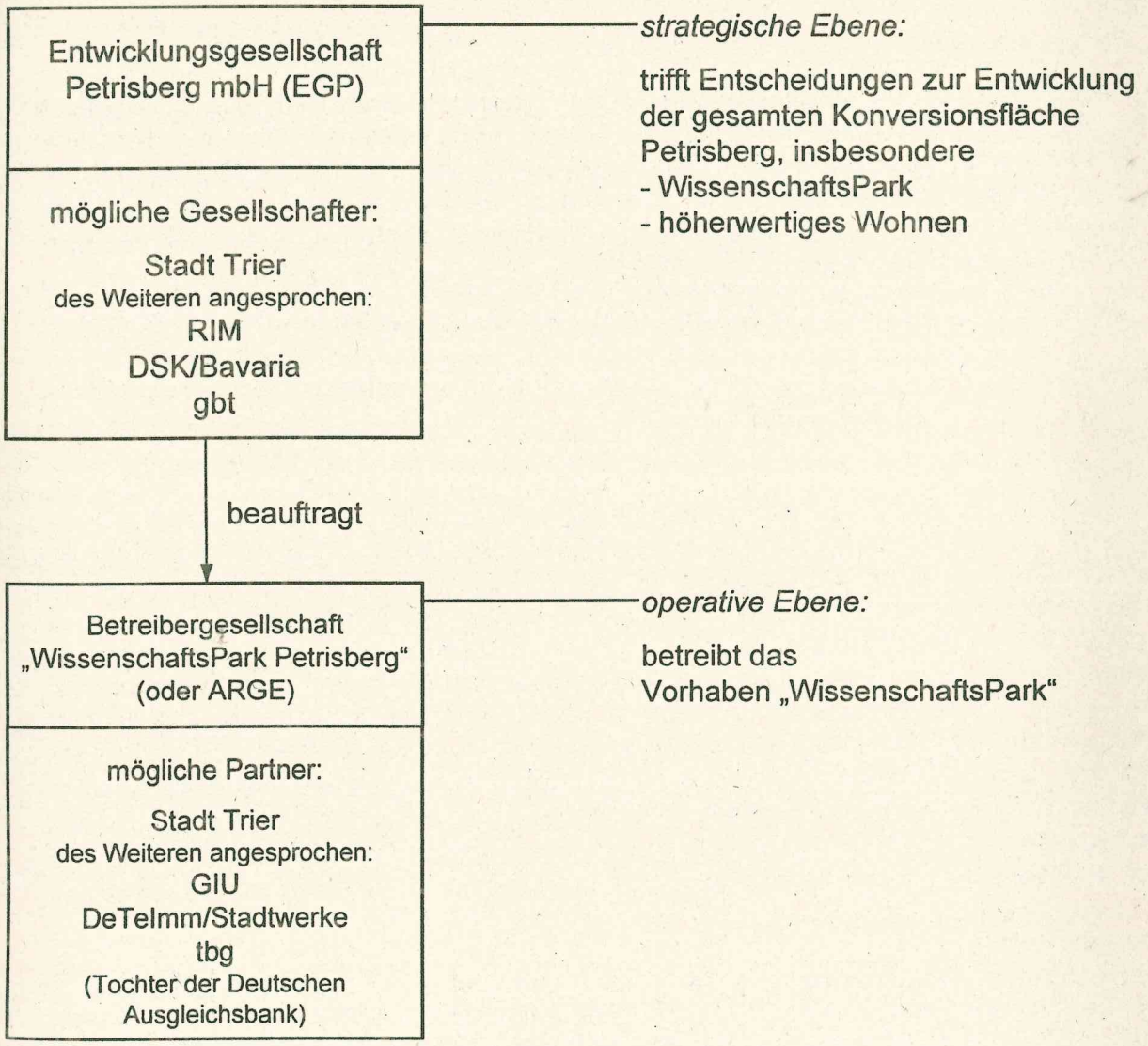
- Abstimmung mit den Planungen „Landesgartenschau"
- Abstimmung mit den Planungen „ÖV-Trassenführung"

Die planerischen Abstimmungen werden zwischenzeitlich innerhalb der Verwaltung vorgenommen.

Im Lenkungsausschuss „Stadtentwicklung & Konversion" wurde am 18.10.2000 die mögliche Grundstruktur eines Organisationsmodells besprochen, dass nachfolgend vorgestellt wird und in den anstehenden Gesprächen mit den in Aussicht genommenen Partnern bespro-

chen bzw. verhandelt werden muss. Grundlegend wird davon ausgegangen, dass die Stadt Trier mit anderen privaten Partnern eine Grundbesitz- und **Entwicklungsgesellschaft** gründet, in der die strategischen Entscheidungen über das Gesamtprojekt „Petrisberg" getroffen werden sollen. Da diese Gesellschaft jedoch nicht das professionelle Know-how für das spezifische Projekt „WissenschaftsPark" hat, wurde daran gedacht, dass unterhalb dieser Besitz- und Entwicklungsgesellschaft - als operative Ebene - eine Betreiberebene in Form einer ARGE oder GmbH - eingerichtet wird, in der sich die Stadt Trier mit ausgewiesenen Fachinstituten engagiert. Auf dieser Ebene sollten erfolgsorientierte Elemente eingebaut werden, mit denen die Partner ein hohes Interesse am erfolgreichen Gelingen des Vorhabens haben sollten.

