

KONZEPTSTUDIE  
NEUE MISCHGEBIETE STUTT GART.  
QUARTIERSPROGRAMMIERUNG VON GEMISCHT  
GENUTZTEN QUARTIEREN IN STUTT GART

IM AUFTRAG DER LANDESHAUPTSTADT  
STUTT GART, AMT FÜR STADTPLANUNG UND  
WOHNEN

ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS  
DREIFORM

**ASTOC**

ARCHITECTS AND PLANNERS

dreiform 

STUTT GART 



# NEUE MISCHGEBIETE STUTT GART

<b>INHALT</b>	<b>Vorwort</b>	<b>04</b>
	<b>1 Einführung</b>	<b>06</b>
	1.1. Anlass	
	1.2. Zielsetzung	
	<b>2 Referenzprojekte: "Learning from..."</b>	<b>10</b>
	2.1. Recherche und Kategorien	
	2.2. Auswahl und Analyse	
	2.3. Quartiere und Projekte	
	2.3. Besonderheiten, Erfolgsfaktoren und Schlussfolgerungen	
	<b>3 Quartiersentwicklungsmodell</b>	<b>42</b>
	3.1. Methodischer Ansatz	
	3.2. Baukastensystem Quartiersentwicklung	
	<b>4 Testentwürfe</b>	<b>58</b>
	4.1. Quartiersprofilierung und Testentwürfe an acht Stuttgarter Standorten	
	<b>5 Umsetzung</b>	<b>78</b>
	5.1. Strategien, Verfahren und Instrumente	
	5.2. Empfehlungen für eine erfolgreiche Umsetzung	
	<b>Ausblick</b>	<b>82</b>
	<b>Impressum</b>	<b>84</b>

## Vorwort

Wir leben in der transformativen Phase eines raschen, intensiven und weitreichenden technologischen und gesellschaftlichen Wandels. In den Städten findet ein überhitzter Bieterwettbewerb um die produktiven Flächen statt. Zugleich hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass Städte im Sinne der Idee der Produktiven Stadt auch materielle Produktion als notwendige wirtschaftliche Aktivität brauchen. Ziel ist es, die funktionale Trennung und Ausdünnung der Produktion nach dem Dogma der postindustriellen Stadt zu überwinden und verstärkt eine inklusive und gemischt genutzte Stadt zu entwickeln. Was wir brauchen, ist eine veränderte Sicht auf die Stadt.

Mit der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS) wurden die strategischen Grundlagen für die Sicherung, Mobilisierung und Entwicklung von Gewerbeflächen für die Stadt Stuttgart gelegt und zudem ein neuer „produktiver Blick“ auf die Stadt eröffnet – nicht zuletzt mit dem Fokus auf die Entwicklung von neuen hybriden Stadtquartieren mit differenziertem Nutzungsmix. Das Leitprojekt „Standorte für Wohnen und Arbeiten (Neue Mischgebiete)“ orientiert sich ganz bewusst am neuen Leitbild der Stadtentwicklung – der Produktiven Stadt.

Mit der neuen Stadtwahrnehmung geht ein erweiterter Produktivitätsbegriff einher. Die Produktive Stadt entsteht in produktiven Quartieren, und sie manifestiert sich in neuen hybriden Akteurs-, Nutzungs- und Projektkonstellationen. Diese implizieren eine Vielfalt an Optionen, an koproduktiver und sozialer Mischung an sehr hybriden Standorten und in unterschiedlichen Quartieren, die es zu entwickeln und schrittweise umzusetzen gilt. Typologische An-

sätze können auf unterschiedlichen Maßstabsebenen mit Strahlkraft auf ihr jeweiliges Umfeld identifiziert werden.

Der Handlungsansatz der Produktiven Stadt erfordert die Auseinandersetzung mit komplexen Entwicklungsprozessen und ungewohnten Raumprogrammen bei der Transformation von Stadt und bei der Konzeption neuer, gemischt genutzter Quartiere. Das heißt auch, dass wir wieder lernen müssen, Kontraste in der Stadt auszuhalten und aus der Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe neue Synergien zu entwickeln. In diesem Sinne geht es auch um die Verschränkung von Nutzungsbausteinen, das Ermöglichen von Übereinander- und Nebeneinander-Lösungen unter Gewährleistung größtmöglicher Flexibilität und Anpassungsperspektiven.

Trotz vieler Lippenbekenntnisse zu mehr Nutzungsmischung führt die aktuelle Problemstellung in den meisten Städten immer noch zu einer einseitigen Orientierung auf eine quantitativ ausgerichtete Wohnungspolitik. Durch Entmischung, Spezialisierung und Vereinheitlichung drohen immer wieder monofunktionale Siedlungen statt urbaner Quartiere zu entstehen. Neue Formen der Mischung erfordern auch eine konsequente Politik der Innenentwicklung – so wie sie Stuttgart betreibt. Die enge Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten hat das Potenzial, in erheblichem Maß zur Vielfältigkeit und Integrationskraft von Stadtquartieren beizutragen. Neue Typologien von Produktion, Wohnen, Services und sozialer Infrastruktur sind hier zusammenzudenken. Es gilt, nachhaltige und gemeinwohlorientierte Quartiere und Nachbarschaften mit Eigeninitiative und neuen Formen der Koproduktion zu stimulieren.

Dabei bietet es sich an, Nutzungsmischung in Quartieren zu organisieren und Quartiere nutzungsorientiert zu entwickeln. Auch reicht die Festsetzung eines „einfachen“ Mischgebietes ohne hinreichende räumliche Konkretisierung und Fixierung der Gewerbeanteile heute oft nicht mehr aus, um die gewünschten Gewerbeanteile im Quartier zu erhalten und neue zu schaffen. Hierfür müssen geeignete Quartiere identifiziert und neue Konzepte von Wohnen und Arbeiten mit spezifischen Flächenangeboten und Raumprogrammen zugunsten von Urbaner Produktion, Urbanem Handwerk und lokaler Ökonomie entwickelt werden.

