

# Entwicklungsplanung

## Projektentwicklung Gewerbestandort

Auftraggeber Privater Auftraggeber

**Kurzbeschreibung** Durch Rationalisierungsmaßnahmen und Verlagerung der Produktion wird das betroffene Grundstück kaum noch genutzt. Die vorhandenen z.T. denkmalgeschützten Produktionshallen und Gewerberäume stehen seit einigen Jahren zum größten Teil leer. Bestrebungen, den Grundbesitz ganz oder teilweise zu veräußern, konnten ebenso wenig umgesetzt werden, wie eine großflächige Projektentwicklung gemeinsam mit den Grundstücksnachbarn. Daher sah sich der Eigentümer veranlasst eine Projektentwicklung nur auf das eigene Grundstück bezogen untersuchen zu lassen.

Die FPB stellte die wirtschaftlichen, städtebaulichen, umweltrelevanten und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und Restriktionen zusammen, wertete sie ebenso wie die durch einen Architekten erstellte Bestandsanalyse der Gebäude aus. Gemeinsam mit dem Auftraggeber wurden verschiedene Szenarien für eine mögliche Nachnutzung erarbeitet und hinsichtlich der Realisierungschancen und der aufzuwendenden Kosten für die Entwicklung bewertet. Bestandteil der Aufgaben der FPB war hier auch die Grobschätzung der Kosten für Straßenbau und technische Infrastruktur.

Bearbeitung 2004



**GEBAUDE 9** 1948 **PRODUKTIONS- UND BÜROGEBAUDE**

**GEBAUDEDATEN:**  
 Unterturmbau  
 Geschosshöhe: 6  
 Geschosstiefe: 8,91 m  
 Holzgrundfläche: 12.372 m<sup>2</sup>  
 Nettogrundfläche: 8.720 m<sup>2</sup>  
 Maßstabe (u. HZ): 1:720 m<sup>2</sup>

**Städtebauliche Daten:**  
 Lage: zentrale Außenlandschaft (Mauern) / unterirdisch  
 Mauer: in 378 m<sup>2</sup> Flächmaß mit Pappeneindeckung  
 Fundament: LM mit Kellerabdeckung  
 Baustoffe: Holzbohlen  
 Nutzung: Umwandlung in Dienstleistungs- / Bürogebäude

**BEWERTUNG (1-7) abhängig von Nutzungsszenario:**

1. Ortskernstruktur	5	Kein Eingriff in Ortskernstruktur
2. Gebäudezustand (Bauteile)	5	Wärmehülle sehr hochwertig, Dacheindeckung teilweise erhalten
3. Nutzungsverhalten (Nutzung)	5	Kein Eingriff in Nutzungsverhalten
4. Einbindung in den Stadtblock	5	Kein Eingriff in den Stadtblock
5. Bauweise	5	Kein Eingriff in Bauweise
6. Altstand	5	Kein Eingriff in Altstand
7. Integration	5	Kein Eingriff in Integration
8. Nutzungspotenzial	5	Kein Eingriff in Nutzungspotenzial
9. Zwischennutzungsflächen	5	Kein Eingriff in Zwischennutzungsflächen

