

Römerbauten und Neubauchaos

Nach dem Abzug der Franzosen hat Trier große Brachflächen für den Wohnungsbau erschlossen. Die Nachfrage ist groß, das Ergebnis nicht immer schön.

VON MARCUS STÖLB

Wenn diesseits der Alpen gelegene Städte mit ihrem Flair werben, wandert der Blick gern gen Süden. Von Emden über Hamburg bis St. Petersburg ist dann vom „Venedig des Nordens“ die Rede, derweil Dresden sich als „Elbflorenz“ vermarktet und Krakau nicht weiß, ob es sich nun „Florenz des Nordens“ oder „polnisches Rom“ nennen soll. Trier wird gemeinhin als „Rom des Nordens“ bezeichnet, auch wenn es Lokalpatrioten geben soll, die in der Ewigen Stadt am Tiber bereits das „Trier des Südens“ ausgemacht haben wollen.

Tatsächlich wurde Deutschlands größte Kleinstadt von Römern gegründet, doch bis in die neunziger Jahre prägten vor allem Franzosen das Stadtbild. Trier beherbergte lange Zeit die größte Garnison des französischen Militärs außerhalb von Paris. Mehr als 15 000 Franzosen lebten zeitweise in der Moselstadt, bis zur Jahrtausendwende die letzten Einheiten abgezogen und an allen Ecken und Enden Liegenschaften zurückließen. Dutzende Panzerhallen und Kasernen, Supermärkte und komplette Wohngebiete, ein Militärhospital sowie riesige Übungsgelände – an mehr als 40 Stellen des Stadtgebiets fanden sich brachliegende Flächen und leere Gebäude.

Deren Umwandlung in eine zivile Nutzung werde Jahrzehnte dauern, erwarteten selbst Optimisten. Doch sieben Jahre nach dem endgültigen Abzug der Franzosen wurden oder werden nahezu alle Konversionsgebiete umgewandelt. Und was als kaum zu meistern Herkulesaufgabe erschien, erwies sich als Chance für die Stadtentwicklung, die mal mehr, mal weniger genutzt wurde.

So erstrahlt das einstige französische Casino am zentral gelegenen Kornmarkt in neuem Glanz: Großbuchhandlung und Gastronomie zogen in den klassizistischen Bau ein. Wer von der Autobahn aus kommend die Stadt erreicht, wird derweil der städtebaulichen Verfehlungen gewahr: hier wichen viele Kasernen großflächigem Einzelhandel. Schlichte Zweckbauten verhandeln mehr denn je das ohnehin schon eher dürrtige Entree im Trierer Norden. Und es ist nur dem Druck engagierter Denkmalschützer zu verdanken, daß dahinter liegende Kasernengebäude nicht auch noch dem Erdboden gleichgemacht, sondern umfassend und ansprechend saniert wurden. Im Stadtteil Feyen, wo mittlerweile einige hundert Wohneinheiten saniert und anschließend vermietet oder verkauft wurden, gelang es



Wohnen auf dem Petrisberg

Foto: EPG

derweil nicht, das Ambiente einer tristen Schlaf- und Wohnstadt zu überwinden; mangelnde Nahversorgung und ein fehlender Ortskern lassen den einst größten französischen Stadtteil Triers vor allem in den Abendstunden recht leblos erscheinen.

Wie sehr die Präsenz des Militärs über Jahrzehnte städtebauliche Grenzen setzte, zeigt sich auf dem

Daß zusammenwächst was zusammengehört, verdanken die Trierer einem geschickten Schachzug.

Petrisberg: Als Anfang der siebziger Jahre Triers Universität gegründet wurde, mußte diese gut sechs Kilometer vom Stadtzentrum entfernt entstehen. Auf einem Plateau gelegen, expandierte die Hochschule zwar, doch zwischen Talstadt und Campus verhierte ein mehr als 80 Hektar großes Kasernenareal, daß zusammenwuchs, was zusammengehört.

Das war einmal, und daß es heute anders ist, verdanken die Trierer einem geschickten Schachzug. Denn kaum zeichnete sich Ende der neunziger Jahre ab, daß die Ka-

sernen vor der Räumung standen, da zog man im Rathaus ein Konzept aus der Schublade: Das Areal solle Schauplatz der Landesgartenschau (LGS) werden, auf daß Panzerstraßen und Exerzierplätze blühenden Landschaften Platz machen und schließlich ein komplett neuer Stadtteil entstehen kann. Ein Konzept, das die Regierung in Mainz überzeugte.

Innerhalb weniger Jahre wuchsen Naherholungsgebiet samt Wohnquartieren und Wissensschatzpark. Mainz sagte 18 Millionen Euro an Fördermitteln zu, die Stadt Trier steuerte 10 Millionen bei.

