

VOM GEWERBE GEBIET ZUM PRODUKTIVEN STADTQUARTIER

Dienstleistungs- und Industriestandorte als Labore und Impulsgeber für nachhaltige Stadtentwicklung

Workshopimpuls | Stadt Burgwedel | 31.01.2024

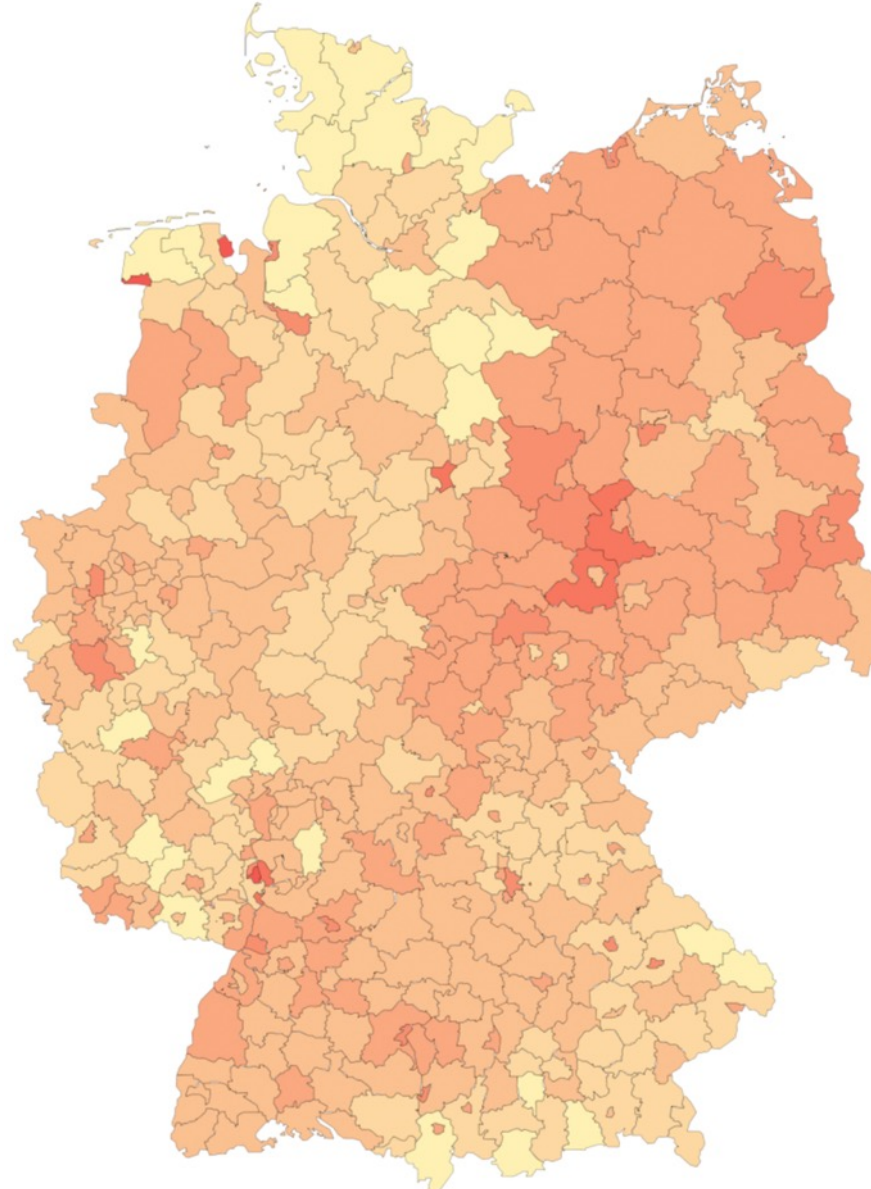
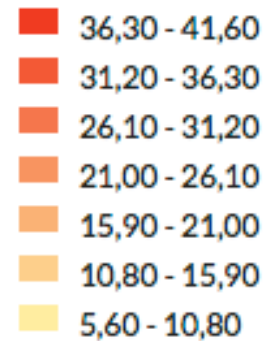
PROF. STEFAN WERRER
LABOR FÜR URBANE ORTE UND PROZESSE
FH AACHEN | UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

/// ORTE DER ARBEIT

Anteil Industrie- und Gewerbefläche an Siedlungsfläche (Kreise)

IÖR-Monitor, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung
Datengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2023)
Gebietsstand: 31.12.2016

Region Hannover 18,6 %
Stadt Burgwedel 14,4 %



18%

Industrie- und Gewerbefläche: Baulich geprägte Siedlungsfläche mit vorherrschenden Industrie- und Gewerbebetrieben (z.B. Einkaufszentren, Lager, großflächiger Handel, Ver- und Entsorgung, Messeeinrichtungen, Hafenanlagen) abzüglich Verkehrs- und Wasserfläche
Siedlungsfläche: Baulich geprägte Siedlungsfläche und Siedlungsfreifläche abzüglich Verkehrs- und Wasserfläche

/// ORTE DER ARBEIT



APL | Forschungsprojekt GePro

MEGATRENDS

[Digitalisierung, New Work, (Re-)Urbanisierung, Klimawandel]

GLOBAL UND FINANZWIRTSCHAFTLICH

Globale Ereignisse,
Kapitalflüsse ...

GESELLSCHAFTLICH

Bürgerschaftliches
Engagement, sozialräum-
liche Segregation

KLIMATISCH UND ÖKOLOGISCH

Verhaltens- und Konsum-
muster, Dekarbonisierung...

BAULICH-FUNKTIONAL

Neue Gebäudetypologien,
weiche Standortfaktoren...

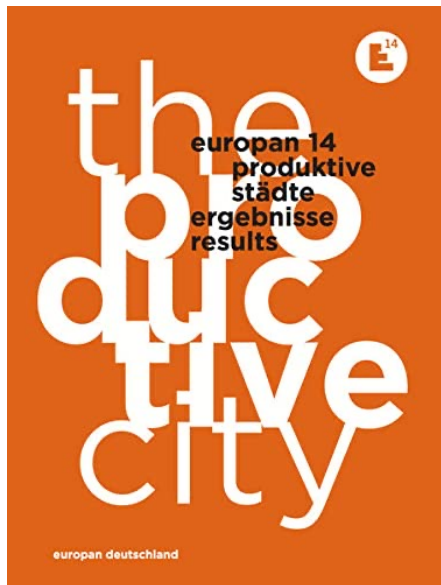
TECHNOLOGISCH

Industrie 4.0, 3D-Druck,
Stadtverträglichkeit...

WIRTSCHAFTSSTRUKTURELL

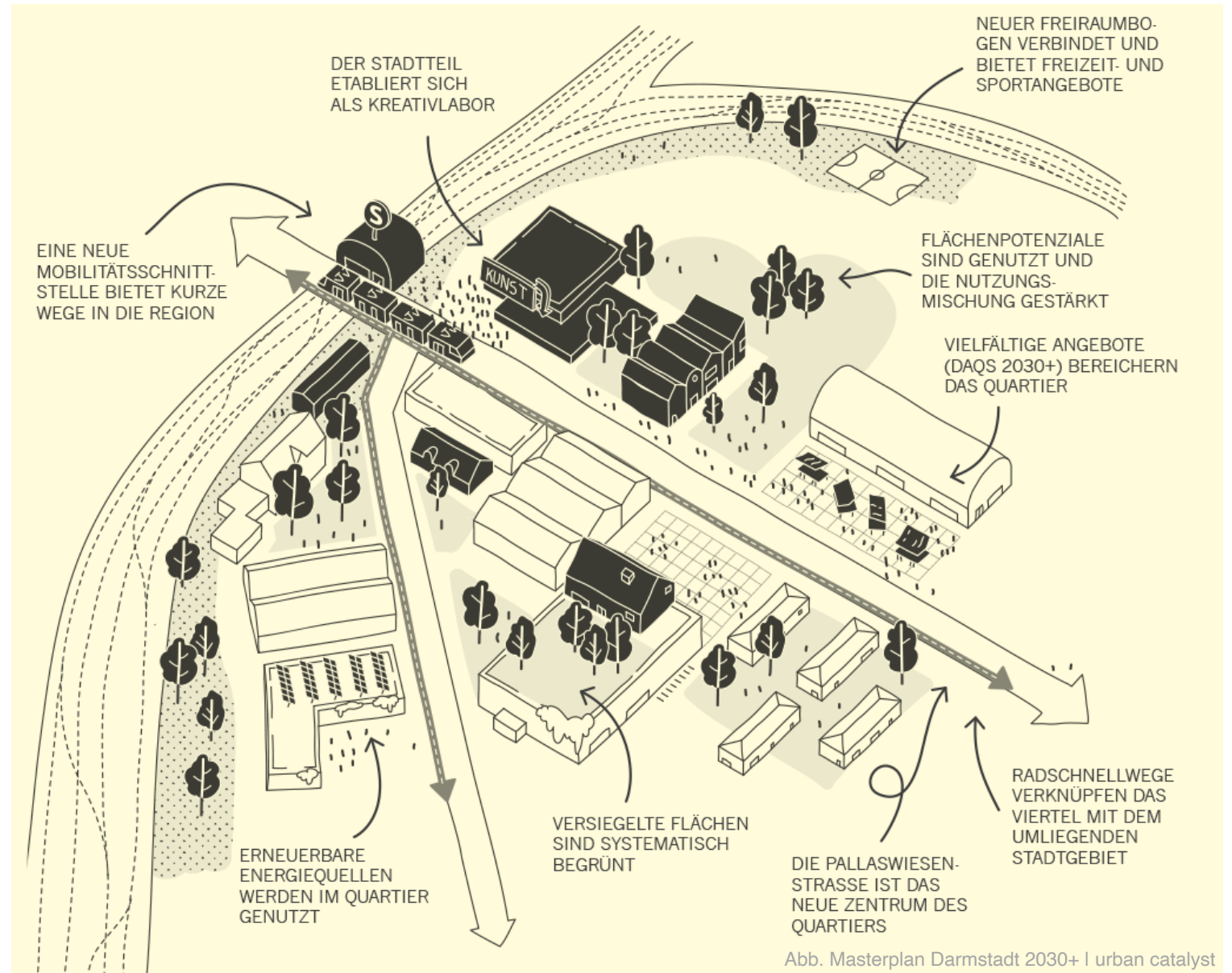
Wissensökonomie, Deindust-
rialisierung, Re-Shoring...