Abbildung 1
Organisationsmodell „Petrisberg"



Strategische Ebene:
Besitz- und Entwicklungsgesellschaft Petrisberg

Partner:

- **Stadt Trier:** Die Stadt sollte in das Vorhaben mit eigenen Anteilen einsteigen, damit sie die Steuerung des Gesamtvorhabens über das Planrecht hinaus mit gestalten kann. Nur auf diesem Weg kann gesichert werden, dass über die baulichen Aspekte hinaus auch Einfluss auf die langfristige Gestaltung des WissenschaftsParks im Sinne einer agierenden und nachhaltigen Wirtschafts- und Strukturentwicklung genommen werden kann.
- **Rheinland-Pfälzische Gesellschaft für Immobilien und Projektmanagement mbH (RIM), Mainz:** Die Einbeziehung der Tochter der ISB Rheinland-Pfalz ist sinnvoll, da sie bereit ist, Kapital in die Besitzgesellschaft einzustellen. Zusätzlich kann sie - wenn die Voraussetzungen gegeben sind - projektbezogene Einzelfinanzierungen vornehmen. Da die RIM lediglich rentable Vorhaben finanzieren kann ist sie eine ideale Ergänzung zu den Finanzierungsmöglichkeiten des Innenministeriums, die über die Stadt Trier in das Vorhaben einfließen. Die RIM hat bereits vor einigen Monaten ihre Beteiligung an einer Gesellschaft als stiller Partner schriftlich bekundet.
- **Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK), Frankfurt a. M.:** Bisher hat die DSK, hinter der die Landesbank Berlin steht, im Planungsbereich an diesem Vorhaben gearbeitet. Da eine planungsbezogene Entwicklungsträgerschaft nicht mehr verfolgt wird, hat das Innenministerium vorgeschlagen, dass die DSK mit ihrem spezifischen Know-how als „unternehmerischer Entwicklungsträger" in das Vorhaben einbezogen werden und Risiko übernehmen sollte.
- **gbt:** Sie ist als lokaler Bau- und Entwicklungsträger angesprochen worden.

Die Vertretung der Stadt Trier erfolgt durch Beigeordneten Dietze (vertr. Beigeordnete Horsch).

Aufgaben:
Die Entwicklungsgesellschaft wird privater Grundstückseigentümer und verpflichtet sich zur Umsetzung der Ziele (städtebaulicher Vertrag/Abwendungsvereinbarung). Er ist während der Entwicklungsphase Grundstückseigentümer. Der Vertrag regelt die Aufgaben und die finanziellen Verpflichtungen der Partner. die Stadt Trier ist Bewilligungsempfänger. Mittel können an Dritte weitergereicht werden, soweit sich diese im Rahmen von Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenverträgen verpflichten. Sonst wickelt die Stadt Trier Maßnahmen ab und bedient sich der Entwicklungsgesellschaft (z. B. Fördermittelverwaltung durch die DSK in betreuender Funktion). Die Partner erhalten auf die Grundstücksflächen, die sich außerhalb des Kerngebietes des Wissenschaftsparkes befinden Optionen zum Erwerb. Dabei könnte z. B. DSK Optionen für gewerbliche Grundstücke erhalten, die gbt für Grundstücke des nicht freistehenden Wohnungsbaus und die Stadt Optionen zur Vergabe von Grundstücken an Private im Bereich des höherwertigen, freistehenden Einfamilienhausbaus.

Finanzierung:
Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des Kosten- und Finanzierungsplanes (s. Abschnitt 7). Dabei soll erreicht werden, dass das Land Rheinland-Pfalz die Förderung auf den Vertrag, den die Stadt Trier mit der Entwicklungsgesellschaft schließt, bezieht. Gefördert wird die städtische Beteiligung an der Gesamtentwicklung des Projektes. Hierbei ist ein Splitting der Aufgaben vorgesehen:

a) Aufgaben, die die Stadt Trier direkt beauftragt;

b) Aufgaben, die durch die Entwicklungsgesellschaft in eigener wirtschaftlicher Verantwortung durchgeführt werden und dabei Einnahmen aus der Vermarktung der Grundstücke erwirtschaft werden.

Der Anteil der Stadt Trier im Kosten- und Finanzierungsplan nach dem jetzigen Stand beträgt 4,1 Mio. DM (einschl. städtischer Anteil GVFG).
Im Rahmen der Umsetzung des Organisationsmodells ist eine Reduzierung des städtischen bzw. öffentlichen Anteils angestrebt.

Operative Ebene:
Betreibereinrichtung WissenschaftsPark*

Die Besitzgesellschaft hat kein spezifisches Know-how über die Entwicklung und Betreibung von WissenschaftsParks und vergleichbaren Einrichtungen. Die entsprechenden Fachinstitute wiederum werden sich nicht in einer Besitzgesellschaft engagieren, die über ihre spezifischen Arbeitsbereiche hinaus wirtschaftliches Risiko übernimmt. Vor diesem Hintergrund ist die Einrichtung einer Betreibergesellschaft parallel zur Einrichtung der Besitzgesellschaft und in enger Anbindung an diese vorzunehmen.

Diese Gesellschaft ist insbesondere aus folgenden Gründen notwendig:

- weitere Entwicklung des Vorhabens (z.B. WissenschaftsPark TriLux u.ä.m.)
- Mitwirkung an der konkreten Umbau- und Erschließungsplanung in der Altsubstanz
- Mitwirkung beim Neubau auf der Fläche der Kopfbebauung als Eingangsbereich
- Umsetzung der bestehenden Nachfrage, insbesondere der bereits akquirierten „Magneten"
- Betreibung des Gründerzentrums
- Fertigung von Vor- bzw. Optionsverträgen
- Akquisition neuer Nachfrager
- Überarbeitung des Strukturkonzeptes für den Bereich des WissenschaftsParks
- Bearbeitung von Förderanträgen
- Einbindung privaten Know-hows und Kapitals
- Facility-Management

Partner:
Abbildung 1 zeigt die möglichen Partner in der zu gründenden Gesellschaft. Die Auswahl bzw. der Vorschlag für diese Partner ist wie folgt zu begründen:

- **Stadt Trier:** Der WissenschaftsPark ist vorrangig eine strukturpolitische Aufgabe, die eine Anschubzeit und -finanzierung bedarf, bevor eine Wirtschaftlichkeit darstellbar sein wird. Die Standortkommune sollte und muss sich in dieses Vorhaben einbringen. Über die Stadt ist zudem die Beteiligung des Landes (Innenministerium) gewährleistet. Die Wirtschaftsdezernentin ist bis zur Umsetzung der organisatorischen Voraussetzungen Bauherrin und politisch Verantwortliche für das Vorhaben. Innerhalb der Verwaltung liegt die Geschäftsführung für das Vorhaben bei Dr. Weinand (Amt für Stadtentwicklung) und Herrn Thesen (Amt für Wirtschaftsförderung). Bei Umsetzung der Gesellschaft müssen diese Fachbereiche für das Vorhaben entsprechend „aufgerüstet" werden, damit sie zent-

* Neben der rechtlichen Form einer GmbH kann diese Ebene auch als ARGE organisiert werden. Weitere bzw. andere Partner sind u.U. anzufragen, wie etwa die Deutsche Anlagen Leasing u.ä.

rale Ansprechpartner für die operative Ebene sein können. Eine weitergehende Einbindung der Fachbereiche der Verwaltung aus der bestehenden Substanz - ohne Zuteilung von neuen Ressourcen - wird nicht möglich sein.