Neue Mischgebiete sind in Stuttgart in den letzten Jahrzehnten kaum entwickelt worden – zu sehr sind noch Monostruktur und Nutzungstrennung Imperativ vieler Quartiersplanungen. Doch insbesondere in den Transformationsquartieren, meist größeren, gewerblich oder durch Bürobauten geprägten Räumen, finden sich Spielräume für neue Nutzungsprogramme. Hier entstehen neue Ortsentwürfe und Raumprogramme, die Wohnen und Arbeiten, Start-up-Kultur, Kreativwirtschaft, Kultur und Stadteilinfrastruktur vernetzen. Welche Rahmenbedingungen braucht es, um in Stuttgart erfolgreich „Neue Mischgebiete“ zu entwickeln? Welche Akteur:innen und welche Nutzerperspektiven sind relevant? Welche Arten von Nutzungen gibt es und wie sind diese sinnvoll kombinierbar? Welche informellen und formellen Verfahren sind zur Entwicklung und Umsetzung neuer Mischgebiete notwendig?

In der vorliegenden Konzeptstudie – erarbeitet vom Projektteam ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH und dreiform GmbH aus Köln – wurden neue Nutzungstypologien und -konzepte

untersucht sowie die Programmatik wie die Entstehungs- und Umsetzungsprozesse von hybriden Referenzprojekten analysiert. Auf dieser Basis wurde ein flexibles Quartiersentwicklungsmodell konzipiert, das in ausgewählten Testquartieren in Stuttgart überprüft wurde. Dieses Modell bildet die Grundlage für künftige Quartiersentwicklungen und die Programmierung von gemischt genutzten Standorten.

Transformationsprozesse zeichnen sich heute in vielen Stadtteilen und Quartieren Stuttgarts ab. Ziel dieser Studie ist es, mehr Diversität und Nutzungsvielfalt in die städtischen Quartiere und Nutzungsprogramme zu bringen und neue produktive Mischungen in Stuttgart zu initiieren sowie Wege aufzuzeigen, wie diese in lebendigen Projekten umgesetzt werden können.

An dieser Stelle möchten wir allen an dieser Studie Beteiligten für ihre Mitwirkung und ihr Engagement herzlich danken! Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit beim Entwickeln und Umsetzen neuer hybrider Quartiere in Stuttgart!

# 1 EINFÜHRUNG



## Anlass

Mischgenutzte, produktive Nutzungen bereichern die über Jahrzehnte zusehends segregierten Wohn- und Stadtquartiere. Heutige Co-Working-Konzepte machen deutlich, dass sich die Nutzungen der neuen Arbeitswelt in ihren räumlichen Möglichkeiten je nach Projektpartnerschaft verändern und weiterentwickeln können. Den immer größer werdenden Flächenkonkurrenzen von Wohnen und Arbeiten muss eine intensivere, kooperative Raumnutzung entgegenstehen, die den Einsatz regulierender Instrumente benötigt. Dabei muss Nutzungsmischung in Quartieren ermöglicht werden bzw. sind nutzungsorientierte Quartiere aktiv zu entwickeln. In vielen Mischgebieten der Stadt ist zudem, bedingt durch den wirtschaftlichen Strukturwandel und hohe Bodenpreise, ein schleichender Gewerbeverlust zu verzeichnen. Die Festsetzung eines „einfachen“ Mischgebietes ohne hinreichende räumliche Konkretisierung und Fixierung der Gewerbeanteile reicht heute oft nicht mehr aus, um gewünschte Gewerbeanteile im Quartier zu erhalten und nachhaltig zu sichern.

Die Typologie der „produktiven Wohngebiete“ kennt zurzeit noch nicht viele realisierte Ausprägungen, obwohl ein steigender Bedarf an hybriden Wohn- und Arbeitsformen vorhanden ist. Aus diesem Grund beleuchtet diese Studie das Thema auf verschiedenen Maßstabsebenen. Es werden verschiedene Nutzungsmischungen in unterschiedlichen Verhältnissen untereinander berücksichtigt (urbane Produktion, Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, Kultur und Soziales). Diese werden sowohl auf Quartiersebene als auch in konkreten typologischen architektonischen Einzelbausteinen ausgelotet und entwickelt. Dabei werden die hybriden Nutzungen nicht segregiert, sondern in Stadt und Quartier integriert betrachtet.

Die unterschiedlichen Orte und Situationen werden bedacht, die sich für eine produktive Nutzungsmischung eignen: etwa Integration von Dienstleistungen und Produktion in ein Wohnumfeld, Verdichtung und gemischte Fortschreibung von vorhandenen Gewerbegebieten, Transformationsgebiete mit möglicherweise temporären Nutzungen der Kreativwirtschaft, die Verknüpfung von Forschungsstandorten mit der Start-Up-Szene.

Vor dem konkreten Bedarfshintergrund von insgesamt 145 Hektar Wirtschafts- und Gewerbeflächen bis 2030 (Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart EWS), beschränkter Flächenverfügbarkeit und der gewollten Innenentwicklung stellt diese Untersuchung einen Baustein in der nachhaltigen und gemischten Weiterentwicklung Stuttgarts dar.

