

Nachhaltiges Flächenmanagement Förderung eines substanzorientierten Gewerbeflächenkatasters für Altstandorte

Eine Idee von

Walter Buschmann, LVR- Rheinisches Amt für Denkmalpflege

Thomas Luczak, hdak

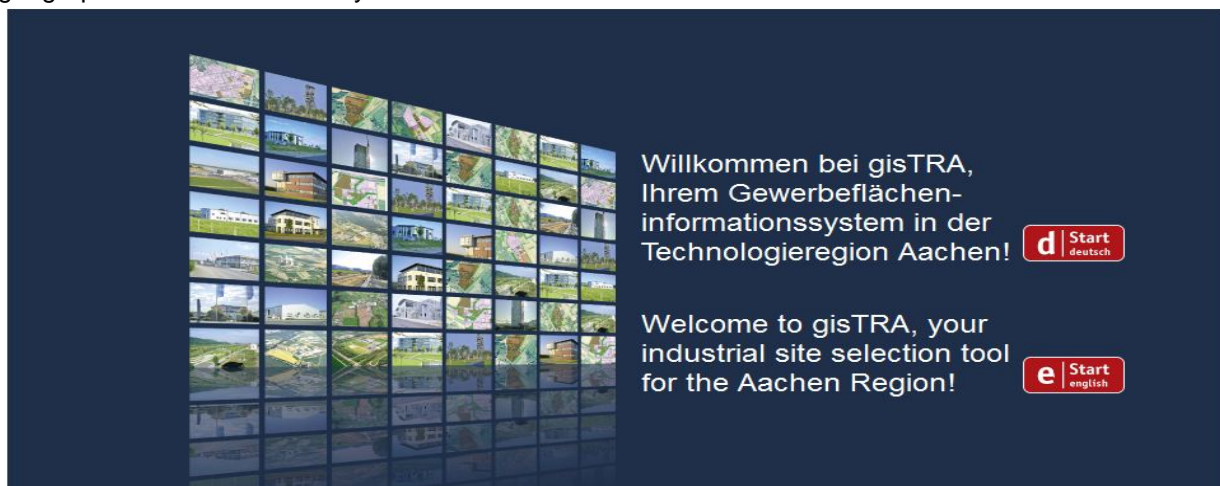
Mitwirkung: Svend Ulmer / Bastian Peukert, KATALYSE-Institut

Projektidee: Der sorgfältige Umgang mit bestehenden Flächen der Stadt ist eine der Schlüsselfragen einer klimagerechten Stadtentwicklung, DKK beabsichtigt in Zusammenarbeit mit dem LVR- Rheinisches Amt für Denkmalpflege und der Stadt Köln (Ämter für Stadtentwicklung und Liegenschaften) entsprechende Fachkapazitäten für die Konzeption einer vertieften Bewertung der Industriebrachen und Freiflächen Kölns zur Verfügung zu stellen.

Die derzeit vorliegende Gemengelage aus Zielkonflikten einerseits und Potentialen andererseits stellt sich wie folgt dar:

- einerseits übersteigt das (theoretische) Angebot an leeren Gewerbeflächen bei weitem den Bedarf, andererseits verlangt die Nachfrage nach anderen Qualitäten, die die Altstandorte vermeintlich nicht erfüllen können
- einerseits ist bestehende Bausubstanz (denkmalgeschützt oder nicht) oft ein Hemmnis für eine breite Nachfrage, andererseits sind bestimmte Altbestände für bestimmte Nutzer gerade anziehend. Dem Interesse von Investoren und Nutzern an alten Industriebauten (Motivlage: Abschreibung und Ambiente) steht zu wenig Wissen gegenüber
- einerseits sind Nachverdichtung und gewerbliche Weiternutzung bestehender Brachen der beste Klimaschutz, andererseits werden zukünftig weit mehr grüne Inseln und Schneisen in der Stadt gebraucht

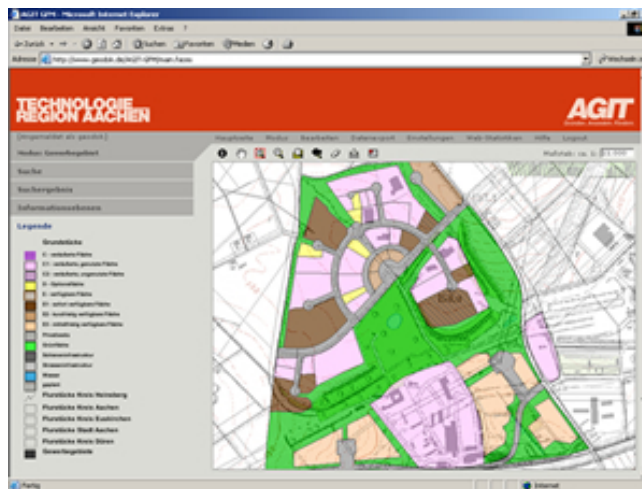
Die in Köln begonnene Arbeit der Verwaltung für ein Gewerbeflächenkataster soll mit den umfangreichen Inventarisierungen der Industriegeschichte, die beim Rheinischen Amt für Denkmalpflege in Brauweiler vorhanden sind, verknüpft werden, um eine attraktive Information für bestimmte Standorte verfügbar machen zu können - beispielsweise über die Implementierung in einem geographisches Informationssystem.



Beispiel: GISTRA-System für die Region Aachen

Ziel: dem an Gewerbeflächen Interessierten wird gleich der Gebäudebestand zugänglich gemacht, er erhält ohne aufwändige vor-Ort-Untersuchungen grobe Eckdaten über die Geschichte, den momentanen Zustand und die Potentiale der Gebäudesubstanz. Die für solch gezielte Bewerbung der

Flächen notwendige Feinkörnigkeit ist aus denkmalpflegerischer Sicht notwendig und für Investoren sehr hilfreich. Ein weiterer Ergänzungspunkt sind die Freiraumaspekte, angefangen von der Boden- und Gewässer-Situation bis hin zu unterirdischen Bauwerken - erfahrungsgemäß eine Angstbarriere für viele Interessenten. Auch das grüne Umfeld wird zunehmend ein Entscheidungskriterium bei der Standortsuche.



Als Vorbild könnten bereits erprobte geographisch-gestützte Systeme wie das „GISTRA“ in Aachen dienen (Gewerbeflächen-Informationssystem der Technologie-Region Aachen). Anknüpfend an derartige Suchsysteme soll darüber hinausgehend sowohl die Bausubstanz, als auch die Freiraumqualität erfasst werden, um eine qualitative Bewertung des Standortes und eine an der vorhandenen Substanz orientierte maßgeschneiderte Nachnutzung zu befördern. In dieser Form wäre das Flächenkataster ein Novum und könnte die „Ressource Bestandsgebäude“ und „Ressource Grünraum“ besser ausschöpfen.

Die o.g. Partner aus LVR, DKK werden gemeinsam mit der Arbeitsgruppe Gewerbeflächenmonitoring als Pilotprojekt in Köln den testweisen Aufbau einer Datenbank mit ausgewählten Projekten, ihrer ergänzenden Darstellung mit entsprechender Evaluierung finanzieren. Sollte diese Testphase positiv verlaufen, soll ein Ausbau mit Hilfe von Landesmitteln o.a. angestrebt werden.