- **Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH & Co. Flächenmanagement Saarbrücken KG (GIU), Saarbrücken:** Diese Gesellschaft hat Erfahrungen mit vergleichbaren Vorhaben (z.B. und insbesondere Saarterrassen in Saarbrücken, u.a.) und wurde vom Innenministerium Rheinland-Pfalz empfohlen. Die Beteiligung dieser Gesellschaft sollte auf konkrete Personen festgelegt werden. Mit der Einbeziehung der GIU in die Organisationseinrichtung wird auch vermieden, dass durch die räumliche Nähe Konkurrenzen aufgebaut werden.

- **DeTelmm/Stadtwerke Trier:** Die DeTelmm hat Interesse an einer Beteiligung bereits vor Monaten angekündigt. Sie ist insbesondere vor dem Hintergrund einzubeziehen, dass sie einerseits insgesamt 3.500 qm Nutzer aus dem eigenen Hause in den WissenschaftsPark einbringen will und darüber hinaus in der Gesellschaft als Akquisiteur in diesem Segment tätig werden kann. Andererseits möchte die DeTelmm das Facility-Management im WissenschaftsPark übernehmen, mit dem sie zusätzlich sowohl die Investitionskosten für die Gesellschaft/Stadt als auch die Folgekosten im Betrieb des Vorhabens senken würde. Ergänzend ist anzumerken, dass die DeTelmm bundesweit an mehreren Technologie- und Wissenschaftszentren beteiligt ist. Die Stadtwerke Trier sollten als lokaler Anbieter in Kooperation mit der bundesweit tätigen DeTelmm für die spezifischen Aufgabe des Facility-Managements zusammengeführt werden.

- **Technologie-Beteiligungs-Gesellschaft mbH der Deutschen Ausgleichsbank (tbg), Bonn:** Sie ist eine Tochter der Deutschen Ausgleichsbank und mit der Betreibung und Finanzierung von Technologiezentren und WissenschaftsParks bundesweit tätig.

Die Vertretung der Stadt Trier erfolgt durch Beigeordnete Horsch (vertr. Beigeordneter Dietze).

Aufgaben:
Die von der Gesellschaft zur Entwicklung und Betreibung des Vorhabens notwendigen Aufgabenstellungen sind vielfältig. Sie fallen bereits seit Monaten an, ohne dass eine ausreichend ausgestattete und professionelle Organisationsstruktur zur Verfügung steht bzw. aufgebaut wurde. Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass auch mit der ausschließlichen Vergabe an Consultants dieses Problem nicht gelöst werden kann, da diese i.d.R. eine intensive Einführung und Betreuung bedürfen. Darüber hinaus fallen Aufgaben an, die nicht nach außen vergeben werden können/sollten.

Im folgenden werden die Aufgaben der Betreibereinrichtung benannt, zu deren Erfüllung die Gesellschaft jedoch eine entsprechend ausgestattete und kompetente „Verwaltungseinheit" als „Counterpart" benötigen wird, die - so das Innenministerium - eindeutig und dezernatsübergreifend organisiert sein muss:

- **Mitwirkung sowohl an der Struktur- und Rahmenplanung als auch der Erschließungsplanung:** Der von der DSK vorgelegt Plan ist bisher als eine „Machbarkeits-untersuchung" im Rahmen der Strukturplanung zu verstehen. Deshalb ist insgesamt für die Konversionsliegenschaft und insbesondere für den WissenschaftsPark die Struktur- und Rahmenplanung so zu konkretisieren und im Stadtrat zu verabschieden, dass sie Grundlage der Betreibereinrichtung und der weiteren Akquisition und Entwicklung werden kann. Für den WissenschaftsPark ist ein räumliches Strukturkonzept durch ein kompetentes Fachinstitut zu erstellen, das mit dem beauftragten Büro „Bachtler" in einen iterativen Planungsprozess einsteigt.