/// PRODUKTIVE STADT ALS PHÄNOMEN



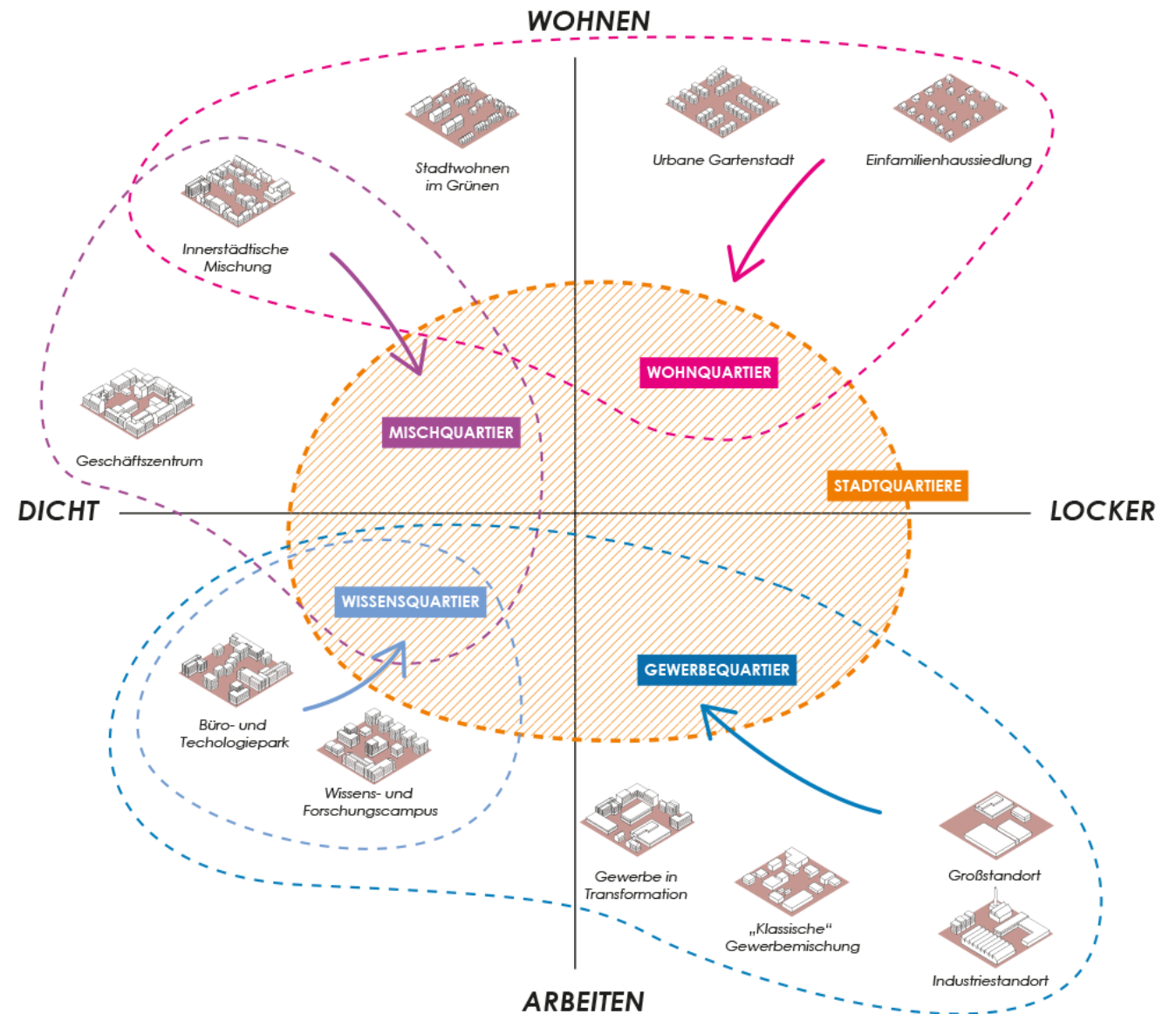
/// PRODUKTIVE STADT IST INKLUSIV

- Schaffung inklusiver und resilienter Städte durch die Etablierung und Sicherung nutzungsgemischter Strukturen unter Einbeziehung von Produktion
- Aufhebung der Funktionstrennung und Neuordnung der funktionalen und räumlichen Organisation städtischer Systeme
- Ausgangspunkt sind die sich wandelnde sozioökonomische Basis der Städte, ökologische Herausforderungen, neue Arbeits- und Produktionsformen sowie daraus resultierend veränderte Standortanforderungen und Flächenbedarfe von Produktion.



/// PRODUKTIVE STADT IST ORTSSPEZIFISCH

- Produktive Stadt ist ortsspezifisch unterschiedlichen Dynamiken unterworfen und manifestiert sich folglich in vielfältigen Erscheinungsformen.
- Der mit diesen Ansätzen einhergehende Bedeutungsgewinn materieller Produktion in der Stadt (material turn) stärkt das Bewusstsein für lokale Produktionsweisen, Stoffkreisläufe und Wertschöpfungsketten.
- In diesem Sinne kann auch urbane, materielle Produktion in der direkten Nähe von Wohnstandorten ein wichtiger Bestandteil sein.



/// PRODUKTIVE STADT IST EXPERIMENT

- Politik, Verwaltungen, Wirtschaft und Zivilgesellschaft sind noch nicht auf diese neue (alte) Mischung eingestellt.
- Eine erfolgreiche Umsetzung von Projekten der produktiven Stadt setzt daher eine breite Einbeziehung von unterschiedlichen Akteuren voraus.
- Hierzu bedarf es Experimentierräume, strategischer Konzepte und einer Weiterentwicklung des Planungsrechts.

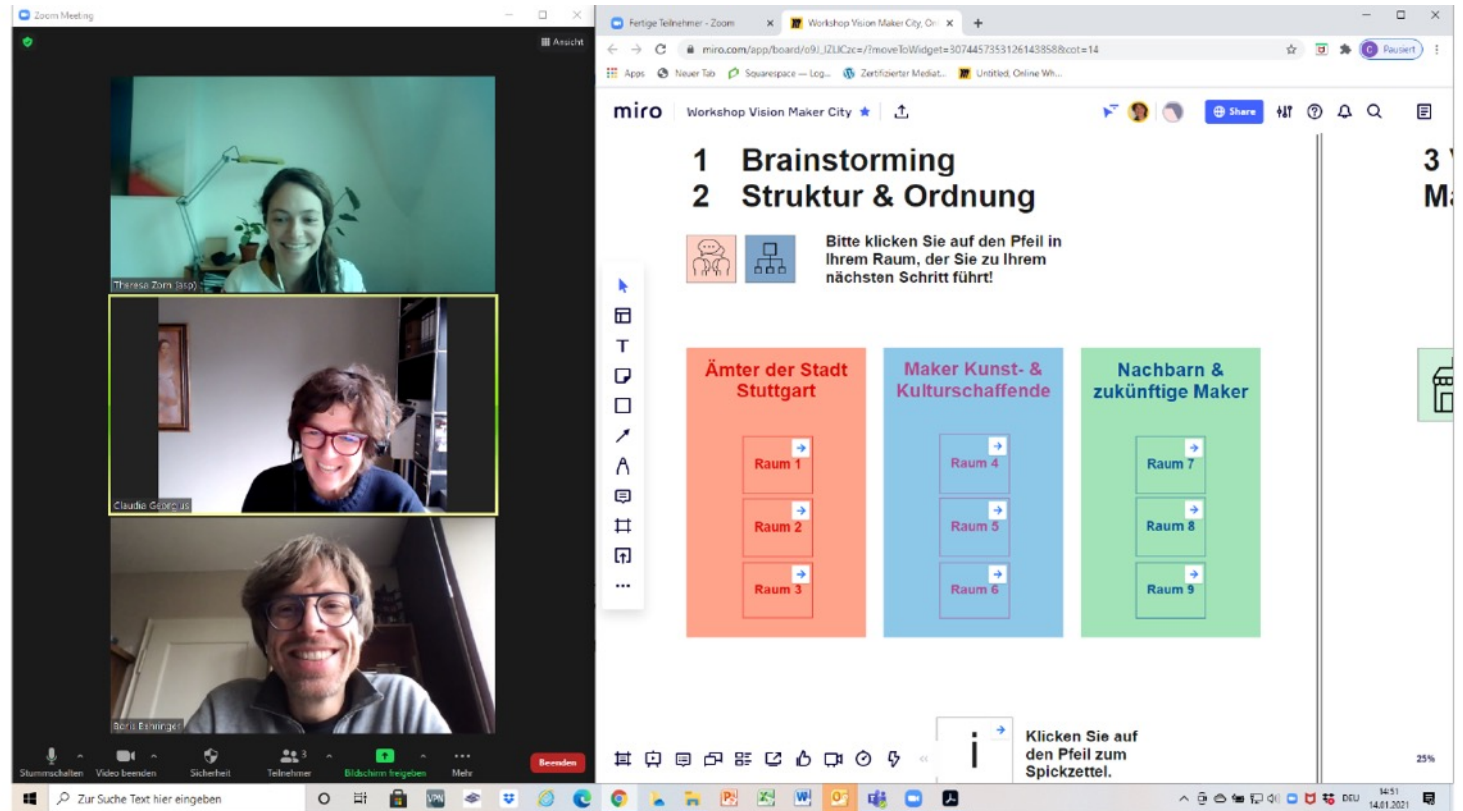


Abb. Planungswerkstatt Rosenstein | asp + KoWerk

/// PRODUKTIVE STADT

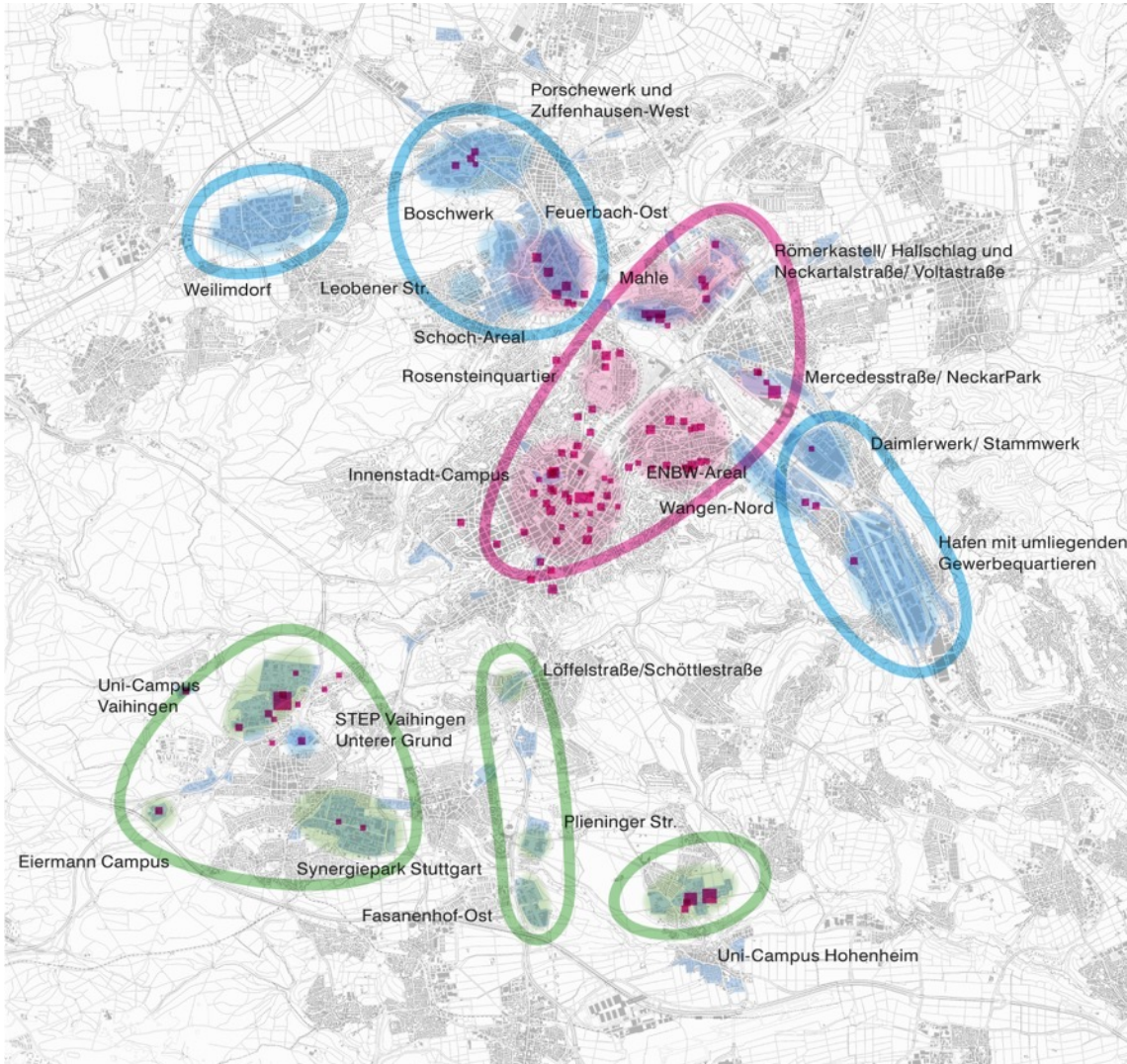
„Die Idee der ‚**produktiven Stadt**‘ hat zum **Ziel, inklusive und resiliente Städte** durch die Etablierung und Sicherung **nutzungsgemischter Strukturen unter Einbeziehung von Produktion** zu schaffen. Dies erfordert die Aufhebung der Funktionstrennung und eine integrierte Neuorientierung der funktionalen und räumlichen Organisation städtischer Systeme auf unterschiedlichen Maßstabsebenen unter Berücksichtigung diverser Produktionsstandorte, sowohl für die Gesamtstadt als auch deren Teilräume. [...] Produktive Stadt ist **orts-spezifisch unterschiedlichen Dynamiken** unterworfen und manifestiert sich folglich in **vielfältigen Erscheinungsformen** von einzelnen integrierten Produktionsstandorten über die Transformation bestehender Gewerbe- und Industriegebiete bis hin zu neuen Quartiersformaten mit jeweils eigener Nutzungsmischung.“
[BBSR-Forschungsprojekt „Neue Räume für die Produktive Stadt“ 2021]