In aufwendig sanierte Kasernen zogen fortan Existenzgründer ein: 78 Unternehmen mit rund 520 Mitarbeitern haben sich bereits auf dem Petrisberg niedergelassen. Unter ihnen Annette Massing, die den Standort zu schätzen weiß. Mit einer Kollegin gründete die Jungunternehmerin vor zwei Jahren die Agentur „graphilo“. Gerade mal 50 Euro Monatsmiete mußten die beiden im ersten halben Jahr für ihr Kasernendomizil berappen, sich aber im Gegenzug dazu verpflichten, Angebote für Existenzgründer wahrzunehmen. „Derart optimale Bedingungen finden wir in dieser Stadt kein zweites Mal“, sagt Massing.

Rund 1500 Menschen werden schon in wenigen Jahren auf dem

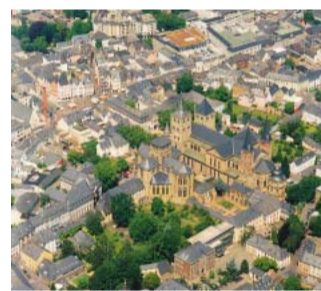
Petrisberg arbeiten, erwartet die Entwicklungsgesellschaft Petrisberg (EGP). Dann sollen etwa 2500 Menschen im neuen Stadtteil leben.

Einige werden Beruf und Privatleben unter einem Dach organisieren. Menschen wie Edda Hansen und Georg Otto Kersch: Die Diplom-Ingenieurin und der Architekt wohnen am „Wasserband“, gleich über den Büros ihrer Firma „KE Design“. 2004 diente ihr „Gartenhofhaus“ buchstäblich als Vorzeigebau, denn als Teil der LGS stand es den Besuchern offen. Auch heute noch drücken Passanten ihre Nasen an die Bürofenster, erzählt Edda Hansen. „Mein Leitbild in der Planung ist der Dialog mit der Natur“, umschreibt Kersch derweil den eigenen Anspruch.

So gesehen bietet der Petrisberg optimale Bedingungen, denn vom Plateau aus genießt man nicht nur eine traumhafte Sicht in die Seitentäler der Moselstadt, sondern blickt auch auf Wälder und Weinberge. Für die vom Kessellagenklima ihrer Stadt gebeutelten Trierer hat der Standort ohnehin seinen Reiz.

Tatsächlich scheint die Nachfrage nach Bauland ungebrochen. „Obwohl wir unsere recht optimistischen Erwartungen Jahr für Jahr nach oben korrigierten, werden selbst diese noch übertroffen“, be-

stätigt EGP-Geschäftsführer Jan Eitel. Doch das habe keineswegs nur mit der schönen Aussicht zu tun, sondern auch mit „der intensiven Beratung der Bauherren durch eine neutrale Stelle, nämlich einer Architektin und Stadtplanerin“.



In Trier gibt es viele steinerne Zeugen der Vergangenheit. An die Franzosen erinnert nur noch wenig.

Hinzu kommt indes auch eine optimale Freizeitinfrastruktur, denn zu den Überbleibseln der LGS zählen nicht nur eine Finnbahn für Jogger, attraktive Spielplätze, Beach-Volleyball- und Fußballfelder, sondern auch eine Skateranlage sowie ein Biergarten. Im kommenden Frühjahr soll nun

auch die Nahversorgung kommen.

Was den neuen Stadtteil von anderen Neubauvierteln Triers abhebt, ist indes nicht nur seine Lage, sondern auch die Uneinheitlichkeit der Bauformen, die sich von weitem gesehen vor allem in der Vielfältigkeit der Dachformen zeigt. „Es gab viel Freiheit“, berichtet Eitel, und daß man die Bauherren nicht auf eine Dachform habe beschränken wollen. „Wir glauben auch, daß die Qualität eines Baugebiets nicht durch eine Vereinheitlichung der Bauformen gewährleistet wird“, ist der EGP-Chef überzeugt. Dennoch räumt er ein, daß man „heute kritisch mit der Frage der Freiheiten“ umgehe. Andere Architekten werden da deutlicher: „Katastrophal“ habe sich die planerische Freiheit ausgewirkt. „Jeder hat gebaut, wie es ihm gefällte“, weshalb das gesamte Quartier sich nun „wie Kraut und Rüben“ präsentiere, heißt es hinter vorgehaltener Hand.

Dabei hätten die Planer nur einen Blick vom Petrisberg in die Talstadt werfen müssen, um zu ermessen, wozu schon die völlige Freiheit bei der Dachgestaltung führen kann. Von oben betrachtet mutet Trier wie eine völlig verbauter Chaoslandschaft an, aus der einige imposante Römerbauten und gewaltige Kirchen wie der Dom und die Basilika herausragen. An die Franzosen jedoch erinnert hier nichts.