## Zielsetzung

Anhand folgender leitender Fragestellungen wird der beinahe einjährige Entwicklungsprozess der Untersuchung in enger Zusammenarbeit der Planungsteams mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen (Abteilung Stadtentwicklung) der Landeshauptstadt Stuttgart dargestellt:

Nutzungsmischung und Nutzer:innenperspektive:

- Welche Arten von Nutzungen gibt es und wie sind diese sinnvoll kombinierbar?
- Welche räumlichen Faktoren haben Einfluss auf den Erfolg dieser Quartiere?
- Welche Nutzer:innenperspektiven sind relevant für die Ermöglichung neuer Mischquartiere?
- Welche Anreize können geschaffen werden, damit Initialzündungen funktionieren?
- Wie können die nötigen Rahmenbedingungen hergestellt werden (räumlich, planerisch, finanziell...)?
- Welche Instrumente und Maßnahmen braucht es für die Umsetzung?

Neue Mischgebiete in Stuttgart:

- Welche Rahmenbedingungen braucht es, um in Stuttgart erfolgreiche „Neue Mischquartiere“ zu entwickeln?
- Welche Messparameter sind geeignet, um potenzielle neue Mischquartiere in Stuttgart zu identifizieren?
- Welche Ansätze gibt es in Stuttgart bereits zur Entwicklung von gemischten Quartieren?

Die Untersuchung gliedert sich in vier Bearbeitungs- und Erkenntnisschritte: Lernen von Referenzprojekten, Entwicklung eines methodischen Quartiersentwicklungsmodells, Anwendung des Modells an acht Stuttgarter Testentwürfen sowie Formulierung von Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen.

Im Zuge der Bearbeitung werden bausteinartig Ideen für neue Nutzungsmischungen entwickelt, die zum Beispiel unterschiedliche Kombinationsmöglichkeiten, bauliche Randbedingungen, Entwicklungsmethoden und -instrumente berücksichtigen. Diese werden in geeigneten Quartieren beispielhaft angewendet. Das Quartiersentwicklungsmodell soll zukünftig dazu dienen, misch-

genutzte Quartiere neu zu denken, aus verschiedenen Perspektiven zu verstehen und letztendlich innovativ zu entwickeln.

Mischquartiere sind in der Regel keine Selbstläufer. Auf der Suche nach sogenannten "Erfolgsfaktoren", der richtigen Nutzungsmischung, den geeigneten Instrumenten und der grundsätzlichen Typisierung und Ausprägung von Mischquartieren wurden zunächst 63 Referenzprojekte aus folgenden vier Kategorien grob betrachtet:

- **Neue Quartiersentwicklungen**
- **Bestehende gemischte Quartiere urbaner Prägung**
- **Bestehende gemischte Quartiere gewerblicher Prägung**
- **Architektonische Bausteine im Quartier.**

Um einen möglichst umfassenden Überblick über die Referenzprojekte zu erhalten und diese strukturiert hinsichtlich bestimmter Parameter zu analysieren, werden vier räumliche und thematische Perspektiven aus der Makro- und Mikroebene herangezogen: Stadt, Quartier, Betreiber:in und Nutzer:in. Für jede Perspektive werden Fragestellungen und letztendlich Messparameter entwickelt, die versuchen, die unterschiedlichen Wünsche und Anforderungen der verschiedenen Akteur:innen zu beleuchten, vergleichbar darzustellen und zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Betrachtung sind in das Quartiersentwicklungsmodell eingeflossen.

# 2 REFERENZPROJEKTE



Siemensstadt /// Neue Quartiersentwicklung



Paloma-Viertel /// Urbanes Quartier



Werksviertel München /// Neue Quartiersentwicklung



Schlachthof Karlsruhe /// Gewerbliches Quartier



Kreativquartier Potsdam /// Urbanes Quartier



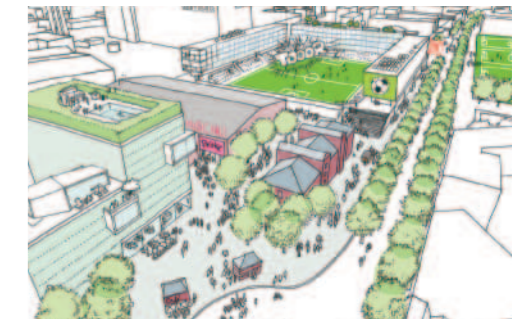
Tech Cluster Zug /// Gewerbliches Quartier



Lokstadt Winterthur /// Urbanes Quartier



Dragoner-Areal /// Gewerbliches Quartier



Diebsteich /// Gewerbliches Quartier



Fenix Loodsen /// Architektonischer Baustein



Samtweberei /// Architektonischer Baustein



FRIZZ23 /// Architektonischer Baustein

## Recherche und Kategorien

Um von bestehenden Beispielen zur produktiven, nutzungsgemischten Stadt zu lernen, werden in einem ersten Ansatz verschiedene nationale und internationale Referenzbeispiele für mischgenutzte Quartiere recherchiert und analysiert. Mischgenutzte Quartiere, die Vorteile wie kulturelle Vielfalt und soziale Stabilität versprechen, können aber auch zu Konflikten führen. Wenn sich die tradierte Aufteilung des Stadtraums in Gebiete für Wohnen, Konsum, Industrie, Verkehr und Freizeit allmählich auflöst und sich Nutzungen stärker mischen, entsteht ein gewisses Konfliktpotenzial und wird es nötig, zwischen unterschiedlichen Interessen und Schutzbedürfnissen zu vermitteln. Aber was ist konkret zu tun, um Trends im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu stärken, dabei Konflikte zu mindern und die Stadtbevölkerung zu beteiligen? Wer sind die initiiierenden und durchführenden Akteur:innen und welche Handlungsstrukturen werden benötigt? Allgemeingültige Antworten auf diese Fragen gibt es sicher nicht. Anregungen, mögliche Ansatzpunkte und Handlungsfelder werden jedoch anhand der analysierten

