

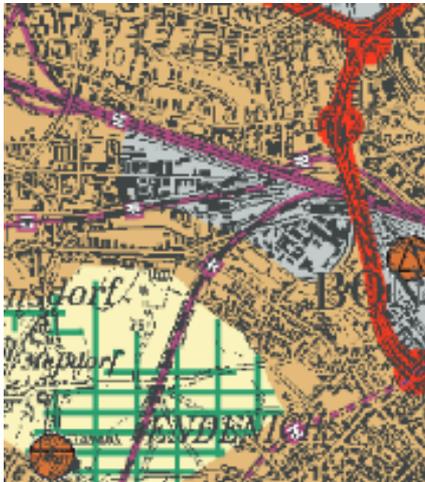
Allianz für die Fläche

28. September 2017

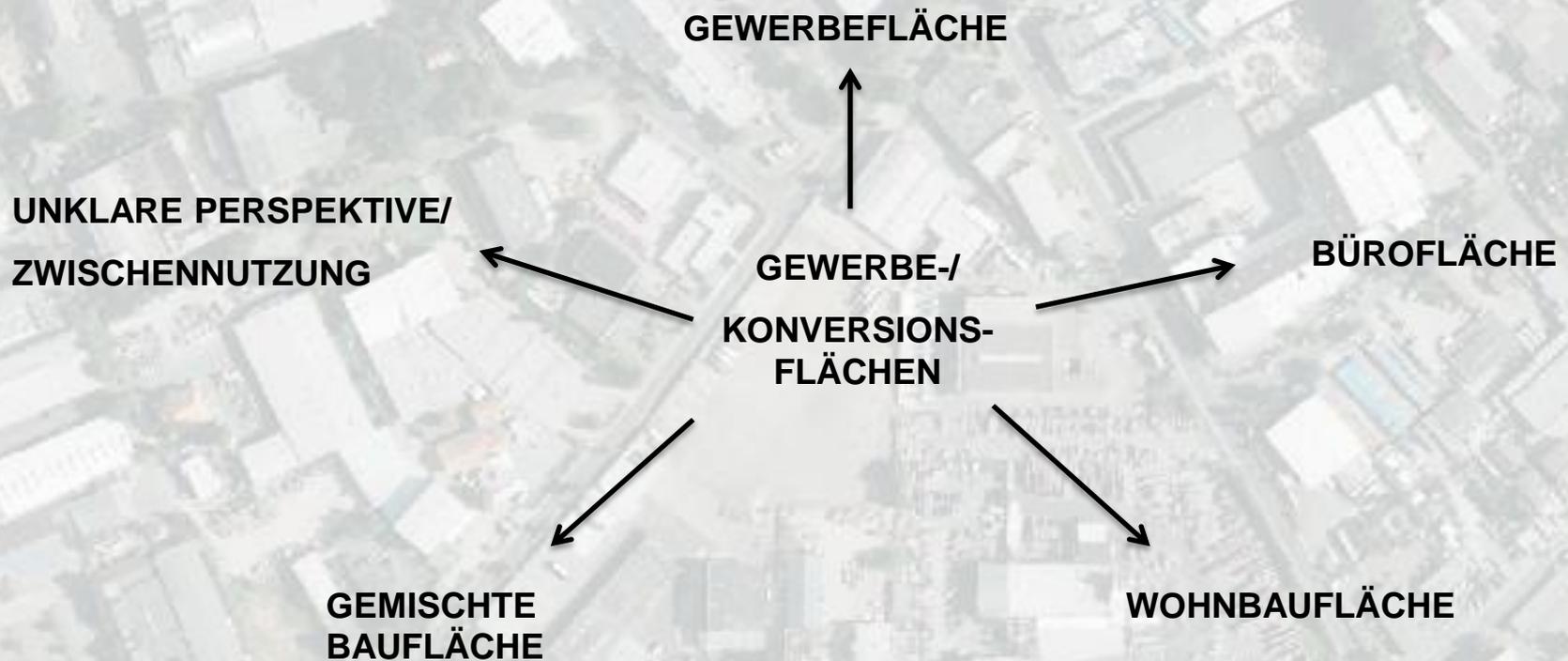
Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

Jeannette Wagner, Stadtplanungsamt Bonn

Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung



Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung



Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

Nachfolgenutzungen von Gewerbe- / Konversionsflächen

Von Gewerbe in ...