- **Marketingkonzept:** Die bisherige Akquisition wurde ausschließlich von der Verwaltung/Amt für Stadtentwicklung betrieben, ohne dass eine entsprechende Marketingkonzeption vorlag. Damit die Akquisition professionell verlaufen kann, ist unbedingt ein entsprechendes Konzept mit konkreten Maßnahmen zu erstellen. Diese Maßnahmen sind von der Betreibereinrichtung umzusetzen, damit weitere Nutzer akquiriert werden können.
- **Öffentlichkeitsarbeit:** Auf der Grundlage des Marketingkonzepts ist eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit zu organisieren, die alleinig von der Betreibereinrichtung koordiniert werden muss.
- **Akquisition:** Die Nachfrage am Standort für das Produkt „WissenschaftsPark" ist, wie die vorliegenden Ergebnisse zeigen, vorhanden. Im Rahmen der Profilierung, die sich aus der „Machbarkeitsstudie" der FhM ergab, sind nun gezielte Akquisitionen zu betreiben. Die jeweiligen Einzelkunden bedürfen hierbei einer intensiven Begleitung, die über erste Informations- bis zu anschließenden konkreten Beratungsgesprächen reichen.
- **Förderung von Existenzgründern (TZT):** Eine bedeutsame Einzelmaßnahmen im Gesamtpaket des WissenschaftsParkes ist die Förderung von Existenzgründern. Mit der Verlagerung der TZT auf den Petrisberg soll diesem Anspruch Rechnung getragen werden. Jedoch sind die Rahmenbedingungen der Kommunalisierung des TZT noch abschließend und verbindlich festzulegen. Erst auf dieser Grundlage kann die Kommune diese Aufgabe erfüllen, die jedoch unbedingt mit dem Vorhaben WissenschaftsPark gekoppelt und im Rahmen dieses Vorhabens wahrgenommen werden sollte. Die Betreibereinrichtung sollte diese Funktion des TZT übernehmen.
- **Mitwirkung bei der objektbezogenen Bauplanung:** Bereits heute zeigt sich die Notwendigkeit die nutzerspezifischen Anforderungen in objektbezogene Planungen umzusetzen, mit ihm die Grundlagen abzustimmen und weitere Arbeitsschritte vorzubereiten.
- **Fördermittel:** Das Vorhaben ist insbesondere vor dem Hintergrund seiner strukturpolitischen Bedeutsamkeit für den Wissenschafts- und Dienstleistungsstandort Trier zu sehen. Das Vorhaben wird erst mittelfristig eine entsprechende Wirtschaftlichkeit erreichen, so dass die öffentlichen Hände das Vorhaben über eine bestimmte Anschubzeit mitfinanzieren müssen. Eine wichtige Aufgabe der Betreibereinrichtung wird es deshalb sein müssen, alle verfügbaren Fördermittel additiv auf das Vorhaben (und seine einzelnen Nutzer) - sowohl für seine rentierlichen als auch unrentierlichen Bereiche - zu konzentrieren.
- **Finanzierungsplanung/Wirtschaftlichkeitsberechnungen:** Bisher liegen erste Kostenkalkulationen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Verwaltung/Amt für Stadtentwicklung für den „WissenschaftsPark" vor.
- **Entwicklung von weiteren Projekten im WIP:** Das Vorhaben darf im jetzigen Stadium nicht auf die planungstechnischen, baulichen und sonstigen planerischen Aspekte beschränkt bzw. konzentriert werden. Ein wesentlicher, wenn nicht sogar der wesentliche Aspekt ist die Entwicklung von zukunftsfähigen und wirtschaftlich tragfähigen weiteren Einzelvorhaben, die in das Gesamtvorhaben integriert werden und ihm ein unverwechselbares Profil geben sollten. Beispielhaft sind solche Einzelvorhaben im folgenden aufgelistet:
  - GWI
  - WissenschaftsPark TriLux
  - Hochbegabtenförderung
  - Zentrum für Nachhaltiges Bauen
    - HolzkompetenzZentrum
  - KompetenzZentrum Güterverkehr und Logistik
    - Europäische Akademie für Güterverkehr und Logistik
    - Europäisches Institut für Güterverkehr und Logistik
  - DesignerPark

- **Betreibung:** Die Betreibung des Gesamtvorhabens wird zentraler Drehpunkt sein, den es bereits heute professionell vorzubereiten gilt. Hier ist die Erfahrung eines entsprechenden professionellen und erfahrenen Instituts einzubeziehen. Damit die Stadt/das Land jedoch weiterhin die Gestaltung des Vorhabens zentral mitbestimmen kann, ist dieser Partner unbedingt in die Betreibereinrichtung einzubeziehen.
  Entwicklung und Betrieb des WissenschaftsParks durch langfristige Anmietung von Gebäuden, die durch Dritte als Eigentümer nach Programmierung für die Nutzung des WissenschaftsParks gebaut werden. Weitervermietung an Betriebe, die Nutzer des Wissenschaftsparks sind. Fallweise kann Betreibereinrichtung auch Eigentümer von Zentralgebäuden werden, soweit kein Privater gefunden werden kann.
- **Facility-Management/Contracting:** Das Vorhaben wird insbesondere durch die Folgekosten geprägt sein. Damit diese relativ niedrig gehalten werden können, ist ein professionelles Gebäudemanagement zu installieren. Dies wiederum bedeutet, dass absehbar die erstmaligen Investitionen in die Infrastruktur höher ausfallen werden. Um diese ebenfalls zu reduzieren, sollte ein Partner in die Gesellschaft einbezogen werden, der über das sog. „contracting" diese Kosten entsprechend reduzieren kann.

Finanzierung:
Die Finanzierung erfolgt einmal durch den Auftrag zur Entwicklung des Strukturkonzeptes und eines Marketingkonzeptes durch die Entwicklungsgesellschaft. Weiterhin erzielt die Betreibergesellschaft Einnahmen aus der Vermarktung der Grundstücke des Kernbereiches Wissenschaftspark (diese Vermarktung wird zwischen der Betreibergesellschaft und der Entwicklungsgesellschaft vertraglich vereinbart). Darüber hinaus erzielt die Betreibergesellschaft Einnahmen aus dem laufenden Betrieb der Vermietung an die Einzelfirmen und der Erbringung von Dienstleistungen für die Betriebe (dazu ist noch ein entsprechender Wirtschaftsplan der Betreibergesellschaft aufzustellen).

7 Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Gesamtvorhabens Petrisberg (s. Anlage 4)

Die ersten Berechnungen der DSK wurden dem aktuellen Sachstand (11/2000) angepasst und überarbeitet. Die Schätzungen lassen sich wie folgt darstellen:

A Allgemeines

Grundlage ist das fortgeschriebene städtebauliche Strukturkonzept, das gegenüber den bisherigen Planungsüberlegungen jetzt von dem Erhalt von 10 Mannschaftsgebäuden an der Krone ausgeht. In den modernisierten ehemaligen Mannschaftsgebäuden sollen das TZT und die bereits angeworbenen gewerblichen Mieter wie Telekom und Biowissenschaften untergebracht werden. Von hier aus soll sich der Wissenschaftspark Richtung Universität weiterentwickeln. In zeitlicher Abstimmung hierzu werden die Wohnbauflächen erschlossen, ausgehend von dem Plateau ebenfalls in Richtung Universität. Die Universitätserweiterung erfolgt ausgehend vom neuen Hörsaalgebäude.