Referenzprojekte herausgearbeitet. Je nach Größe, typologischer Ausrichtung (Nutzungsmischung und -schwerpunkt) und Lage im städtischen Kontext werden die Referenzprojekte in vier Kategorien unterschiedlicher Ausprägung eingeteilt, um vergleichbare Erkenntnisse zu gewinnen, und werden je Kategorie die folgenden Projekte tiefer analysiert:

- Neue Quartiersentwicklungen: Werksviertel, München, Siemensstadt, Berlin Spandau
- Bestehende gemischte Quartiere urbaner Prägung: Sulzer-Areal / Lagerplatz Areal, Winterthur (CH), Kreativquartier, Potsdam, Palomaviertel / Spielbudenplatz, Hamburg
- Bestehende gemischte Quartiere gewerblicher Prägung: Quartier Diebsteich, Hamburg, Kreativareal alter Schlachthof, Karlsruhe, Dragoner-Areal / Rathausblock, Berlin-Kreuzberg, Tech Cluster, Zug (CH)
- Architektonische Bausteine: Fenix Loodsen / Katenrecht, Rotterdam (NL), Samtweberei, Krefeld, Frizz23 (ehem. Blumengroßmarkt-Areal), Berlin.

## NEUE QUARTIERSENTWICKLUNGEN

### Werksviertel, München

Wissenschaftsstadt Adlershof, Berlin-Adlershof  
Robert Bosch Campus, Renningen  
Stuttgart Engineering Park (StEP), Stuttgart  
Neue Neckarwiesen (SINN), Esslingen  
Science City Bahrenfeld, Hamburg-Bahrenfeld

### Siemensstadt Berlin-Spandau (Ortner + Ortner), Berlin-Spandau

BERLIN TXL/ UrbanTech Republic, Berlin-Tegel  
Eiermann Campus Vaihingen, Stuttgart (IBA'27-Projekt)

## BESTEHENDE GEMISCHTE QUARTIERE MIT URBANER PRÄGUNG

### Sulzer-Areal / Lagerplatz-Areal, Winterthur, CH

Zürich-West, Zürich, CH  
Zürich-Nord (Oerlikon), Zürich, CH  
wagnisART/ Domagkpark, München  
SAN RIEMO, München  
KALKBREITE, Zürich, CH  
Hunziker-Areal (Mehr als Wohnen), Zürich-Leutschenbach, CH

Ehem. Blumengroßmarkt-Areal (Südl. Friedrichstadt), Berlin

### Kreativquartier, Potsdam

Holzmarkt/ Eckwerk, Berlin  
Weststadt, Esslingen

### Palomaviertel / Spielbudenplatz, Hamburg-Altona

Neue Mitte Leonhardsvorstadt, Stuttgart (IBA'27-Projekt)

## BESTEHENDE GEMISCHTE QUARTIERE MIT GEWERBLICHER PRÄGUNG

Kreativquartier Dachauer Straße, München

AUF AEG, Nürnberg

Baumwollspinnerei, Leipzig-Plagwitz

### Kreativareal Alter Schlachthof, Karlsruhe

Urban Harbour/ Weststadt, Ludwigsburg

Dreispietz-Areal, Basel, CH

Areal Klybeck plus, Basel, CH

Vulkan-Areal, Köln-Ehrenfeld

### Dragoner-Areal/ Rathausblock, Berlin-Kreuzberg

Slakthusområdet, Stockholm, S

Plaine-Saint-Denis, Saint-Denis/ Saint-Ouen/ Aubervilliers (Paris), F

High Streets Regeneration (Mayor of London/ Greater London Authority), London, GB

Produktive Straßen (Productive City Brussels, Architecture Workroom Brussels), Brüssel, B

Canal Plan Brussels (Productive City Brussels), Brüssel, B

High Tech Campus (HTC), Eindhoven, NL

Makers District Rotterdam/ RDM Campus, Rotterdam, NL

### Tech Cluster Zug (Arealentwicklung V-Zug), Zug, CH

C1 MAKER CITY/ Stuttgart Rosenstein, Stuttgart (IBA'27-Projekt)

