

Besser auf Freiflächen in der Stadt als auf grünen Wiesen davor bauen

Die Bundesregierung will den Flächenverbrauch eindämmen. Doch Kommunen, Projektentwickler und Investoren zieren sich noch.

Susanne Bergius
Berlin

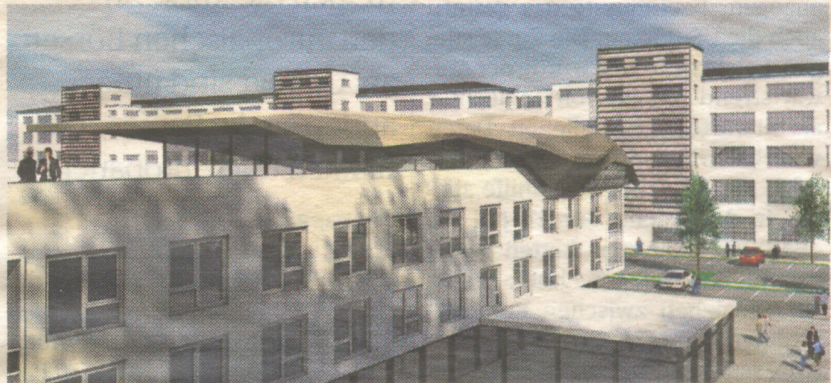
In Deutschland verschwinden täglich 110 bis 125 Hektar (ha) landwirtschaftliche oder artenreiche Flächen. Auf umgerechnet etwa 130 Fußballfeldern entstehen Siedlungen und Verkehrswege. Dieser Flächenverbrauch ist der Bundesregierung viel zu hoch. Er soll bis zum Jahr 2020 auf 30 ha sinken. Doch umsetzen müssen diesen Beschluss die Kommunen, denn die haben die Planungshoheit. Ein Gesetz drängt sie nun zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Der schonende Umgang mit Grund und Boden sollte im Interesse der Kommunen liegen. „Sie können beträchtliche Kosten vermeiden, wenn sie keine neuen Straßen, Kanalisation, Leitungen und Schulen bauen müssen“, sagt Paul Eldag von der Immobilienberatungsgesellschaft Arcadis. Noch fehle das Bewusstsein für die enormen Folgekosten für technische und soziale Infrastrukturen, mahnt das Umweltbundesamt (UBA).

Eine UBA-Studie behauptet, dass Flächenrecycling sich fast immer und überall für alle Beteiligten lohnen kann. Untersucht wurde die Revitalisierung von Brachen der Deutschen

Bahn. „Alle untersuchten innerstadtnahen Modellflächen erzielten hinterher eine höhere Rendite“, resümiert Detlef Grimski vom UBA.

Doch wie sich Menschen entscheiden wird nicht allein von Fakten, sondern auch von Emotionen bestimmt. Es falle Menschen schwer, sich auf Brachflächen attraktive neue Nutzungen vorzustellen, sagt Herbert Klapperich, Vorstandssprecher des Kompetenzzentrums für



Bauentwurf für Salamander: Auf dem Gelände der ehemaligen Schuhfabrik in Kornwestheim werden Wohnungen und Geschäftshäuser entstehen.

Interdisziplinäres Flächenrecycling in Freiberg, und fordert: „Mentale Altlasten müssen überwunden werden.“ Sie seien besonders in Ostdeutschland hoch, wo viel mehr Flächen vorhanden seien als nachgefragt würden.

Dass die Bau- und Immobilienbranche zögert, Revitalisierungen anzugehen, liegt Klapperich zufolge an gegenläufigen Interessen von Eigentümern, Kommunen und Investoren. Verkäufer wollen den höchsten Preis erzielen, Kommunen eine ins Quartier passende Nutzung und Investoren rasch eine Einkommensquelle.

Die unsichere Datenlage und ein potenziell höherer Zeitaufwand bei innerstädtischen Brachflächen wirken zusätzlich abschreckend. „Eigentümer von Grundstücken sollten darum Daten vorweisen können zu eventuellen Altlasten, Abrisskosten und Nutzungsmöglichkeiten“, empfiehlt Berater Eldag. Manche Kommunen befassen sich ernsthaft mit Flächenrevitalisierung, teils von Länder-Programmen angestoßen wie in Bayern und Baden-Württemberg, teils

angestoßen von Eignern, die Liegenschaften trotz mehrfachen Versuchen über Makler nicht loswurden. So geschehen in Lübeck, nachdem Vion Food der Verkauf eines ehemaligen Schlachthofs nahe der Altstadt nicht gelang. Arcadis wurde mit Bewertung, Markt- und Standortanalyse, Rentabilitätsberechnungen, Nutzungs- und Entwicklungsszenarien und Projektentwicklung beauftragt. Seit einem Jahr liegen die Daten vor. Die Gespräche mit Investoren haben begonnen.

Noch besser ist, Nachnutzungen lange vor Schließung von Werksgebäuden vorzubereiten. Bayernoil begann damit zwei Jahre vor Schließung der Raffinerie bei Ingolstadt Ende 2008. Inzwischen steht auf diesem Gelände ein Fußballstadion. Gewerbeflächen werden vorbereitet und über eine Wohnbebauung, ein heikler Plan auf einem ehemaligen Raffineriegelände, wird diskutiert. In Kornwestheim bei Stuttgart ist die Entscheidung über die Nutzung der leerstehenden Salamander-Schuhfabrik bereits gefallen. Es sollen 250 Loftwohnungen, mehrere Neubau-Stadtviellen und zusätzlich Geschäfts- und Büroflächen entstehen.

„Eigentümer von Grundstücken sollten Daten zu Altlasten und Abrisskosten vorweisen können.“

Paul Eldag
Arcadis