Ein wesentliches erschließungstechnisches Element der Gesamtentwicklung ist eine neue ÖPNV-Anbindung der Höhenstadtteile Triers, ausgehend vom Hauptbahnhof. Für dieses neue Verkehrsmittel enthält die Kosten- und Finanzierungsplanung ausschließlich die Flächenbereitstellung im Bereich der Konversion Petrisberg; die Ausbaukosten sind nicht ent-

halten. Die Stadt Trier beabsichtigt, sich mit einem Teilbereich der Flächen für die Landesgartenschau 2004 zu bewerben (Zwischennutzung). Kosten im Zusammenhang mit einer möglichen Landesgartenschau sind in den Ansätzen ebenfalls nicht enthalten. Der fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsplan baut auf diesem integrativen Realisierungskonzept auf.

B Ausgaben

B1 Weitere Vorbereitungen

Hierzu gehören die Kosten für die Bauleitplanung und die landschaftspflegerische Begleitplanung sowie die Kosten für die Grundstücksvermessung und Gutachten.

B2 Grunderwerb

Die Stadt wird das gesamte Areal vom Bund zum Kaufpreis von 15,5 Mio.. DM ankaufen, des weiteren eine Fläche des Landes zum Kaufpreis von 1,9 Mio.. DM. Die für die Universitätserweiterung vorgesehene Fläche wird aus der Bundesfläche herausparzelliert und an das Land weiterübertragen.

B3 Altlastensanierung

Hierunter sind die Kosten der Bodensanierung in Höhe von 2,3 Mio.. DM erfasst, die vom Bund der Stadt erstattet werden. Daneben müssen Schwarzdecken entsiegelt und entsorgt werden.

B4 Abbruch, Herrichtung

Bis auf die an der Krone zu erhaltenden 10 Mannschaftsgebäude werden sämtliche Baulichkeiten beseitigt.

B5 Baugebietserschließung

Die Kosten der Baugebietserschließung sind getrennt für die einzelnen Entwicklungsabschnitte WA1 bis WA4 und GE1 bis GE3 kalkuliert und werden jeweils nach Kosten für die Verkehrserschließung und für die Entwässerung (Schmutzwasser) differenziert.

Kosten Verkehrserschließung	9,7 Mio. DM
Kosten Entwässerung	6,9 Mio. DM
Insgesamt:	16,6 Mio. DM

Die Kosten für die Entwässerung sind nur Durchlaufposten und werden von der Stadtentwässerung erstattet.

B6 Zentrale Verkehrserschließung

Hierzu gehören die Haupterschließungsachse,
die ÖPNV-Trasse,
die Sickingenstraße,
die Pluwiger Straße.

B7 Zentrale Entwässerungsanlagen

Hierbei handelt es sich um die Herstellung des straßenbegleitenden Netzes sowie um die Herstellung der Versickerungsmulden für die Aufnahme des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers.

B8 Grünflächen
Durch großzügige Flächenkorridore mit Funktion als autofreie Wegeverbindungen, zur Aufnahme der zentralen Versickerungsanlagen und von Kinderspielplätzen werden die künftigen Bauflächen gegliedert. Gleichzeitig wird die Vernetzung mit den Landschaftsräumen erreicht und der städtebaulichen Zielsetzung von „Wohnen und Arbeiten im Park„ Rechnung getragen. Auch die Wohnbauflächen sollen hochwertigen Lageansprüchen genügen. Insofern ist ein hoher Standart an Grünausstattung erforderlich. Darüber hinaus enthält die Position die Kosten für Sport- und Freizeiteinrichtungen auf dem Petrisberg sowie für Spielplätze.

B9 Kita
Ausgehend von der künftigen Einwohnerzahl des Gebietes und unter Berücksichtigung noch freier Kapazitäten in benachbarten Wohngebieten ermittelt sich ein Bedarf für drei Gruppen.

B10 Gebäudemodernisierung
Die grob geschätzten Instandsetzungs- und Modernisierungskosten für die zu erhaltenden 10 Mannschaftsgebäude an der Krone betragen 1.700 DM/qm, bezogen auf die vermietbare Nutzfläche.

Unter Zugrundelegung einer nachhaltig erzielbaren Miete für das TZT von mtl. 8,40 DM/qm bzw. mtl. 10,00 DM/qm für die übrigen Flächen ermittelt sich ein durchschnittlicher unrentierlicher Kostenanteil von 23 bis 37 v.H. an den förderfähigen Baukosten.

B11 Sonstige Kosten
Zu den sonstigen Kosten gehören die Kosten für
- Öffentlichkeitsarbeit
- Verkaufswerbung
- Koordinierung und Projektsteuerung
- Finanzierung.
- Unvorhergesehenes

B12 Gesamtkosten
Die Gesamtkosten belaufen sich auf 106 Mio.. DM. Darin sind Durchlaufposten im Umfang von ca. 15 Mio.. DM enthalten (Grunderwerb für die Universitätserweiterung, Gebäuderestwerte, Aufwendungen für die Schmutzwasserentwässerung, Altlastensanierung). Diese Positionen sind mitzuführen, da sie im Rahmen der Maßnahme vorfinanziert werden müssen.

C Einnahmen/Finanzierung

C1 Erlöse aus dem Grundstücksverkauf
Ausgehend von den Richtwerten des Gutachterausschusses für die Stadt Trier wurden für die Wohnbauflächen drei Wertzonen mit 250 DM/qm, 320 DM/qm und 350 DM/qm gebildet.
Für die gewerblichen Flächen wurden ebenfalls drei Wertzonen festgelegt und zwar für den Bereich des Nukleus Wissenschaftspark mit 45 DM/qm,
für die hieran angrenzenden Erweiterungsflächen mit 80 DM/qm und
für die übrigen Flächen des Wissenschaftsparkes mit 100 DM/qm.

C2 Erlöse aus der Gebäudeveräußerung
Die Stadt strebt an, die Modernisierung der zu erhaltenden Kronenbebauung privaten Investoren zu überlassen. Der Wert der an die Investoren zu übertragenden Bausubstanz kann aus dem an den Bund zu zahlenden Gesamtkaufpreis mit 4,9 Mio. DM herausgerechnet werden und soll ohne Aufschlag an die Investoren weitergegeben werden.