### Quartier Diebsteich, Hamburg-Altona

MISCHA Wien (Seestadt Aspern), Wien, A

NOERD - Gewerbehaus der Kreativen, Zürich, CH

Alte Feuerwache, Weimar

Blumengroßmarkt-Areal / Metropolenhaus, Berlin

Utopiastadt, Wuppertal

Schieblock, Rotterdam, NL

NDSM Werft, Amsterdam, NL

Caxton Works (Canning Town), London, GB

GREENBIZZ (Canal Plan Brussels), Brüssel, B

1111 Lincoln Road (Herzog & de Meuron), Miami; USA

SESC, Sao Paulo; BRA

## ARCHITEKTONISCHE BAUSTEINE IM QUARTIER

### Samtweberei, Krefeld

BOB Campus, Wuppertal

### Fenix Loods/ Katenrecht, Rotterdam, NL

KoFabrik, Bochum

WERK 12 (Werksviertel), München

### Frizz23 (Ehem. Blumengroßmarkt-Areal), Berlin

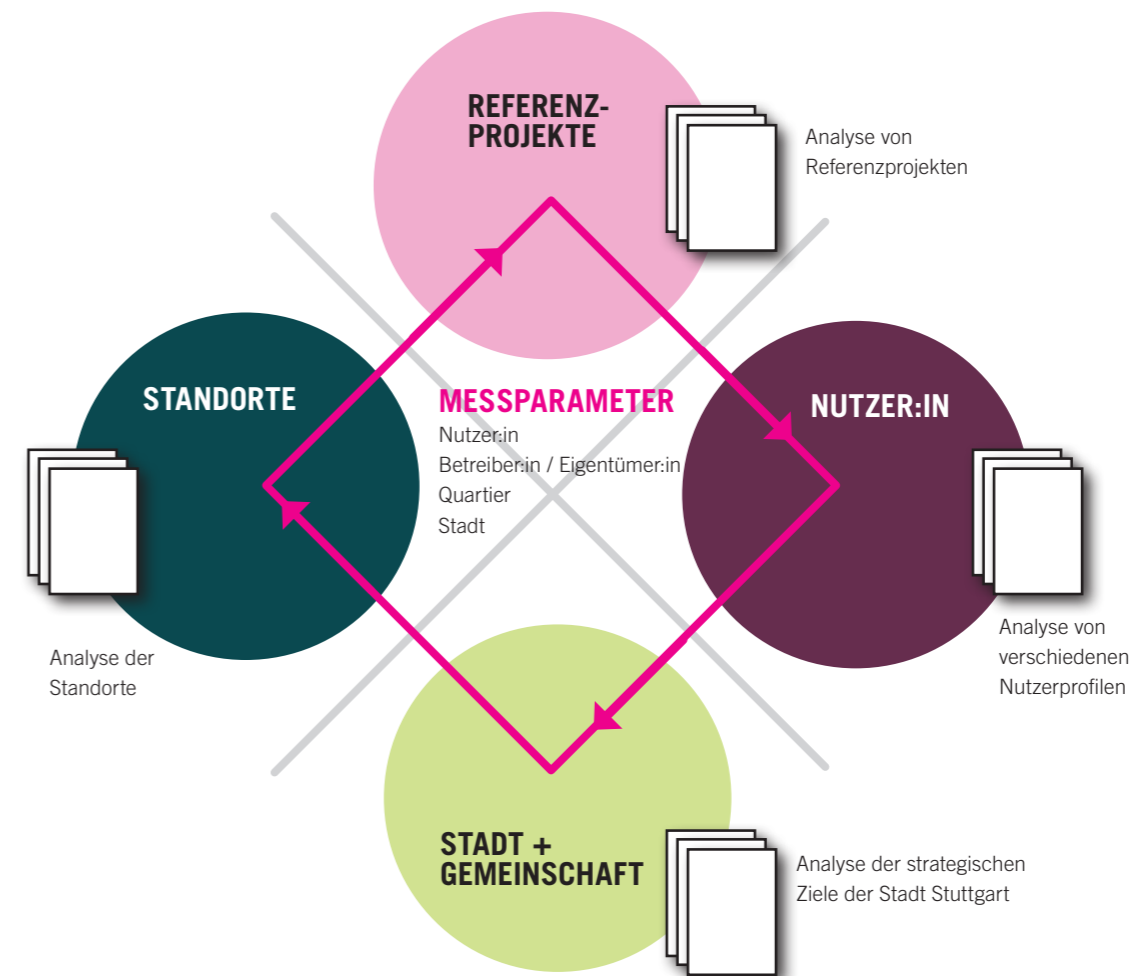
ExRotaprint, Berlin-Wedding

Haus der Statistik, Berlin-Mitte

The Factory, Berlin-Mitte

AUFBAUHAUS (Moritzplatz), Berlin-Kreuzberg

BETA-Haus, Berlin



Parallele Betrachtung der Makro- und Mikroebene aus vier räumlichen und thematischen Perspektiven

## Quartiere und Projekte

Die Liste der aufgeführten 63 Referenzprojekte ist nicht abschließend und zeigt die Aktualität und die Bandbreite an Aufgaben und Möglichkeiten, die sich der Stadtplanung und Stadtentwicklung mit Blick auf die mischgenutzten Quartiere und die Integration von produktiven Standorten stellt. Anhand der Zusammenschau der 63 Referenzprojekte werden pro Kategorie zwei bzw. drei Referenzprojekte tiefergehend betrachtet. Der Auswahl der Projekte liegt die Absicht zu Grunde, ein möglichst breites Spektrum an Nutzungsmischungen, Nutzer:innenprofilen, Betreiberprofilen und Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Da aus dieser Analyse die Grundlagen für die Stuttgarter Testentwürfe entwickelt werden, ist eine thematische Relevanz und eine gewisse Maßstäblichkeit zur Übertragbarkeit für Projekte in Stuttgart ebenfalls wichtig.

Die Referenzprojekte werden auf ihre Nutzungsmischung hin untersucht und entlang der vier Perspektiven Stadt, Quartier, Betreiber:innen und Nutzer:innen betrachtet und bewertet. Im Ergebnis werden besondere Erfolgsfaktoren benannt, die Hinweise geben auf die erfolgreiche Entwicklung von gemischten Quartieren.

**NUTZER:IN**

Ist eine Community vorhanden, in die sich die Nutzer:innen integrieren können? 1-nein, 5-ja

Gibt es die Möglichkeit zu Kooperationen innerhalb der community? 1-nein, 5-ja

Stellt die community eine Plattform / Bühne für die Nutzer:innen dar? 1-nein, 5-ja

In welchem Preissegment müssen sich die Nutzer:innen befinden? 1-niedrig, 5-sehr hoch

Ist entsprechende Ausstattung und Technik vorhanden, die für die Nutzer:innen zur Verfügung stehen? 1-nein, 5-ja

Wie ist das Verhältnis zwischen Wohn- und weiteren Nutzungen? 1-Wohnen, 5-Arbeiten

SOFT	
Gemeinschaft / Community	←-----●-----→
Zusammenarbeit / Kooperation	←-----●-----→
Offenheit / Plattform / Bühne	←-----●-----→
HARD	
Preissegment	←-----●-----→
Ausstattung / Technik	←-----●-----→
Mischung Wohnen / Arbeiten	←●-----→