... Gewerbe:	3 Flächen	→ 4,7 ha
... Bürofläche:	3 Flächen	→ 5 ha
... Wohnen:	5 Flächen	→ 18,5 ha
... Mischnutzung:	1 Fläche	→ 6 ha
... unklar / temporär:	4 Flächen	→ 5,9 ha



Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

Folge-
nutzung
Misch-
nutzung
ARKEMA



Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

Folge-
nutzung
Misch-
nutzung
ARKEMA

SIRIUS GEWERBEPARK
BONN-DRANSDORF

BUNDESAMT FÜR
ZENTRALE DIENSTE UND
OFFENE VERMÖGENSFRAGEN

west.side (ca. 60 000 qm)

VEBOWAG (ca. 9 500 qm)

BUNDESSTADT BONN (ca. 47 000 qm)



Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

(Ehemaliger) Bestand

Folge-
nutzung

Misch-
nutzung

ARKEMA



**STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.**

Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

Folge-
nutzung
Misch-
nutzung
ARKEMA



**STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.**

 **ulrich hartung**
Stadtplanung Projektentwicklung



Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

Planung

Folge-
nutzung

Misch-
nutzung

ARKEMA



**STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.**

Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

Folge-
nutzung

Wohnen

REUTER-
BRÜCKE



Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

Folge-
nutzung

Wohnen

REUTER-
BRÜCKE



Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

Folge-
nutzung

Büro

B.A.D.



Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

Folge-
nutzung

Büro

B.A.D.