/// SYMPOSIUM PRODUKTIVE STADT

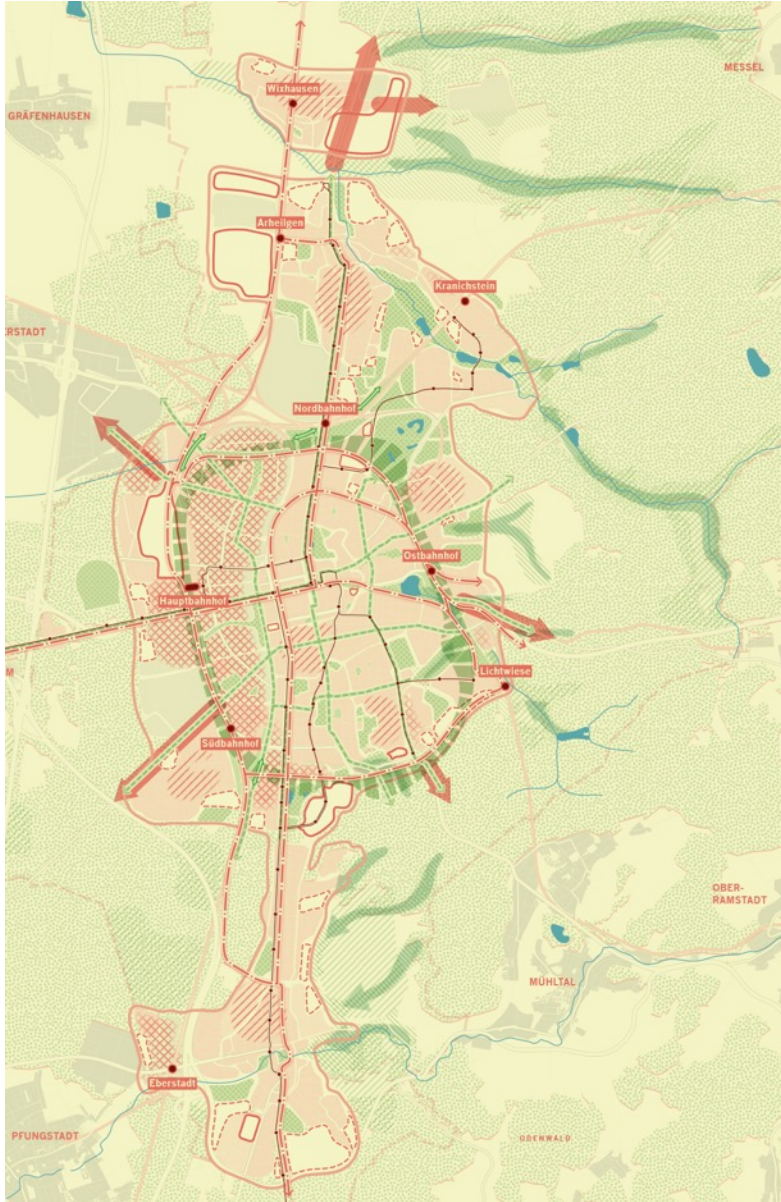


/// EWS STUTT GART

- Transformationsareale mit Schwerpunkt Industrieproduktion und Logistik
- Transformationsareale mit Schwerpunkt wissensbasierte Ökonomie & Technologie
- Transformationsareale mit Schwerpunkt Kreativwirtschaft und Urbane Mischung
- Kreative Szenen, Räume und Potenziale



/// MASTERPLAN DARMSTADT 2030+



Wirtschaft und Wissenschaft fördern

Darmstadt ist ein attraktiver Standort für innovationsstarke Unternehmen und wichtige Wachstumsbranchen. Über 130.000 Arbeitsplätze verdeutlichen diese starke Position. Diese gilt es, zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dafür müssen entsprechende Rahmenbedingungen aufrechterhalten und ausgebaut werden. Eine sektoral breit aufgestellte und feinkörnige Wissenschafts- und Wirtschaftslandschaft stellt die zukunftsfähige Basis für Darmstadts Wachstum dar und sichert weiterhin die hohe Beschäftigungsquote auf dem Arbeitsmarkt. Die Qualität des Arbeitsstandorts Darmstadt zeichnet sich nicht nur durch positive berufliche Perspektiven aus, sondern durch insgesamt attraktive Lebensbedingungen sowie eine gute Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Freizeit.

Eine kontinuierliche Förderung einer diversifizierten Branchenstruktur und die Umsetzung lokaler Wertschöpfungsketten stellen wichtige Ziele dar. Dabei sollten gewerblich-industrielle Branchen ebenso wie lokal orientiertes Gewerbe in den Quartieren gestärkt werden.

Traditionell in der Stadt verwurzelte Firmen sind ebenso zu adressieren wie kleine und mittelständische Unternehmen. Diese Vielfalt garantiert ein robustes wirtschaftliches Fundament, welches gleichzeitig in die Region ausstrahlt bzw. auf regionale Verknüpfungen angewiesen ist. Auch zukünftig wird die Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen gefördert. Innovationskraft und Experimentierfreudigkeit werden als wichtige Charaktereigenschaften Darmstadts weiterentwickelt.

Die Strahlkraft als Wissenschaftsstandort wird auch in Zukunft gestärkt. TU, h_da, EHD und Forschungsinstitute garantieren weiterhin Spitzenforschung. Zukunftsträchtige Wissensgebiete und Technologien werden in Darmstadt erforscht und angewandt. Hochklassige Ausbildungsmöglichkeiten, aber auch Weiterbildungsangebote stehen allen Darmstädterinnen und Darmstädtern zur Verfügung. So wird die Nachfrage nach international orientierten Fachkräften sichergestellt. Zugleich werden aber auch am Arbeitsmarkt benachteiligte Gruppen nicht vernachlässigt, sondern gezielt gefördert. Es ist der Anspruch, die Öffnung der sozialen Schere arbeitsmarktpolitisch einzudämmen und Chancengleichheit zu fördern.

LEGENDE

ENTWICKELN

- Potenzialflächen für neue Arbeitsquartiere (prioritär, perspektivisch)
- Räume für Wissenschaft und Forschung
- Neue Impulszentren (funktionale Profilierung)
- Stadt- und freiräumliche Qualitäten
- Potenziale für Arbeiten in Wohnquartieren
- Produktive Straßenräume

- Radschnellverbindung
- Lückenschluss schienengebundenes OPNV-Netz
- Entwicklungsschneise OPNV

- Neue S-Bahnhalte prüfen
- Mobilitätspunkte (L)

ERHALTEN

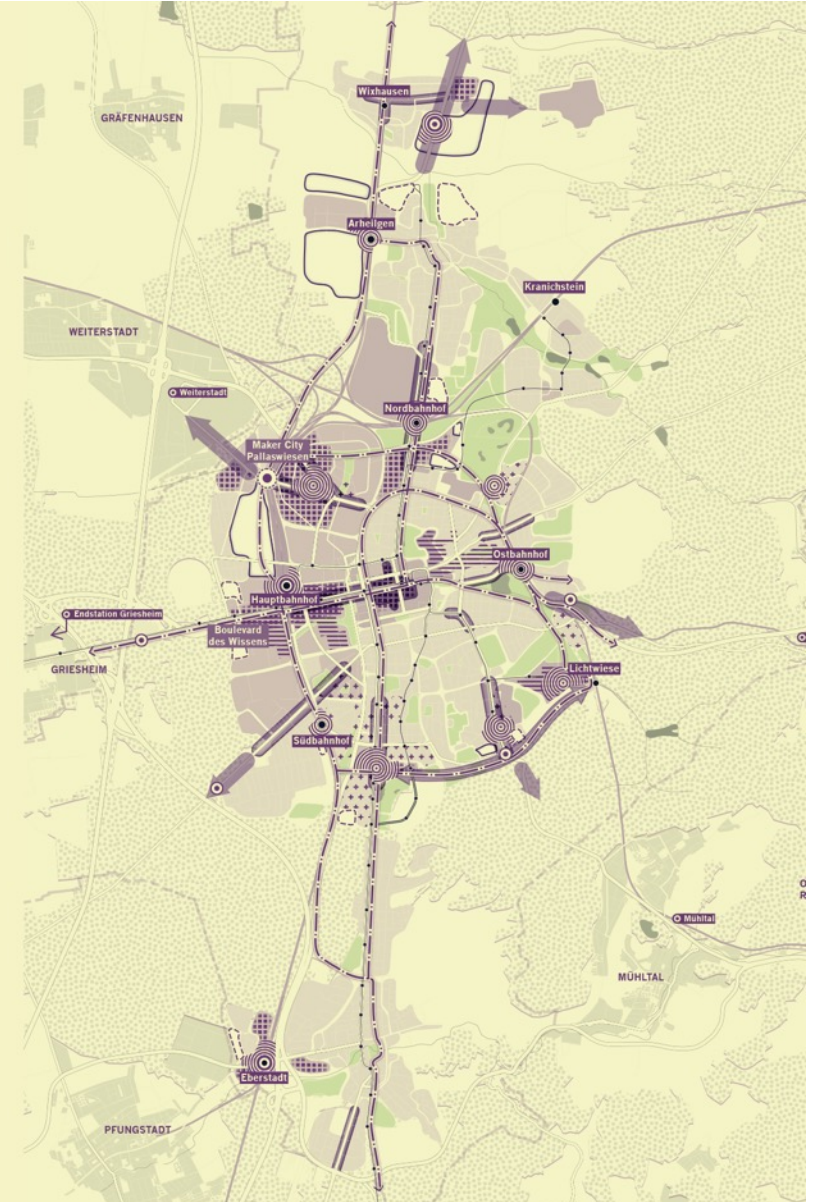
- Standorte für Wissenschaft und Wirtschaft
- Innerstädtische Grünflächen

- Schienengebundener OPNV, Haltestelle
- Schienengebundener Regional- und Fernverkehr, Bahnhof