**BETREIBER:IN**

Nutzt der Betreiber:in ein Storytelling, gibt es ein übergeordnetes Konzept? 1-nein, 5-ja

Wird das Konzept vermarktet? 1-nein, 5-ja

Wie viele Nutzungen sind am Standort kombiniert? 1-zwei, 5-sehr viele

Ist das Projekt gemeinwohl- oder gewinnorientiert? 1-gemeinwohlorientiert, 5-gewinnorientiert

Sind die Räumlichkeiten flexibel nutzbar hinsichtlich Nutzungen und Nutzereinheiten? 1-nein, 5-ja

SOFT	
Mindset / Purpose / Storytelling	←-----●-----→
Marketing / Vermarktbarkeit	←-----●-----→
Nutzungsmischung	←-----●-----→
HARD	
Wirtschaftlichkeit	←-----●-----→
Räumliche Flexibilität	←-----●-----→

**QUARTIER**

Trägt das Referenzprojekt maßgeblich zum Charakter des Quartiers bei? 1-nein, 5-ja

Engagiert sich das Referenzprojekt für das Quartier? Wird es akzeptiert? 1-nein, 5-ja

Wie ist die Qualität der verkehrlichen Anbindung? 1-schlecht, 5-sehr gut

Sind Emissionen / Immissionen ein Problem des Projekts im Quartier? 1-nein, 5-ja

Steht das Referenzprojekt im Austausch mit dem öffentlichen Raum? 1-nein, 5-ja

Sind freie Flächen vorhanden? 1-nein, 5-ja

SOFT	
Identität / Charakter / Bedeutung des Ortes	←-----●-----→
Akzeptanz / Engagement	←-----●-----→
verkehrliche Anbindung, Lage	←-----●-----→
HARD	
Einflüsse aus / auf Quartier (Emissionen / Immissionen)	←●-----→
Anschluss an den öffentlichen Raum	←-----●-----→
Flächenverfügbarkeit	←-----●-----→

**STADT**

Trägt das Referenzprojekt zur Zielsetzung der Stadt bei? 1-nein, 5-ja

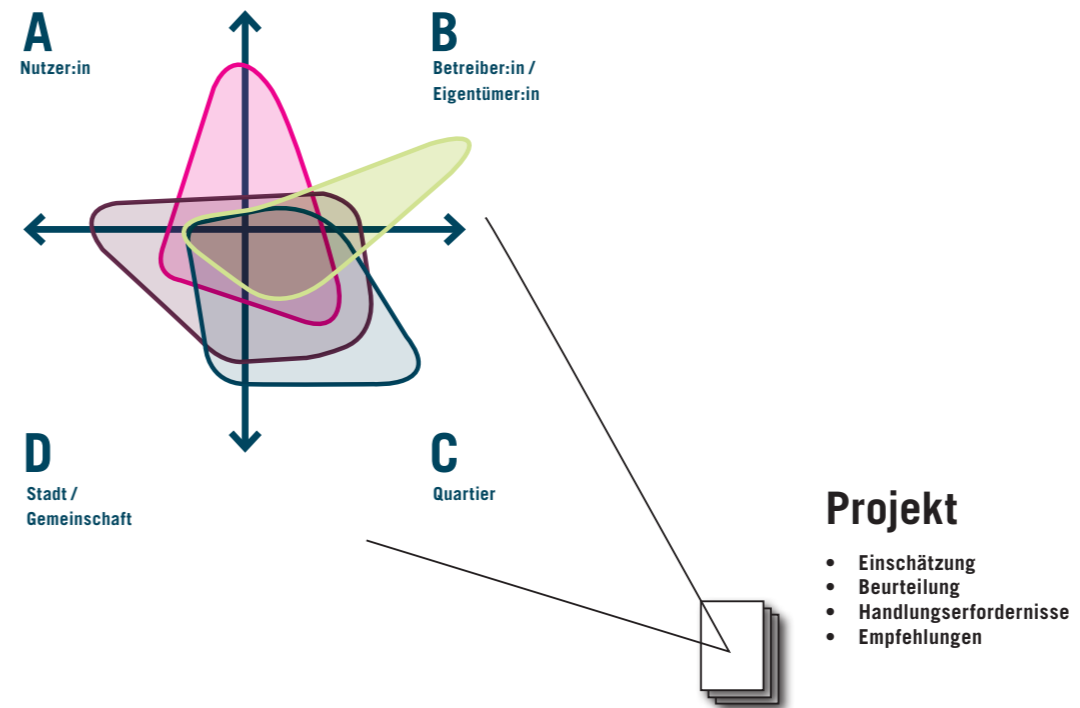
Gibt es einen städtischen Verantwortlichen, der das Projekt managt und koordiniert? 1-nein, 5-ja

Liegt formelles Planungsrecht für das Referenzprojekt vor? 1-nein, 5-ja

Werden informelle Planungsinstrumente eingesetzt? 1-nein, 5-ja

SOFT	
Ziele	←-----●-----→
Koordination, Management & Information	←-----●-----→
HARD	
formelles Planungsrecht	←●-----→
informelle Planungen	←-----●-----→

"Erfolgsmatrix" mit Visualisierung der bewerteten Parameter



Einschätzung und Bewertung eines Projekts anhand der vier Perspektiven Nutzer:in, Betreiber:in, Quartier und Stadt

## Auswahl und Analyse

Als Grundlage der Herangehensweise wird jeweils die Betrachtung aus der Makro- und der Mikroebene herangezogen. Welche Voraussetzungen, Potenziale, Möglichkeiten und Eigenschaften haben das Quartier und die Stadt, aber auch: Welche Nutzer:innen gibt es heute? Welchen Schutz benötigen sie? Welche Nutzer:innen soll es möglicherweise in Zukunft geben? Und was sind jeweils harte, aber auch weiche Standortfaktoren, die Entscheidungen und Entwicklungen beeinflussen?