C3 Ausgleichsbeträge
Für die bereits im Eigentum des Landes befindliche Fläche, auf der derzeit die erste Stufe der Universitätserweiterung realisiert wird sowie für die noch vom Land anzukaufende Optionsfläche für die zweite Stufe der Universitätserweiterung werden entwicklungsbedingte Wertsteigerungen entstehen, die abzuschöpfen sind. Als Gegenleistung wird die äußere Erschließung der Universitätserweiterungsflächen hergestellt (Verkehrsanbindung, Entwässerung).

C4 Abwasserbeiträge
Die Kosten für die Herstellung der Schmutzwasseranlagen sind nur Durchgangsposten in der Kosten – und Finanzierungsplanung. Sie werden vom Eigenbetrieb Stadtentwässerung entfinanziert und der Maßnahme zugeführt.

C5 GVFG – Fördermittel
Es wird davon ausgegangen, dass die Haupterschließungstrasse mit GVFG-Mitteln gefördert wird. Es wird eine Förderquote von 80 v.H. zugrundegelegt.

C6 Kostenübernahme Bodensanierung
Aufgrund der bisherigen Altlastenuntersuchungsergebnissen ist mit Kosten der Bodensanierung in Höhe von voraussichtlich 2,3 Mio.. DM zu rechnen, die vom Bund zu übernehmen und der Maßnahme zu erstatten sind.

C7 Städtebauförderung
Die unrentierlichen nicht durch Erlöse und Finanzierungsbeiträge gedeckten Kosten betragen 34,4 Mio. DM. Unter Zugrundelegung einer Förderquote von 90 v.H. errechnet sich ein Zuschussbedarf von 31,0 Mio. DM.

C8 Komplementärmittel Stadt
Ergänzend zu den Zuwendungen der Städtebauförderung bringt die Stadt einen Eigenanteil von 3,4 Mio. DM sowie zu den GVFG-Zuwendungen von 0,7 Mio. DM auf.

D Veränderung im Kosten- und Finanzierungsplan

Der bisher mit rund 22 Mio. DM kalkulierte Zuwendungsbedarf erhöht sich auf 31 Mio. DM. Dies ist im einzelnen zurückzuführen auf

- Erhalt und Modernisierung von 10 Mannschaftsgebäuden an der Krone
- Erhöhung des Kostenansatzes für die Vermarktung
- eine höhere Ausbauqualität für die Grünflächen
- Vorfinanzierung des Grunderwerbs durch die Stadt bis zum Eingang der Verkaufserlöse.

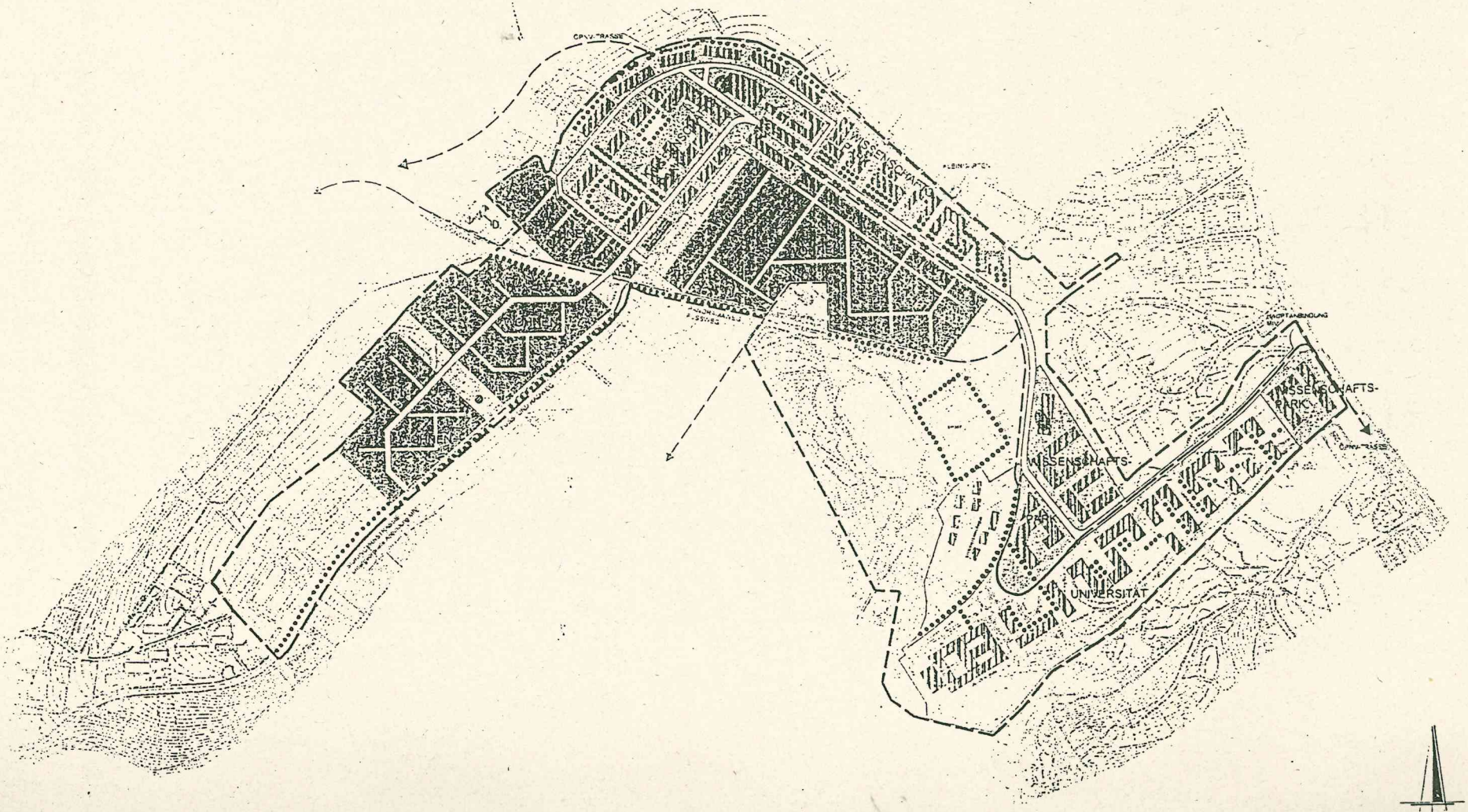
8 Wissenschaftspark TriLux

Mit Partnern in Luxemburg wurde 1998/1999 die Umsetzung eines grenzüberschreitenden Wissenschaftsparks geplant. Die konzeptionelle Überlegungen der Stadt Trier wurden in Luxemburg positiv aufgenommen und zunächst für den Standort Wasserbillig an der Ostgrenze zur Region Trier definiert. Zwischenzeitlich hat Luxemburg mitgeteilt, dass die Kooperation zwischen dem Wissenschaftspark Trier auf den Standort Esch-sur-Alzette verlagert wird, da hier mit einer ehemaligen ARBED-Fläche ebenfalls ein vergleichbarer Ansatz