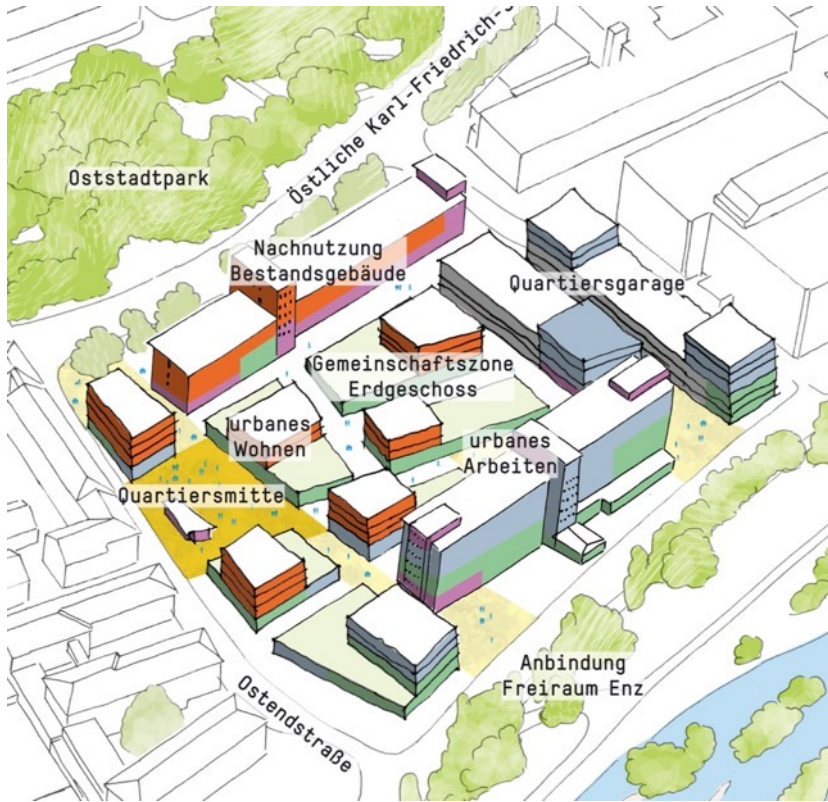
GRUNDLAGE

- Waldflächen
- Gewässer
- Stadtgrenze
- Nachbargemeinden
- Straßennetz

70



/// OSTSTADT / NORDOSTSTADT PFORZHEIM



/// VOM GEWERBEGEBIET ZUM PRODUKTIVEN STADTQUARTIER

ZUKUNFT BAU
FORSCHUNGSFÖRDERUNG



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Vom Gewerbegebiet zum produktiven Stadtquartier

BBSR-
Online-Publikation
07/2021

Autorinnen und Autoren

Prof. Dr. Frank Roost, Christine Baur, Dr. Felix Bentlin, Elisabeth Jeckel, Jürgen Höfler,
Dr. Britta Hüttenhain, Anna Ilonka Kübler, Prof. Dr. Angela Million, Prof. Stefan Werrler



/// VOM GEWERBEGEBIET ZUM PRODUKTIVEN STADTQUARTIER


Methodik: dreistufiges Vorgehen

Makro-Ebene: ++++++

- Analyse wirtschaftsstruktureller Rahmenbedingungen
- Best-practice-Sammlung

Meso-Ebene: XXXX

- Typisierung von Gewerbestandorten
- Entwicklung von Szenarien für die vier Untersuchungsregionen Kassel, Berlin, Stuttgart, Aachen

Mikro-Ebene: 

- Region Stuttgart als Labor der „produktiven Stadt“: Werkstattgespräche über die Weiterentwicklung von Gewerbestandorten in der Region



/// VOM GEWERBEGEBIET ZUM PRODUKTIVEN STADTQUARTIER

1 überformt-innenstadtnah



4 konsumorientiert-korridorbildend



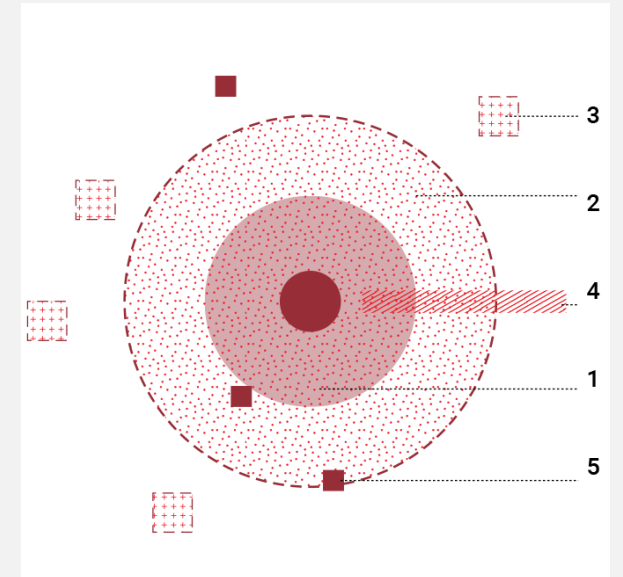
5 monolithisch-isoliert



2 branchenübergreifend-stadtrandnah



3 großdimensioniert-peripher



/// VOM GEWERBEGEBIET ZUM PRODUKTIVEN STADTQUARTIER

1 überformt-innenstadtnah

- kleinteilige Mischung von Produktion, Forschung und darauf bezogenen Dienstleistungen
- teilweise kleinräumige Verflechtung mit Wohngebieten und hochwertige Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen

4 konsumorientiert-korridorbildend

- hoher Anteil von Einzelhandel und Dienstleistungen
- hohes Potenzial für Nachverdichtung sowie Qualifizierung des Stadtraums und Verbesserung der Aufenthaltsqualität

5 monolithisch-isoliert

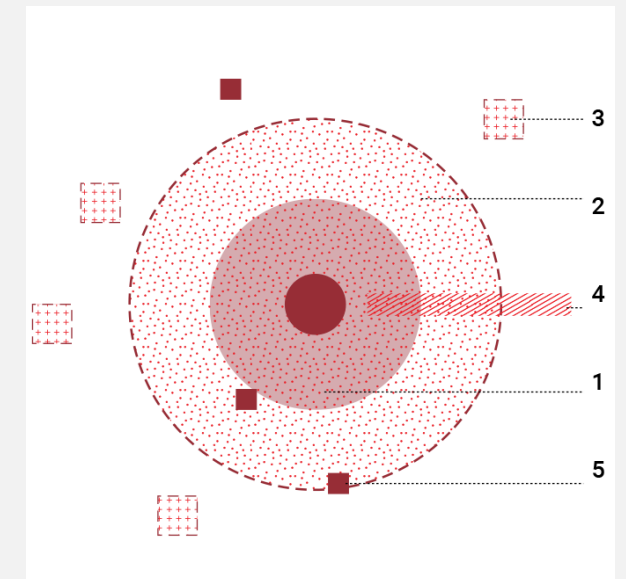
- kaum Steuerung möglich
- Potenziale wie Typ 3

2 branchenübergreifend-stadtrandnah

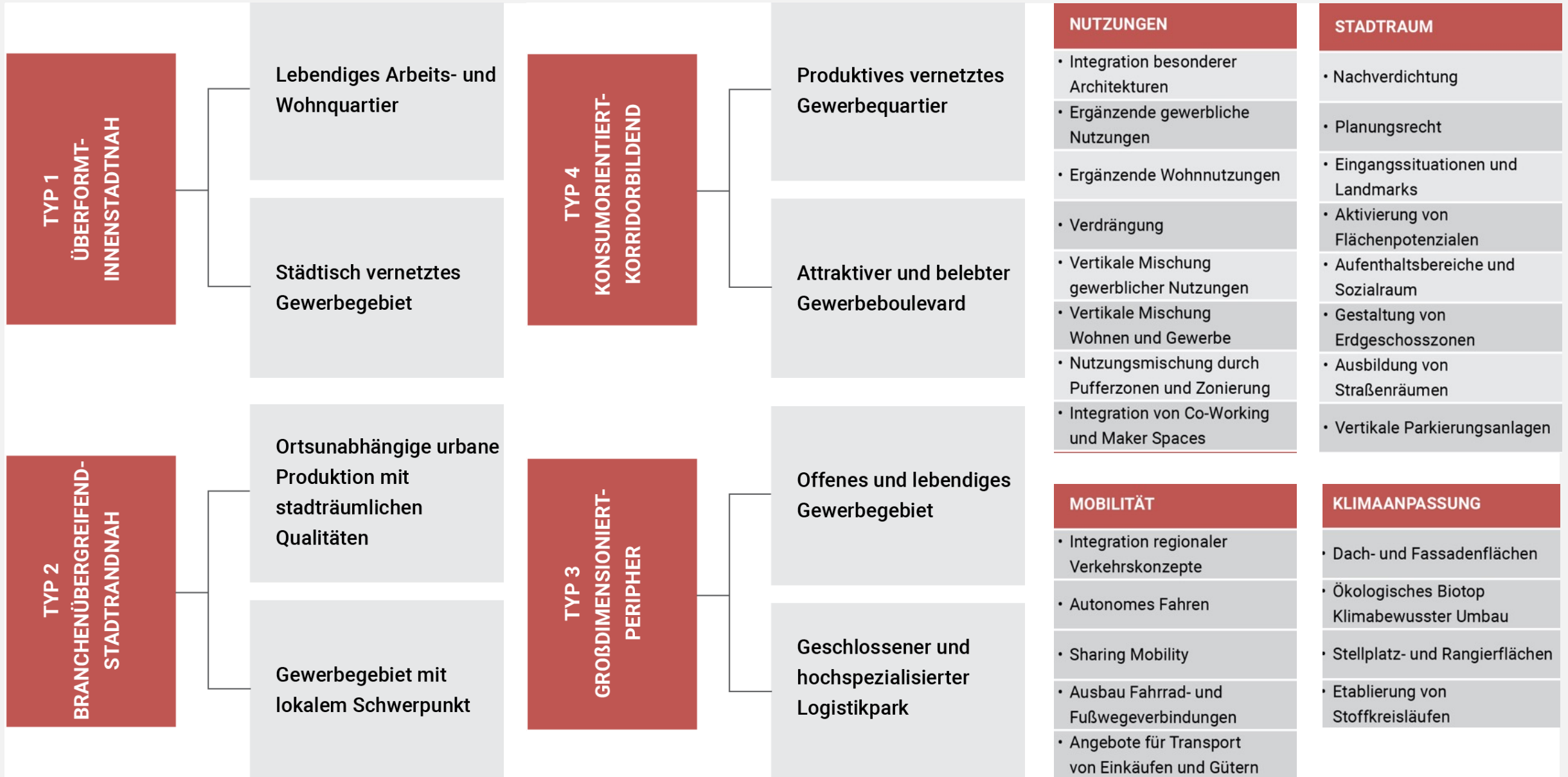
- diffuse Struktur mit hohem Anteil an Flachbauten und großen Stellplätzen
- Flächenaktivierung durch neue Mobilitätskultur
- Quartiersprofile entwickeln bzw. stärken