Betrachtet werden die Referenzprojekte aus verschiedenen Perspektiven (Nutzer:in, Betreiber:in, Stadt und Quartier), woraus sich die Grundlage für eine Bewertung der Projekte ergibt - die „Erfolgsmatrix“. Diese Matrix ist als ein erstes Instrument der Einordnung zu verstehen, sie bietet die Möglichkeit, anhand konkreter Fragestellungen die Eigenschaften des Projekts zu benennen und visualisiert diese. Beispielsweise wird die Frage nach dem

Vorhandensein einer Community gestellt, die den Nutzer:innen eine Plattform bietet, nach einem übergeordneten Narrativ und entsprechender Vermarktung des Projekts, nach der Verknüpfung des Projekts mit dem Quartier und mit städtischen Zielen und nach den formellen und informellen Planungsinstrumenten. Das so entstehende „Reglerschema“ bildet die Grundlage für die inhaltliche Bewertung und visualisiert erste Zusammenhänge zwischen den einzelnen Parametern, um im Anschluss an die Analyse Handlungserfordernisse und Empfehlungen zur erfolgreichen Entwicklung von gemischten Quartieren aufzeigen zu können.

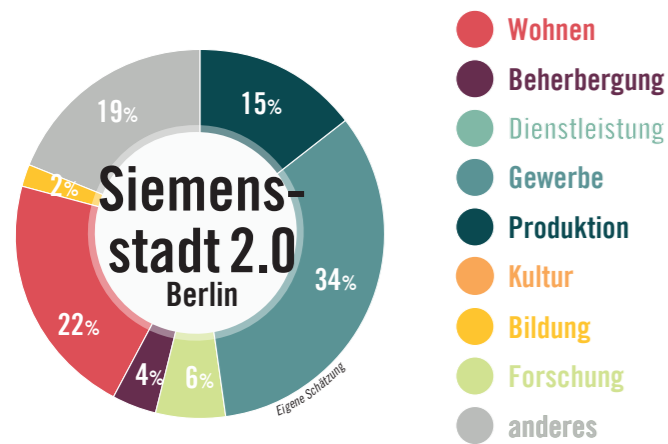


# SIEMENSSTADT 2.0, BERLIN-SPANDAU

in Planung, Größe 73 ha, breite Nutzungsmischung: u.a. Wohnen, Forschung, Produktion, Gewerbe, Bildung, Freizeit; Schwerpunkt Nachhaltigkeit und Mobilität



Quelle: © ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS / Moka (Wettbewerbsbeitrag)



## Kurzbeschreibung

Das Land Berlin und die Siemens AG haben das gemeinsame Ziel, die 73 ha große Fläche in Berlin-Spandau, welche einen wesentlichen Teil des bisherigen Produktionsstandortes von Siemens in Berlin darstellt, neu zu entwickeln. Mit dem Projekt "Siemensstadt 2.0" reagiert Siemens mit zukunftsweisenden Entwicklungszielen auf zukünftige Anforderungen des bestehenden gemischten Quartiers. Die Siemensstadt 2.0 soll ein Ankerpunkt werden für die Bemühungen Berlins, die besten Köpfe der Welt in den Wirtschaftsraum zu holen und die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Berlin auf dem internationalen Markt zu sichern. In mehreren Schritten wird Siemens in den nächsten Jahren das Gebiet zu einem offenen Stadtteil entwickeln, der durch das Nebeneinander von Produktion, Forschung, urbaner Nutzungsmischung mit Wohnen und Bildungsinfrastruktur gekennzeichnet ist. Die "Siemensstadt 2.0" soll als Beispiel für zeitgemäße, nachhaltige Stadtentwicklung im Bestand gelten (Planen im Bestand, digitale Planung, ressourcenschonender Bau, CO<sub>2</sub>-neutraler Betrieb).

Arbeiten, Forschen und Wohnen vereinen: Ziel des Projektes ist es, die "Siemensstadt 2.0" zu einem erlebbaren, kreativen und offenen Ort für Forschung, Technologie, Innovation und Wohnen zu revitalisieren und mit internationaler Strahlkraft zu entwickeln. Arbeiten und Wohnen sollen in verschiedener Form eng zusammengeführt werden. Geplant ist die Realisierung von rund 3.000 Wohneinheiten in vielfältigen Wohnformen sowie studentisches Wohnen, Hotels und Boarding Houses. Unterschiedliche Zielgruppen sollen auf engem Raum miteinander leben und arbeiten können. Durch die räumlich-funktionale Verzahnung mit den anderen Nutzungen soll eine besondere Mischung entstehen, bei der Störungen durch Lärm vermieden werden, aber urbane Dichte entsteht.