zur Entwicklung eines Wissenschaftsstandortes gesucht wird. Gemeinsam mit den Partnern in Luxemburg - vorrangig dem Wirtschaftsministerium - wurde auf der Grundlage der konzeptionellen Vorarbeiten der Stadt Trier ein gemeinsamer Antrag für das EG-Programm INTERREG angefertigt. Nach den Abstimmungen im Ausschuss Stadtentwicklung & Konversion sind seitens des Landes Rheinland-Pfalz durch das Innenministerium die entsprechenden Mittel reserviert. Es ist davon auszugehen, dass die Konzeptionierung des grenzüberschreitenden Wissenschaftsparks, der in Europa einmalig sein dürfte, für 2001 umsetzbar ist.

STADT TRIER STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSMASSNAHME PETRISBERG RAHMENPLAN M. 1:2500

Anlage 1



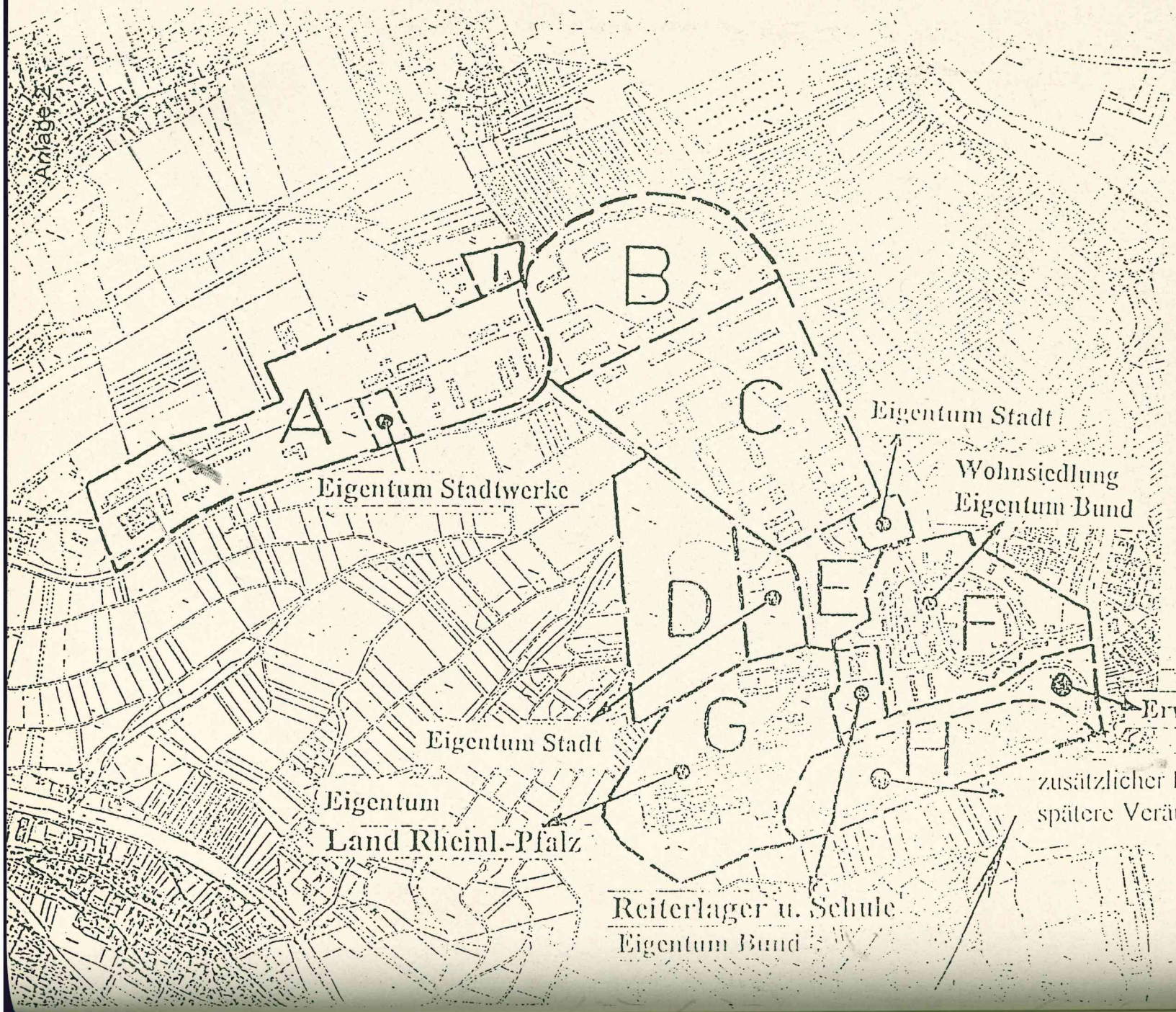
Stadt Trier
Stadtebauliche Entwicklungs-
maßnahme Petrisberg

Rahmenplan M. 1:2500

05.12.00

Arbeitsgemeinschaft:

BIELEFELD - GILLICH



Übersicht Konversionsfläch Trier-Petrisberg

A - Quartier Petrisberg („Barackenlager" - Stalag)

B - Krone Belvedere

C - Lager Belvedere

D - Sportplätze

E - Freifläche

F - Siedlung „Burgunderstraße"