3 großdimensioniert-peripher

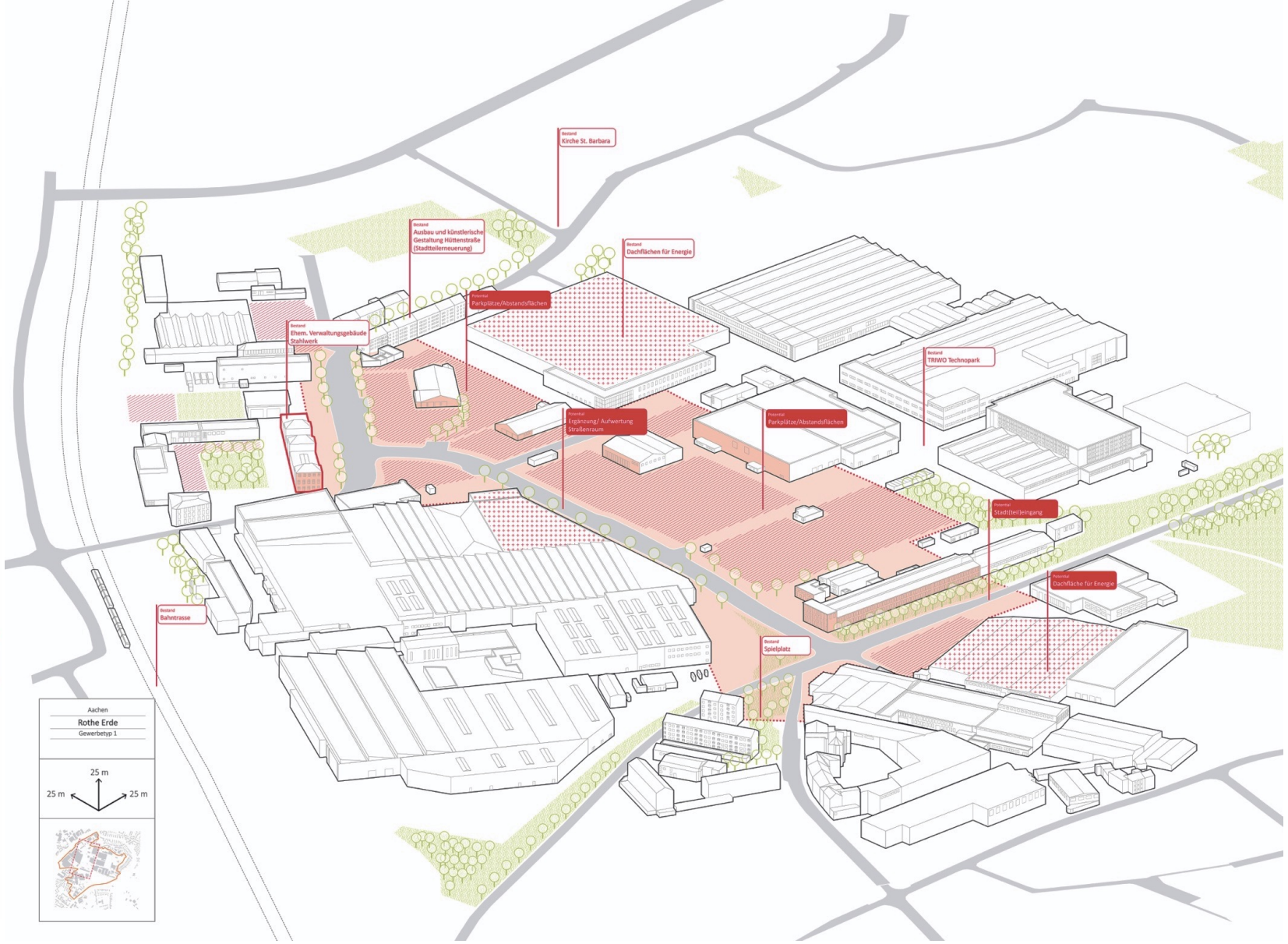
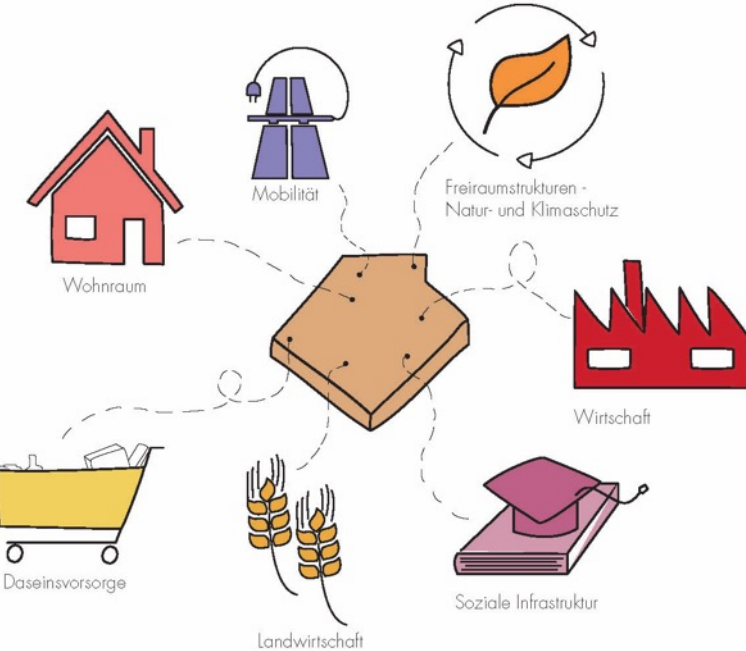
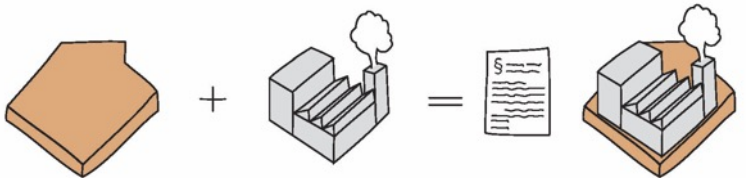
- monofunktionale Großformen
- Potenziale im Klimaanpassung und nachhaltigen Bewirtschaftung; insbes. ressourceneffiziente Energieversorgung, Abwärmenutzung und Stoffstrommanagement



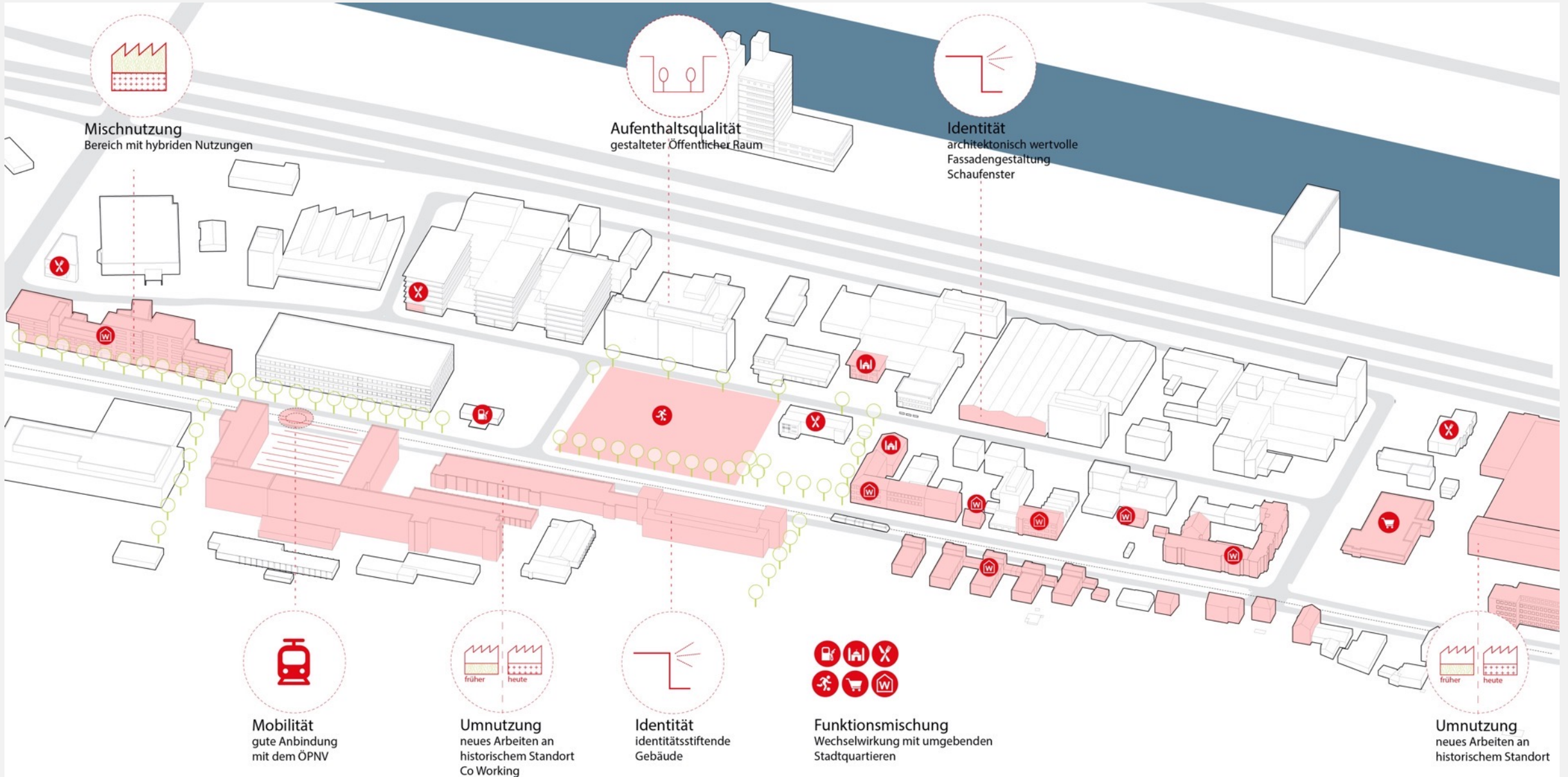
/// VOM GEWERBEGEBIET ZUM PRODUKTIVEN STADTQUARTIER



/// VOM GEWERBEGEBIET ZUM PRODUKTIVEN STADTQUARTIER



/// VOM GEWERBEGEBIET ZUM PRODUKTIVEN STADTQUARTIER



/// NEUE RÄUME FÜR DIE PRODUKTIVE STADT

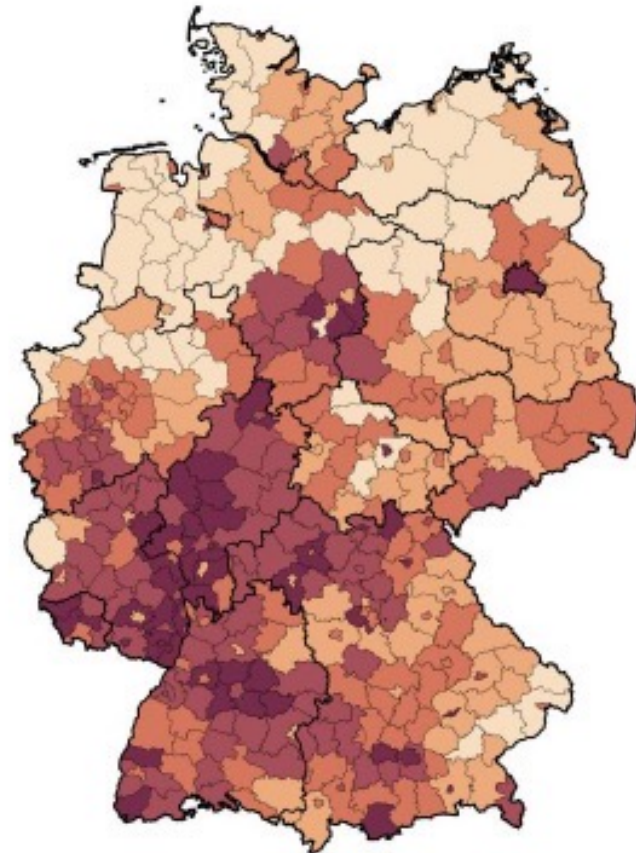
Produktive Stadt



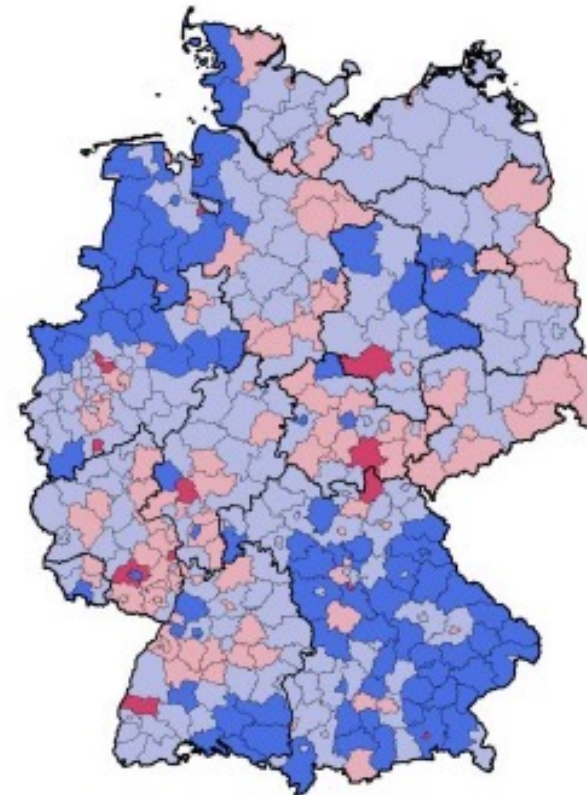
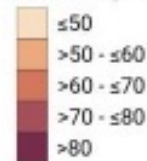
Corona-Pandemie
Angriffskrieg Russlands