RECHT & RATGEBER

Anpassung der Miete

Beabsichtigt der Vermieter, die Miete zu erhöhen, so ist zu unterscheiden, ob Wohnraum oder Gewerberaum vermietet worden ist. Bei Wohnraum hat sich der Vermieter an den gesetzlichen Vorgaben der Paragraphen 557 ff. Bürgerliches Gesetzbuch auszurichten. Den Vertragsparteien bleibt es unbenommen, eine Vereinbarung über die neue Miete zu treffen, wobei bei der Miethöhe Paragraph 5 WiStG zu beachten ist, aber auch der Mietwertbestand. Wird eine einvernehmliche Vereinbarung nicht erzielt, so kann eine Mieterhöhung erfolgen aufgrund einer vereinbarten Staffelrente oder Indexmiete, zu denken ist auch an eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, die in der Regel gestützt wird auf den Mietenspiegel, aber auch auf Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten. Vergleichbare Regelungen gibt es für Gewerberaum nicht. Hier müssen die Vertragsparteien bereits im Mietvertrag die Grundlage für eine Mietanpassung schaffen.

* * *

Räumungsfrist

Auch im Falle einer fristlosen Kündigung wegen rückständigen Mietzinses ist grundsätzlich die Gewährung einer Räumungsfrist zugunsten des Mieters möglich. Dabei sind jedoch die Interessen des Mieters und des Vermieters gegeneinander abzuwägen. Grundsätzlich ist es dem Vermieter nicht zuzumuten, eine Räumungsfrist hinnehmen zu müssen, wenn nicht gewährleistet ist, daß wenigstens für die Dauer der Räumungsfrist die laufende Miete/Nutzungsentschädigung gezahlt wird. Ist eine Räumungsfrist gewährt und wird die Miete/Nutzungsentschädigung sodann nicht entrichtet, kann auf Antrag die Räumungsfrist abgekört werden. So entschied das Oberlandesgericht Stuttgart (Beschluss vom 7. 6. 2006, Az.: 13 U 89/06).

* * *

Mietzahlung

Zahlt der Mieter einer Wohnung die Miete des Folgemonats nach Zugang einer Abmahnung wegen ständig unpunktlicher Mietzahlungen ohne entschuldbaren Grund um 17 Tage verspätet, so berechtigt dieses den Vermieter bei mehrfacher unpunktlicher Mietzahlung vor der Abmahnung zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gemäß Paragraph 543 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch. Durch die unpunktliche Zahlungsweise trotz Abmahnung verstößt der Mieter in erheblichem Maße gegen die berechtigten Interessen des Vermieters, was die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses sodann rechtfertigt. So entschied das Landgericht Berlin in seinem Urteil vom 10. 7. 2006, Az. 67 S 159/04.

Von Babo von Rohr, Rechtsanwalt in Hamburg

Wettbewerbsbekanntmachung Bundeswehrimmobilien Ideenwettbewerb Facility Management

Aufgabe ist die Erarbeitung eines integrierten Facility Management-Konzeptes für Bundeswehrliegenschaften auf der Grundlage eines vom Bundesverteidigungsministerium ausgewählten, repräsentativen Immobilienportfolios, das ca. 10 % der jährlichen Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften der Bundeswehr erfasst. Dies entspricht einer Größenordnung von rd. 150 Mio. €.

Ziel des Ideenwettbewerbs ist es, umsetzungsfähige Kooperationsmodelle des Bundesverteidigungsministeriums mit der Privatwirtschaft aufzuzeigen, durch die der Betrieb von Bundeswehrliegenschaften optimiert wird. Dazu sollen insbesondere die wirtschaftlichen und rechtlichen Aspekte des jeweiligen Kooperationsmodells aufgezeigt werden.

Es ist ggf. beabsichtigt, die Konzepte bzw. Ideen der Wettbewerbsteilnehmer in einem späteren, nachgeschalteten Vergabeverfahren zu nutzen und zu verwerten.

Wir fordern daher operativ tätige Facility Management Unternehmen auf, an unserem mit entsprechenden Preisen ausgelobten Ideenwettbewerb teilzunehmen.

Nähere Informationen erhalten Sie unter <http://ted.europa.eu> (Hinweis: Die Bekanntmachung wurde am 06.12.2006 versandt und erscheint innerhalb von 12 Tagen im EU-Amtsblatt.)



g.e.b.b

Gesellschaft für
Entwicklung, Beschaffung
und Betrieb mbH

– Ein Unternehmen der Bundeswehr –

g.e.b.b. mbH
Geschäftsfeld Planen,
Bauen und Betrieb
Ferdinand-Porsche-Str. 1a
51149 Köln

Tel. 0 22 03 91 28-300
Fax 0 22 03 91 28-379

IdeenwettbewerbFM@gebb.de

www.gebb.de