G - ehem. Lazarett/Geo-Zentrum

H - Übungsfahrbahn

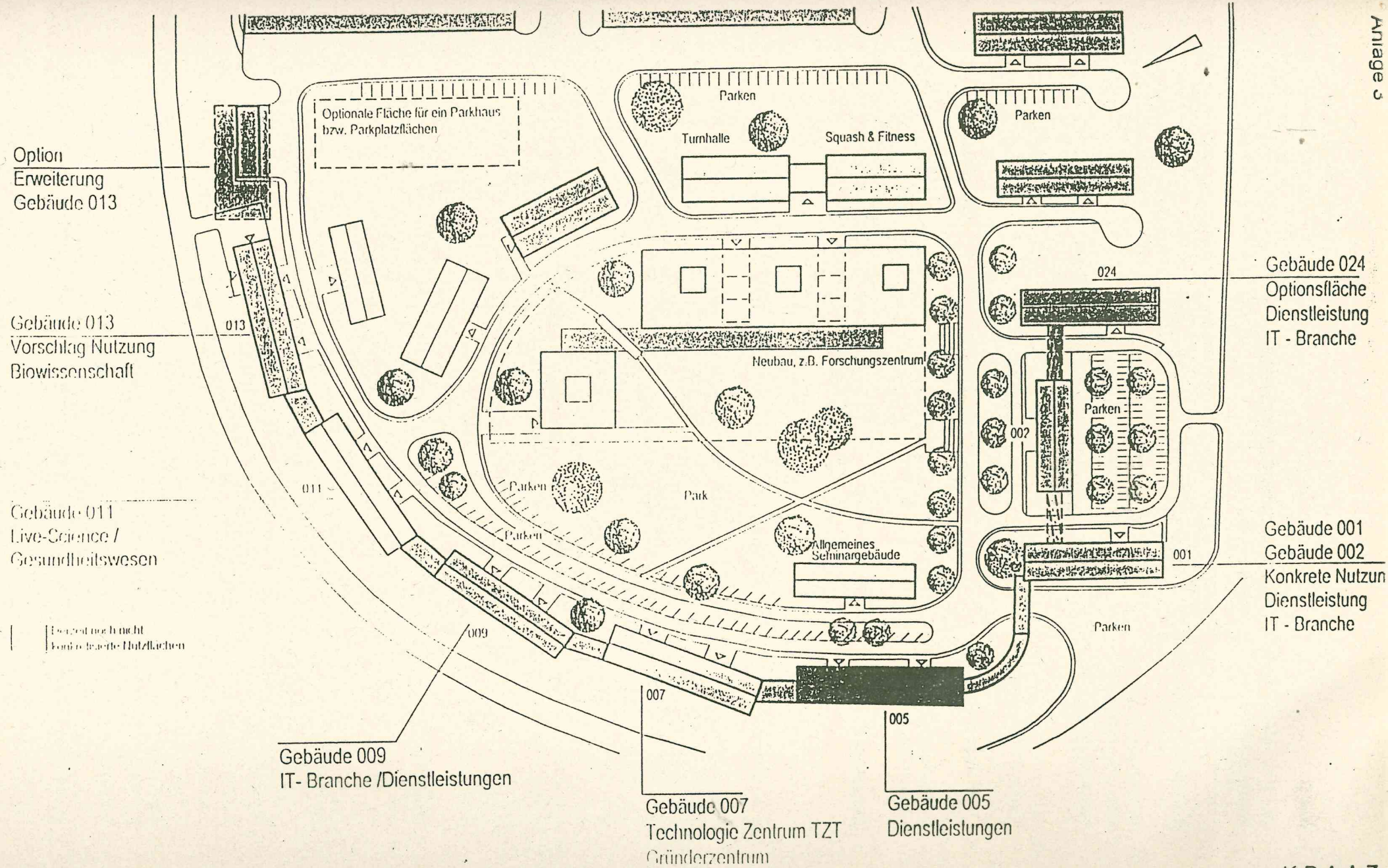
I - Unteroffizierskasino

Stadtverwaltung Trier
- Liegenschaftsamt -

Anlage 2

Anlage 3

TRIER PETRISBERG QUARTIER BELVEDERE - WISSENSCHAFTSPARK



KRAAZ

Anlage 4

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Petrisberg„
Kosten- und Finanzierungsplanung

---

1. Städtebauliche Eckdaten (geändertes Strukturkonzept)

Wohnbaufläche	15,1 ha	
Wissenschaftspark	14,3 ha	
Nettobaufläche	29,4 ha	(37,3 %)
Verkehrsfläche	11,4 ha	
Grünfläche	22,1 ha	
Öffentliche Flächen	33,5 ha	(42,5 %)
Gemeinbedarf	0,9 ha	(1,1 %)
Universitätserweiterung	15,1 ha	(19,1 %)
Insgesamt	**78,9 ha**	

2. Kosten

	Mio. DM	DM/qm
2.1 Weitere Vorbereitungen	2,7	9,2
2.2 Grunderwerb einschl. NK	19,0	64,6
2.2 Altlastensanierung	4,1	13,9
2.4 Abbruch, Herrichtung	8,1	27,6
2.5 Baugebietserschließung	16,6	56,5
2.6 Zentrale Verkehrserschließung	16,2	55,1
2.7 Zentrale Entwässerungsanlagen	4,8	16,3
2.8 Grünflächen einschl. ökol. Ausgleich Sport- und Spielplätze	16,1	54,8
2.9 Kita	1,4	4,8
2.10 Gebäudemodernisierung	7,8	26,5
2.11 Sonstige Kosten	9,3	31,6
Insgesamt	106,1	360,9

3. Finanzierung

	Mio. DM
3.1 Erlöse aus dem Grundstücksverkauf	49,9
3.2 Erlöse aus der Gebäudeveräußerung	4,9
3.3 Ausgleichsbeträge	4,3
3.4 Abwasserbeiträge	7,0
3.5 GVFG - Fördermittel	2,6
3.6 Kostenübernahme Bodensanierung	2,3
3.7 Städtebauförderung	31,0
3.8 Komplementärmittel Stadt	4,1
Insgesamt	106,1