/// NEUE RÄUME FÜR DIE PRODUKTIVE STADT

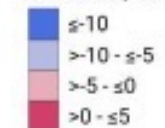
Entwicklung Betriebe urbane Produktion am materiellen Gewerbe 2000 - 2017



Anteil der Betriebe der urbanen Produktion an den Betrieben des materiellen Gewerbes in Prozent (2017)



Veränderung des Anteils der Betriebe der urbanen Produktion an den Betrieben des materiellen Gewerbes in Prozent (2000-2017)



Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: ifas360 gmbH (2016), GEObasis.nrw (2021), BHP (2021)

Quelle: Eigene Darstellung. Datengrundlage: ifas360 gmbH (2016), GEObasis.nrw (2021), BHP (2021)

/// NEUE RÄUME FÜR DIE PRODUKTIVE STADT

Instrumente zur Sicherung und Ansiedlung urbaner Produktion



[Frage 18: Welche Instrumente und Maßnahmen eignen sich zur Sicherung bzw. Neuansiedlung von Betrieben urbaner Produktion besonders gut? (geeignet) Welche Instrumente und Maßnahmen werden bereits in Ihrer Kommune zur Sicherung bzw. Neuansiedlung von Betrieben urbaner Produktion angewendet? (angewendet) Je Mehrfachantworten möglich] (Quelle: Eigene Darstellung)

/// GOVERNANCESTUDIE ZUR KOPRODUKTION

„Es scheint [...] fundamental festzuhalten, dass eine positive Entwicklung von Gewerbe- und Industriestandorten und -gebieten nur gelingen kann, wenn die kommunalen bzw. öffentlichen Akteure und die verschiedenen privaten Akteure die Transformation der Liegenschaften und ganzer Gebiete in einem wechselseitig koordinierten Prozess gemeinsam gestalten.“

Eckmann et al. (2021: 196)

„Die langfristigen und komplexen Qualifizierungsprozesse in Gewerbebestandsgebieten erfordern angemessene Governancestrukturen.“

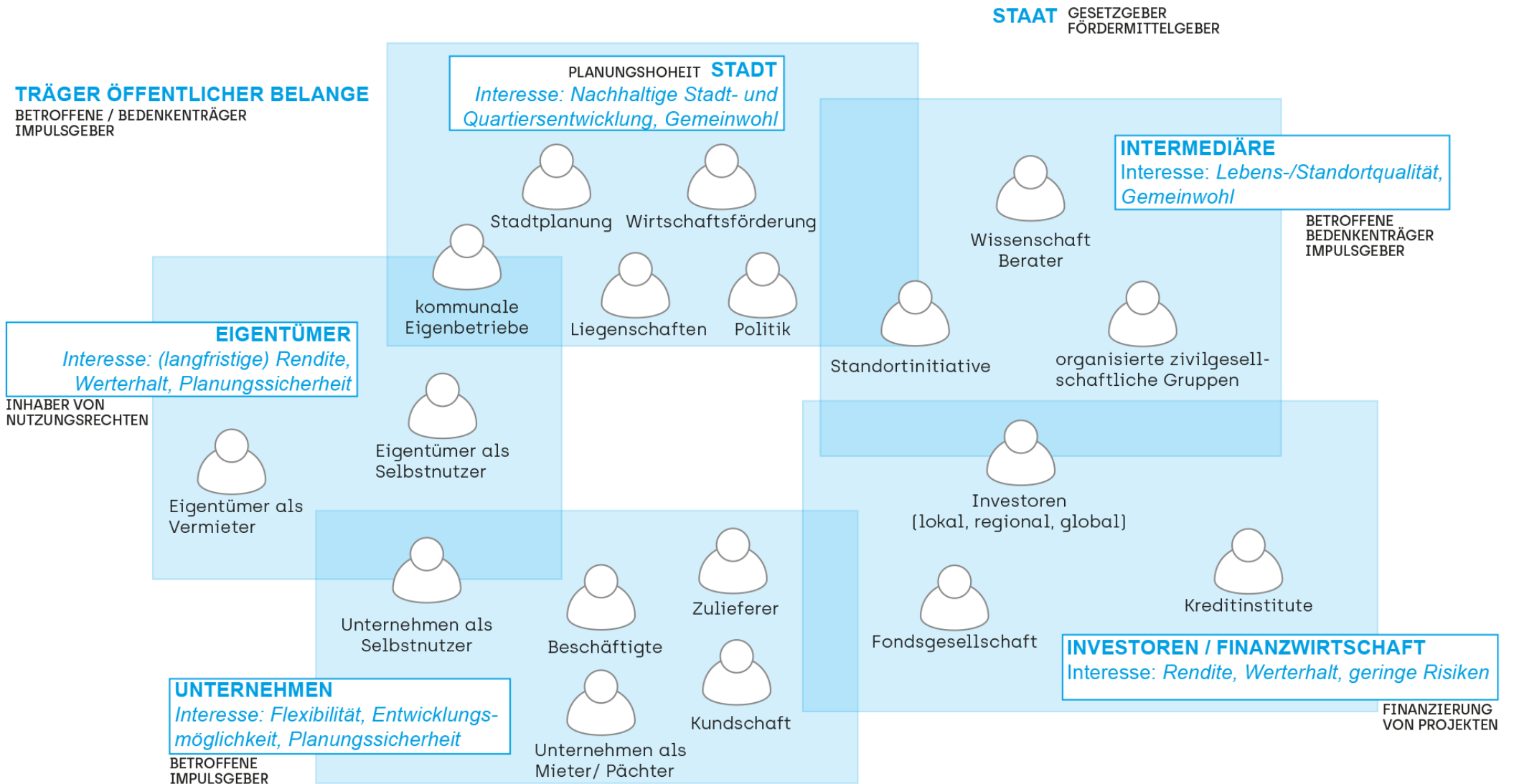
BBSR (2020: 57)



/// BBSR FORSCHUNGSPROJEKT MULTIFUNKTIONALE GEWERBEQUARTIERE

- Welche Bedeutung nimmt Transformation von monofunktionalen Gewerbegebieten im Bestand zu multifunktionalen Gewerbequartieren derzeit in der bundesweiten Praxis der kommunalen Stadtentwicklung ein?
- Welche Potenziale und Herausforderungen sehen die beteiligten Akteure jeweils in einer Transformation von Gewerbegebieten?
- Wo finden sich gelungene Praxisbeispiele?
- Welche Akteure und Akteurskonstellationen entwickeln die Gewerbegebiete in ausgesuchten Fallbeispielen weiter? Welche Ziele verfolgen die jeweiligen Akteure? Wie werden gemeinsame Entwicklungsziele definiert, Kooperationsprozesse initiiert und gestaltet?
- Welche formellen und informellen Koordinations- und Steuerungsinstrumente eignen sich für die Transformation von Gewerbebestandsgebieten zu multifunktionalen Gewerbequartieren? Welche Rolle spielen dabei kooperative Instrumente wie Zwischennutzungen, Kooperationsvereinbarungen, Überlassungsverträge oder Quartiersgenossenschaften?
- Welche Handlungsempfehlungen zur Initiierung und Steuerung kooperativer Gewerbequartiersentwicklung lassen sich für die kommunale Praxis ableiten?

/// GOVERNANCESTUDIE ZUR KOPRODUKTION



Kooperationsinstrumente

Gewerbegebietsmanagement	Planungskultur/ Lernendes System
Eigentümerberatung	Stakeholderanalyse
Stadtteilkonferenzen (o.ä.) Zukunftskonferenzen	Phase 0/Umfeldanalyse
	Unternehmensbeiräte
Standortinitiativen/Business Improvement Districts	Public-Private-Partnership Public-Civil-Partnership
Quartiersgenossenschaften	Kooperationsverein- barungen
Standortmarketing	
Mediationsverfahren	Formate des Teilens und der Teilhabe

Förderinstrumente

Förderprogramme Städtebauförderung	Fiskalische Anreize Besteuerung
Modellvorhaben/-projekte (inkl. Reallabore) (EU, Bund, Länder)	Förderung alternativer Bauträger
Fördermittelberatung für KMUs/Mittelstand	

Planungsrechtliche Instrumente

Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung (FNP; BPlan; V & E)
Besonderes Städtebaurecht (insb. Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen)
Städtebauliche Verträge
Städtebauliche Gebote (z.B. Modernisierungsgebot)
Veränderungssperre

Multifunktionale Gewerbequartiere

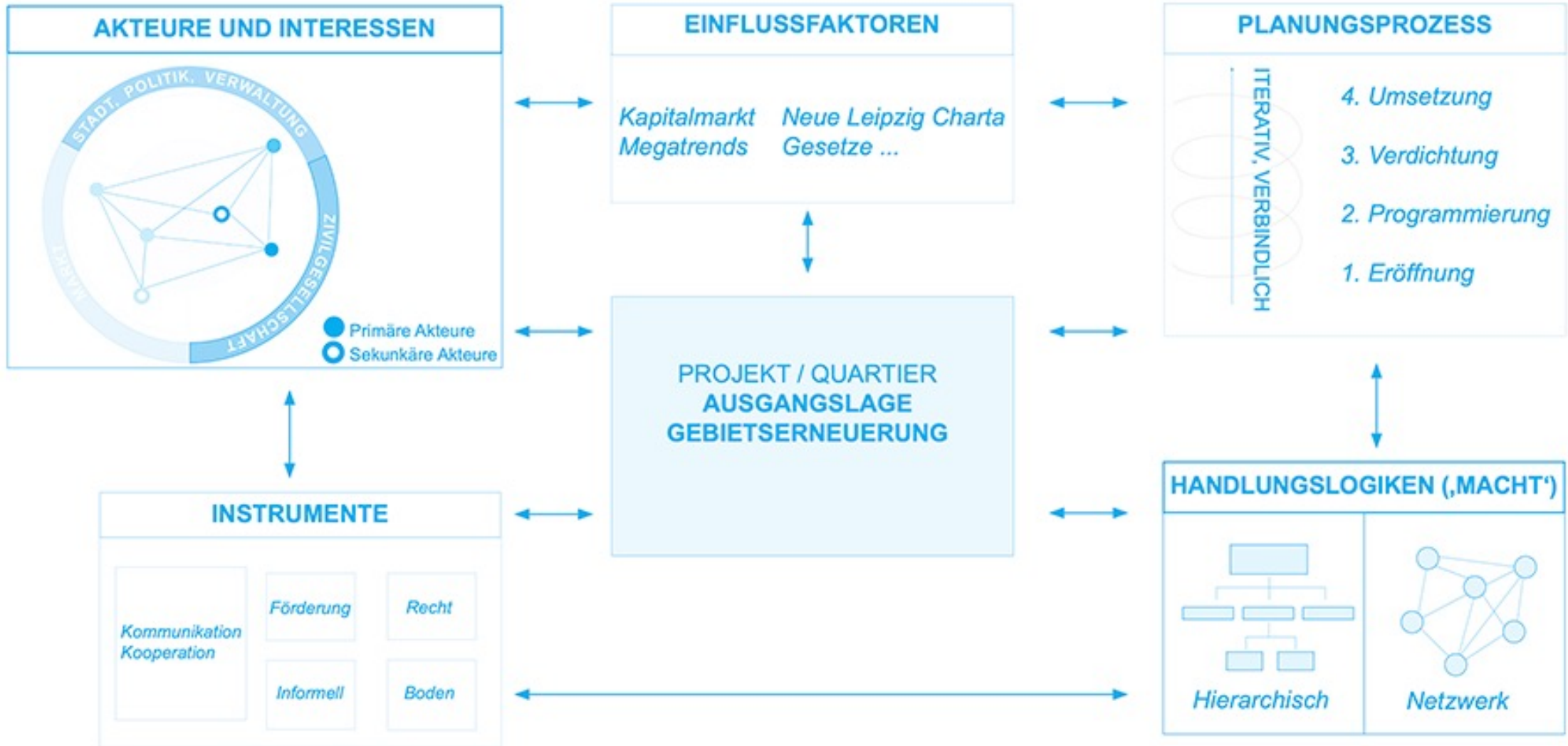
Informelle Instrumente

Strategische Leitlinien	
Rahmenplanung (INSEKs & weitere)	
Städtebauliche Analysen	Marketing
Städtebauliche Wettbewerbe Testplanungen / Gutachten / Studien	
Planerische Steuerung der Innenentwicklung ggf. Großereignisse wie eine IBA	