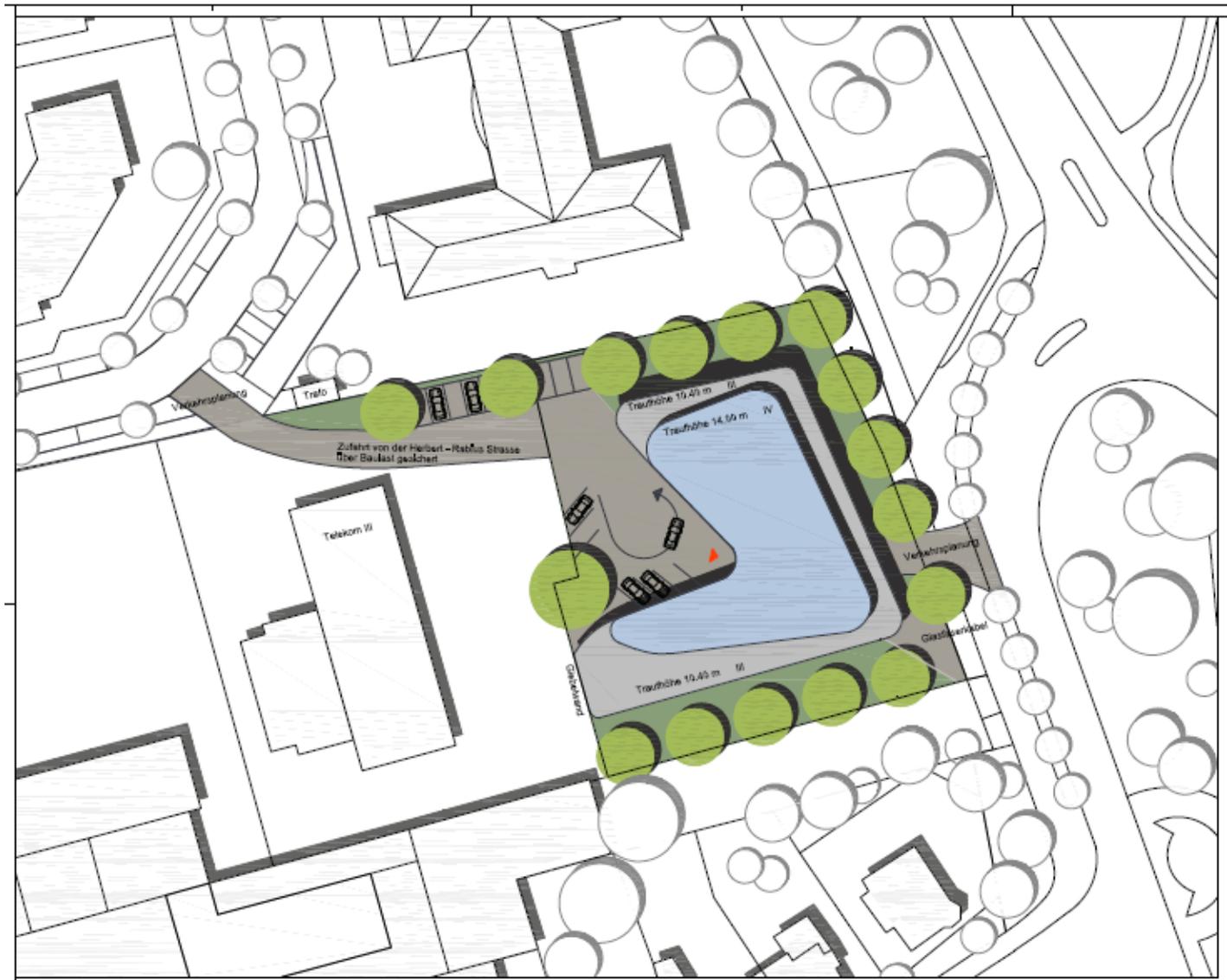


Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

Folge-
nutzung

Büro

B.A.D.



Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

Folge-
nutzung
Büro
B.A.D.



Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

Folge-
nutzung
Misch-
nutzung
ERMEKEIL



Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

Folge-
nutzung
Misch-
nutzung
ERMEKEIL



Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

Folge-
nutzung
Misch-
nutzung
ERMEKEIL



Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

Folge-
nutzung
Wohnen
MIESEN



Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

Folge-
nutzung
Wohnen
MIESEN



Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

Umnutzung / Revitalisierung

- verläuft vielfältig,
- ist geübte Praxis
- meist durch Initiative privater Investoren (nachfragebedingt)



Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

Umnutzung / Revitalisierung

- verläuft vielfältig,
- ist geübte Praxis
- meist durch Initiative privater Investoren (nachfragebedingt)

Oft verbunden mit höherwertigen Nutzungen, da

- Grundstückszuschnitte nicht mehr gewerbe-zeitgemäß sind
- Neuansiedlung gewerbl.(-industrieller) Betriebe am zwischenzeitlich gewachsenen Umfeld scheitert (herangerückte Wohnbebauung – Emissionen, Erschließung / Zufahrten / Anlieferung...)
- Aufbereitungskosten höherwertige Nachfolgenutzungen erfordern
- Wohnen und Büro derzeit als lukrativer Markt erscheint.

Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

- Hoher Anteil **Folgenutzung Wohnen**
- Rahmenbedingungen werden insb. durch standortimmanente Belastungen (Altlasten und/oder Immissionen) definiert und stellen – baulich / technisch oft überwindbare – Entwicklungshemmnisse dar
- Hohe Entwicklungskosten führen häufig **nicht** zu preiswertem Wohnraum.
- Initialzündung für **Quartiersentwicklung** im doppelten Sinn:
Entwicklung neuer Quartiere oder
Potenzial zur Ergänzung bestehender Quartiere



Brach- und Konversionsflächen als Potentiale der Siedlungsentwicklung

Kehrseite der Medaille

- Entwicklung **zu Lasten gewerblicher Flächenpotentiale**, potentiell zum Erhalt / Erweiterung / Verlagerung ansässiger Betriebe, die ...
- ... wichtig sind als Arbeitgeber für mittel- und geringer qualifizierte Arbeitskräfte („stabile“ Arbeitslosenzahlen)
- Gerade die Schaffung von Gewerbeflächen ist
 - aufgrund der Anforderungen der pot. Betriebe an den Standort,
 - der möglicherweise von ihm ausgehenden Emissionen / Abstände und
 - aufgrund der Flächenknappheitin Bonn noch weitaus schwieriger als die Schaffung von Wohnbauland.
- Umnutzung erst nach sehr intensiver Prüfung der Standort- und Lagepotentiale aufgegebener gewerblicher Flächen.

Vielen Dank!