Bodenpolitische Instrumente

Aktive Bodenvorratspolitik	
Aktive Liegenschaftspolitik	Sozialgerechte Bodennutzung Gewerbe
Gemeindliches Vorkaufsrecht	
Zwischenerwerb	Mobilisieren von Potenzialflächen (Flächenkataster/-börse)
Konzeptvergabe	
Alternative Liegenschaftsmodelle	Erbbaurecht
Gewerbeflächenentwicklungsfonds Revolvierende Bodenfonds; Altlastenfonds	

/// GOVERNANCE



GOVERNANCE = ANALYSE DER WECHSELBEZIEHUNGEN, ANWENDUNG DER INSTRUMENTE

Multifunktionale Gewerbequartiere Governancestudie zur Koproduktion in Gewerbegebieten



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Quartier Tabakquartier, Bremen, D



Masterplan Vorderes Woltmershausen, Stadtgemeinde Bremen



Freiraumkonzept - Masterplan Vorderes Woltmershausen, Stadtgemeinde Bremen

Auswahlkriterien



Lage



Entwicklungsanlass



Entwicklungsziel



Entwicklungsimpuls



Projektstatus

Die Entwicklung des Tabakquartiers findet im Rahmen des Masterplan Vorderes Woltmershausen statt. Die Stadt Bremen kooperiert mit einem engagierten, lokalen Investor über eine Kombination aus formellen und informellen Instrumenten.

HIER finden sie weitere Informationen zum Projekt

Beschreibung

Das Tabakquartier steht für ein gemischtes Stadtquartier, das sich an der städtischen Strategie zu „Neue Orte für die produktive Stadt“ orientiert und vorhandene mit neuen Nutzungen zusammenführt.

Größe: 20 ha

Zeitraum: seit 2018

Akteure: Stadt Bremen (Fachämter),
lokaler Investor, Stadtteilbeirat

Instrumente: Strategie „Neue Orte der produktiven Stadt“, Masterplan, städtebauliche Verträge, Letter of Intent, Planungsworkshops, Nutzungsbeirat

Multifunktionale Gewerbequartiere Governancestudie zur Koproduktion in Gewerbegebieten

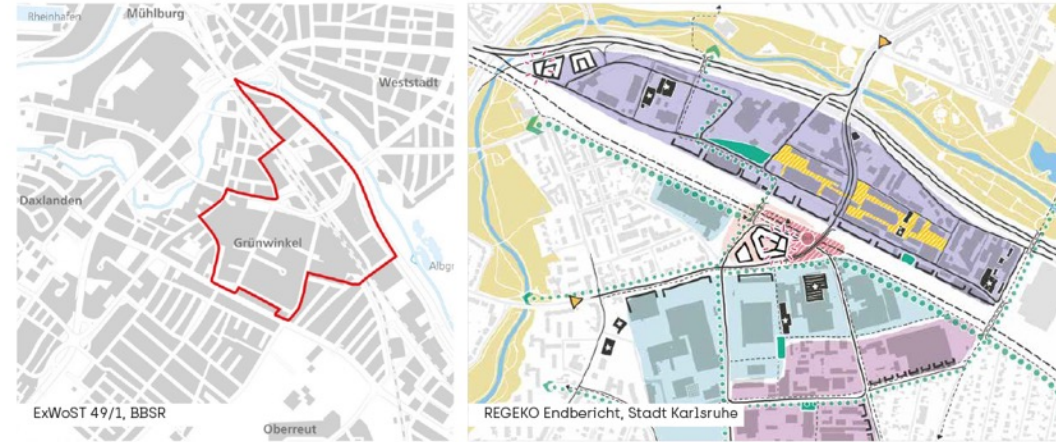


Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

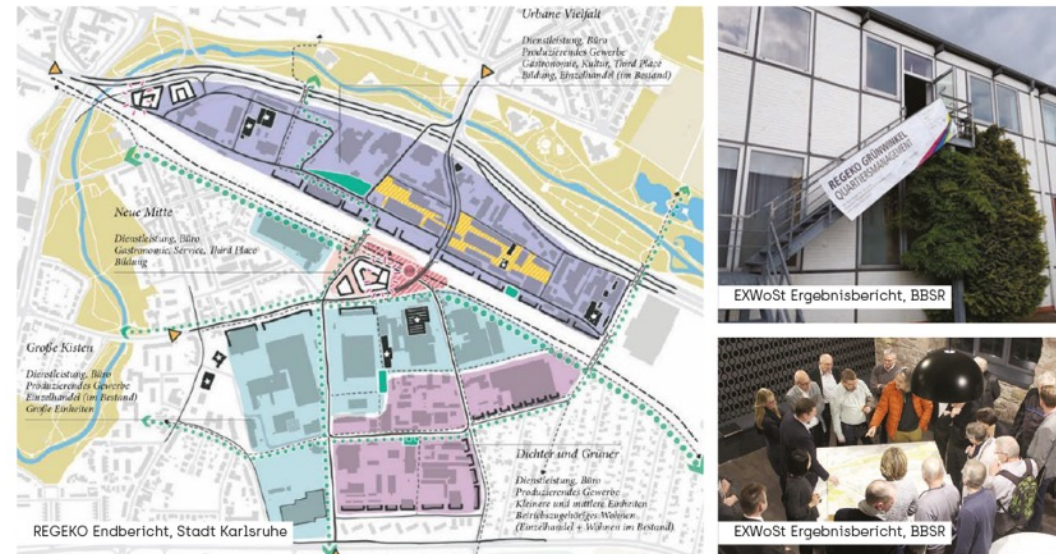


Quartier Gewerbequartier Grünwinkel, Karlsruhe, D



ExWoSt 49/1, BBSR

REGKO Enderbericht, Stadt Karlsruhe



REGKO Enderbericht, Stadt Karlsruhe



ExWoSt Ergebnisbericht, BBSR



ExWoSt Ergebnisbericht, BBSR

Auswahlkriterien

Lage   

Entwicklungsanlass    

Entwicklungsziel    

Entwicklungsimpuls    

Projektstatus   

Karlsruher Fächer GmbH, Stadtplanungsamt und Wirtschaftsförderung haben gemeinsam über die Schnittstellen Quartiersmanagement und Unternehmensnetzwerk eine Kooperationsstruktur für die Ressourcenoptimierung und Maßnahmenumsetzung mit Akteuren vor Ort aufgebaut.

HIER finden sie weitere Informationen zum Projekt

Beschreibung
Diversifizierung des gewerblichen Nutzungsprofils und Weiterentwicklung mit einem besonderen Augenmerk auf der quartiersbezogenen Klimafolgenanpassung und Energieeffizienz

Größe: 78 ha
Zeitraum: 2014-2019
Akteure: Karlsruher Fächer GmbH, Wirtschaftsförderung und Stadtplanungsamt, berchtoldkrass, lokale Unternehmen
Instrumente: Förderung Gewerbe ExWoSt, Rahmenpläne, Sanierungssatzung, Gebietsmanagement, Unternehmensnetzwerk

Multifunktionale Gewerbequartiere Governancestudie zur Koproduktion in Gewerbegebieten



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Quartier
Werksviertel, München, D



Auswahlkriterien



Lage

Entwicklungsanlass



Entwicklungsziel



Entwicklungsimpuls



Projektstatus



Die lokalen Grundstückseigentümer unter Federführung der OTEC GmbH & Co.KG sind Impulsgeber und maßgebender Wegbereiter der Quartiersentwicklung, die mit einem neuen Bebauungsplan als rechtlicher Grundlage derzeit umgesetzt wird.

HIER finden sie weitere Informationen zum Projekt

Beschreibung

Das ehemalige Pfanni-Gelände wandelt sich von einem temporären Kultur- und Eventstandort zu einem multifunktionalen Kreativ- und Gewerbequartier am Münchner Ostbahnhof.

Größe: 39 ha

Zeitraum: seit 2012

Akteure: Grundstückseigentümer (u.a. OTEC GmbH & Co.KG), Stadt München, steidle Architekten, externe Projektsteuerung

Instrumente: Städtebaulicher Wettbewerb, Rahmenplan, Gestaltungsleitfaden, Zwischennutzungen, B-Plan

Multifunktionale Gewerbequartiere Governancestudie zur Koproduktion in Gewerbegebieten



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



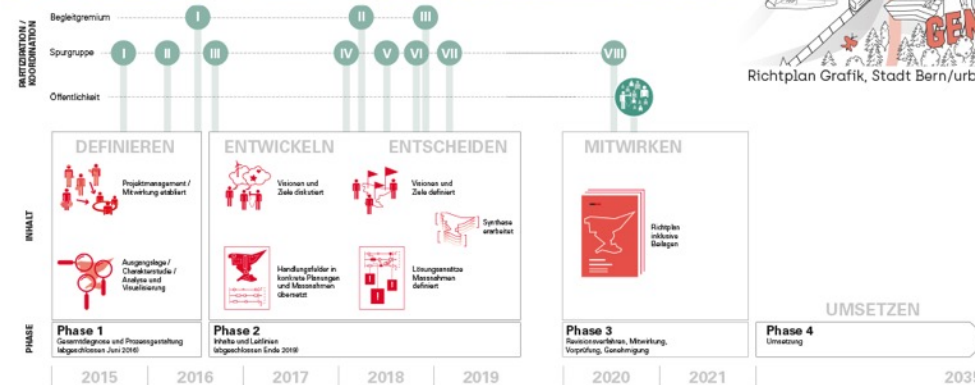
Quartier Ausserholligen, Bern, CH



Fotos, Eindrücke des Plangebiets, Stadt Bern



Richtplan Grafik, Stadt Bern/urban catalyst



Prozessstruktur, Stadt Bern/urban catalyst

Auswahlkriterien



Lage



Entwicklungsanlass



Entwicklungsziel



Entwicklungsimpuls



Projektstatus

Durch die Stadt Bern gesteuerte Transformation, bei der die selbst organisierte Eigentümergemeinschaft für die Umsetzung verantwortlich ist und weitere Akteursgruppen in besonderen Mitwirkungsorganen (Spurgruppe und Begleitgremium) einbezogen werden.

HIER finden sie weitere Informationen zum Projekt

Beschreibung

Weiterentwicklung eines stark gewerblich und durch Verkehrsinfrastruktur geprägten Zwischenraums zu einem in Teilbereiche gegliederten Gesamtquartiers

Größe: 51 ha

Zeitraum: seit 2015

Akteure: Stadt Bern, Planungsbüros
urban catalyst und synergo

Instrumente: Revision bisheriger Planungsstand,
Richtplan, Spurgruppe,
Begleitgremium, Eigentümerorgani-
sation

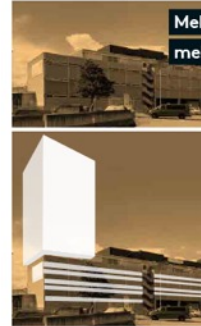
Multifunktionale Gewerbequartiere Governancestudie zur Koproduktion in Gewerbegebieten



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Quartier Dreispietz-Areal, Basel, CH



Mehr Dichte – mehr Freiraum

Die Parzellen auf dem Dreispitz sind heute teilweise zu wenig angestrichelt. Bedeckt man die zunehmend knapper werdende Ressourcen Bäume, ist das auch Zustand für die Zukunft. Deshalb soll auf dem Dreispitz verdichtet gebaut werden. Bestehende Bäume werden entfernt und neue entstehen, was die Verschönerung steigert. Ausserdem erlaubt die Kombination von ertragsstarken und weniger ertragsstarken Nutzungen eine Querfinanzierung für Bäume, die ansonsten nur der Stadt verbüsst würden. Und nicht zuletzt ermöglicht die Verdichtung auf einem Teil des Areals auch, auf einem anderen die nötigen Freiräume zu schaffen.



Charakter des Dreispietz erhalten

Die einseitige Identität des Dreispitz soll entgegengehalten bleiben. Sie ist von den Glasbauten, dem für die Areal typischen Strassenraster und den schmalen Loggienbänken des 20. Jahrhunderts geprägt. Deshalb ist bei der Transformation ein besonderes sorgfältiges Umgang mit der bestehenden Bausubstanz angeht, indem man sie erhält, erweitert oder umstrukturiert. Dazu gehört auch das Recycling bei Rückbauten (Edlen Mischg.).



Quartiere spezifisch entwickeln

Der Dreispitz verbindet sich immer mehr mit dem umgebenden Quartieren, ist aber selber kein homogenes Areal. Vielmehr lassen sich schon heute acht Teilquartiere bzw. Quartiere mit unterschiedlichen Ausprägungen und Qualitätsmerkmalen – das aufgrund ihrer Geschichte, ihrer spezifischen Bausubstanz und Nutzungen, ihrer Erschließungssituation und Nachbarschaft etc. Die einzelnen Quartiere sollen ihrem Charakter entsprechend weiterentwickelt und angepasst werden. Besonders im Fokus stehen heute die grossen Quartierentwicklungsprojekte Dreispitz Nord und die Planung für das neue Uni-Quartier auf Münsterstrasse-Böden.



Vielfältige Freiräume für alle

Die hohe bauliche Verdichtung verlangt nach grosszügigen Frei- und Grünräumen und ermöglicht auch den Platz dafür. Sie tragen zur Steigerung der Lebensqualität auf dem Dreispitz bei. Durch eine Verbesserung des Mikroklimas und die Schaffung attraktiver Aussenräume wird das Wohlbefinden gefördert. Die Freiräume sind wichtig für die Lebensqualität, den sozialen Austausch, für Bewegung und Erholung.



Stadtklima und Ökologie

In einer so dichten Bebauung ist der Dreispitz eine Hitzeinsel. Die grosse Anzahl versiegelter Flächen, die Hitze der Oberflächen und bestehende Witterungsverhältnisse begünstigen die Aufheizung. Die übermässigen Glasflächen machen es ein Fünftel der Gesamtfläche aus. Sie werden so umgestaltet, dass die Isolierfähigkeit verbessert und der Hitzeisoliereffekt deutlich reduziert wird. Zur Verbesserung der Grünflächen wird das Regenwasser gesammelt, der Rest kann nun verdunstet. Dadurch sollen trockenere, offene Lebensumtypen (Pflanzflächen, Heckenstreifen, trockenere Schotter) gezielt aufgewertet und Blotope vernetzt werden.



Wirtschaftlichkeit

Der Strukturwandel auf dem Dreispitz beschleunigt sich. In den letzten zehn Jahren wurden über 30% der Bausubstanz abgerissen oder anders genutzt. Aufgrund von Geschäftsaufgaben, Firmenzulagen, Hochleistungsanlagen, Strukturwandel oder Baurechtsveränderungen. Da ein Grossteil der über 300 bestehenden Bausubstanz in den nächsten Jahrzehnten ausfällt, ist mit weiteren Veränderungen und neuen Nutzungen zu rechnen. Dazu liegt ein grosses Potenzial. Die Transformation kann aber nur gelingen, wenn für alle Beteiligten ein Mehrwert entsteht. Für die öffentliche Hand in Form von Steuererträgen, für die Grundeigentümer durch höhere Bausubstanz und für die Bausubstanzbesitzer mittels einer hohen Wirtschaftlichkeit auf Basis des strukturellen Standards. Zudem oder mittels Investitionen gefördert werden in Planung, in Verkehr und Versorgungsfähigkeit. In Grün- und Freiräumen. Dabei braucht es eine entsprechende Vernetzung der Lücken zwischen Grundeigentümern und öffentlicher Hand.



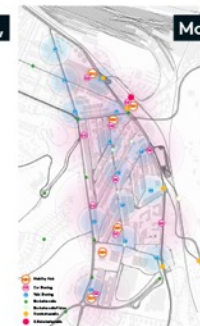
Grünräume schaffen und vernetzen

Mehr Grün, mehr Luft, mehr Schatten und weniger versiegelte Flächen: Die definitive Entlastung des Stadtklimas auf dem Dreispitz macht den Weg frei für die Umgestaltung der öffentlichen Grün- und Freiräume. Zur Verbesserung des Stadtklimas werden die Grünflächen entsiegelt und begrünt, ausserdem entstehen grosse Plätze und kleinere Grünflächen. Die Grünflächen sorgen für eine Vernetzung mit den umliegenden Naherholungsgebieten von Brunnbach, Waldfriedhof und der Brühligen Ebene und fördern zudem die Biodiversität. Bäume sorgen durch Verdunstung und Verschattung für Kühlung.



Bewalden, entsiegeln, durchlüften

In den Grün- und Freiräumen des Dreispitz ist die Planung vieler neuer Bäume vorgesehen – ein attraktives Mosaik aus Bäumen. Bäume helfen dem Wasserkreislauf der Natur im Gleichgewicht und reinigen die Luft. Stadtdurchlüftungen helfen einen Lichtheffekt zu erzielen, indem die Menschen Erholungsraum und gesunde Schatten. Auch Tiere und Pflanzen profitieren davon. Die Begrünung kann auch die Durchlüftung auf dem Gebiet positiv beeinflussen. In Kombination mit der Entsiegelung der Flächen und mit dem Bau von Abwinddurchlässen kommt es zu einer deutlichen Verbesserung des Mikroklimas.



Mobilität

Mit dem Wegfall der Logistik und dem Wegzug der Industriebetriebe hat sich auch im Dreispitz der Schwerverkehr reduziert und sich weiter reduziert. Die Mobilitätsbedürfnisse der Menschen verändern sich ebenso wie das Angebot an Transportmitteln und -dienstleistungen. Deshalb wird der neue, durchlässige Dreispitz auf das Konzept der kurzen Wege. Sichere Fusswege sorgen für eine verbesserte Anbindung an den Tram und S-Bahn. Mit dem neuen Bausubstanz entlang der Frakturstrasse werden die Quartiere neu miteinander vernetzt. Diverses Verkehrsangebot und ein gutes Sharing-System machen das Angebot ab und ermöglichen den Bedarf nach Anbindung. Um ungenutzte Durchgangswerte zu realisieren, werden Erholungs- und Parkierung grundrisslich pro Quartier geplant. Es braucht aber auch weitere öffentliche Räume, um die Vernetzung der Teilquartiere zu verbessern und die benachbarten Grün- und Baulandgebiete miteinander zu verbinden.

Auswahlkriterien

Lage

Entwicklungsanlass

Entwicklungsziel

Entwicklungsimpuls

Projektstatus

Die Christoph-Merian-Stiftung als Eigentümerin der Grundstücksflächen ist zugleich Initiatorin und Steuerungsorgan der Transformation. Sie vergibt Baufelder im Erbaurecht und finanziert über Zinseinnahmen gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen.

HIER finden sie weitere Informationen zum Projekt Beschreibung

Transformation des brachfallenden Dreispitz-Areals, dass im Zentrum ein Produktions- und Handwerksstandort bleibt und andere Teilbereiche stärker als Bildungs- oder Bürostandort ausbildet.

- Größe:** 50 ha
- Zeitraum:** seit 2002
- Akteure:** Christoph-Merian-Stiftung, Stadt Basel, Kanton Basel-Stadt und Basel-Land, Architekten
- Instrumente:** bikantonaler Nutzungsplan, kooperative Entwicklungsziele, Studienwettbewerbe, Baurechtsvergabe, Reinvestition Bauzins

Plan Guide Dreispitz, Dreispitz-Info Nr. 5 Christoph Merian Stiftung

/// WIE WERDEN STÄDTE PRODUKTIVER?

- Neue Technologien und Digitalisierungsprozesse ermöglichen zunehmend **stadtverträgliche Produktion** in einem urban gewachsenen Kontext
- Die steigende Nachfrage nach **lokal und handwerklich hergestellten Produkten** sowie die zunehmende **Individualisierung des Massenkonsums** unterstützen diesen Trend
- Ziel der Planung sollte nicht mehr die Vermeidung sondern die **Moderation von Nutzungskonflikten** sein
- Etablierung des planungsrechtlichen Begriffs **produzierendes Gewerbe**
- Weiterentwicklung der **Gebietskategorien** der BauNVO

/// WIE WERDEN WIRTSCHAFTSFLÄCHEN STÄDTISCHER?

- Wirtschaftsflächen müssen nach Lage, Struktur und Besatz **differenziert** betrachtet werden.
- Transformationsprozesse in meist größeren, bisher gewerblich geprägten Arealen bieten Räume für **innovative urbane Prozesse**.
- Der durch die **Digitalisierung** ermöglichte Wandel von Produktionsweisen, Konsummustern und Warenströmen und damit auch von Raumbedürfnissen und Ansprüchen an Wirtschaftsflächen lässt **stadtverträgliche Produktion** zu.
- Durch Nachverdichtung und Nutzungsmischung der häufig rein funktional und logistisch gedachten Produktions- und Gewerbestandorte nutzen Städte ihr Potenzial als **attraktives Wissenschafts- und Arbeitsmilieu** und werden im Wettbewerb um die „klügsten Köpfe“ und Fachkräfte attraktiver.
- Mögliche Ansätze liegen in der **Übertragung von Instrumenten** des Stadtumbaus und der Innenentwicklung auf Wirtschaftsflächen (z.B. Förderung von Handwerkerhöfen /Produktionszentren bzw. Gewerbe-Genossenschaften, Schutz vor Verdrängung von produktivem Gewerbe).

/// WIE KÖNNEN KOMMUNEN UND REGIONEN AGIEREN?

- Integration der Themen Arbeit und Produktion im Rahmen **gesamstädtischer bzw. regionaler Strategien** in ressortübergreifenden (v.a. Stadtplanung, Stadtentwicklung, Liegenschaften und Wirtschaftsförderung) und regionalen **Kooperationen**
- Ausweisung **Urbaner Gebiete (MU)** nicht nur zur Etablierung neuer Wohnstandorte sondern auch zur Integration von Arbeiten und Produktion in Wohnquartieren
- Aktive/aktivierende **Bodenvorratspolitik** (z.B. revolvingender Grundstücksfonds) und Einsatz des Erbbaurechts auch auf Wirtschaftsflächen
- **Aktivierung relevanter Akteure/Unternehmen** mit konkretem Ortsbezug statt institutioneller Interessensvertretung
- Erweiterung der bisher nur auf die Nacht- bzw. Wohnbevölkerung ausgerichteten **Partizipationsprozesse** um Formate, die die Tages- bzw. Arbeitsbevölkerung einbeziehen

VIELLEN DANK!

PROF. STEFAN WERRER

LABOR FÜR URBANE ORTE UND PROZESSE

Freier Architekt und Stadtplaner AKBW DASL
stefan.werrer@711LAB.com | <http://711LAB.com>

FH AACHEN | UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Fachbereich Architektur | Lehrgebiet Städtebau
werrer@fh-aachen.de | www.fh-aachen.de