### Links:

<https://www.siemensstadt.siemens.com/de>  
<https://www.siemensstadt-dialog.de/>  
<https://zukunftsorste.berlin/>

**KATEGORIE A:  
NEUE QUARTIERSENTWICKLUNGEN**

<b>NUTZER:IN</b>	<b>Nutzungsarten: Wohnen + Arbeiten</b> heute: Siemens (Industrie, Büro, Produktion, Verwaltung, gewerbliche Nutzungen, Konferenz, Gründerzentrum A32)	thematische Schwerpunkte: Verkehrstechnik & Mobilität, Energie- & Umwelttechnologie, IT & Automatisierung
	Planung: gemischtes Quartier mit Büro, Gewerbe, urbaner Produktion, Forschung und Entwicklung, Ausbildung, Hotel, Studentisches Wohnen und Boarding Houses, Wohnen (Zielgruppen: Familien, Singles, Seniorengruppen, Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften), soziale Infrastruktur, Bildungsinfrastruktur, Einzelhandel und Gastronomie	<b>Bauliche Struktur</b> Integration zahlreicher hochwertiger Altbauten, u.a. UNESCO Siedlung Siemensstadt (angrenzend zur Siemensstadt als Erweiterung erbaut)

<b>BETREIBER:IN</b>	<b>Betreiber:innen und Eigentümer:in</b> Siemens AG, gewerbliche Betreiber:innen	<b>Besonderheiten</b> Siemens als Initiator und Treiber, Siemensstadt konzipiert als offene Innovationsplattform, gleichzeitig Stärkung des Industriestandortes Berlin.
	<b>Eigentümerstruktur</b> Siemens AG, GASAG Berliner Gaswerke, Land Berlin	Ziel des Projektes ist es, das Siemens-Areal in der Siemensstadt zu einem erlebbaren, kreativen und offenen Ort für Forschung, Technologie, Innovation und Wohnen zu revitalisieren und mit internationaler Strahlkraft für Berlin und Siemens zu entwickeln, gefördert wird die thematische Verzahnung von Produktion mit mit Wissenschaft und Forschung.

<b>QUARTIER</b>	<b>Gebietstyp</b> Gewerbegebiet mit flächenintensiven Nutzungen, jenseits der Bahn gemischter Stadtteil Siemensstadt mit UNESCO Siedlung Siemensstadt, ca. 73 ha	<b>Öffentlicher Raum</b> Siemensstadt: bislang nicht ausgeprägt vorhanden, lediglich Straßenbegleitgrün, Gebäudevorzonen, allerdings in Planung für die Siemensstadt 2.0
	<b>Lage</b> Berlin Spandau, näher an Spandau Zentrum als Berlin Mitte, Nachbarschaft zur Neuen Gartenstadt und Flughafen Berlin TXL	<b>Besonderheiten</b> zukünftige Ausprägung als besonders nachhaltiges und integriertes innovatives Quartier

<b>STADT</b>	<b>Ziele auf kommunaler Ebene</b> strategische Ausrichtung Berlins als innovativer Zukunftsstandort für Wirtschaft und Wissenschaft über kooperative Baulandentwicklung	<b>Besonderheiten</b> Berlin weist sowohl in der forschungsintensiven Industrie als auch in den wissensintensiven Dienstleistungen die höchste Gründungsrate aller Bundesländer auf. Die Siemensstadt 2.0 soll ein Ankerpunkt werden für die Bemühungen Berlins, die besten Köpfe der Welt in den Wirtschaftsraum Berlin zu holen und die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Berlin in Bezug auf Digitalisierung, Automatisierung und Elektrifizierung auf dem internationalen Markt zu sichern.
	<b>Kommunale Initiative</b> k. A., allerdings Vereinbarung mit der Siemens AG über die Entwicklung (Memorandum of Understanding)	<b>Informelle Planungsinstrumente</b> städtebaulicher Wettbewerb, Hochbauwettbewerb, Beteiligungsformat zur Namensfindung

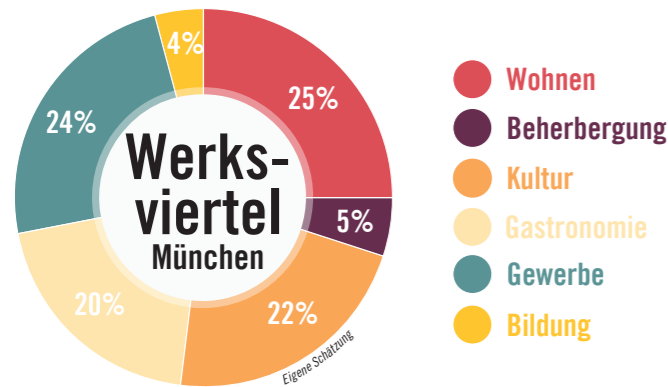
<b>ERFOLGSFAKTOREN</b>	Siemens als Initiator und Treiber: integrierte Zielsetzung, Organisation, Koordination, Finanzierung und <b>Entwicklung aus einer Hand</b>	<b>Breite Unterstützung des Projekts</b> durch die Kommune, das Land und den Bund, da eine gemeinsame Schnittmenge der Interessen besteht Win-Win-Situation für eine breite Gruppe an Akteur:innen)
	Strategisches und wirtschaftliches Interesse mit <b>langer zeitlicher Perspektive</b>	Ein Eigentümer:innen ist Entscheidungsträger, ein Hauptnutzer:innen bestimmt das Profil und ermöglicht die weiteren Nutzungen

# WERKSVIERTEL MÜNCHEN

in Umsetzung, Größe rd. 40 ha, breite Nutzungsmischung: u.a. Wohnen, Hotel, Kultur, Gastronomie, Bildung, Freizeit; langer Entwicklungsprozess mit Einsatz von Zwischennutzungen



Gebäude Werk 12: Büros, Gastronomie und Freizeitnutzungen  
Quelle: © Ossip van Duivenbode (MVRDV)



## Kurzbeschreibung

Im Werksviertel direkt am Münchner Ostbahnhof wird derzeit von mehreren Eigentümerparteien die Vision einer modernen, innovativen und lebenswerten Stadt als "zweite Stadtmitte" realisiert. Die entscheidenden Impulse für das neue urbane Lebensgefühl gehen dabei vom Werksviertel-Mitte aus. Mit seiner Mischung aus umfunktionierten Industriegebäuden (ehemaliges Produktionsgelände von Pfanni) sowie den zahlreichen architektonisch markanten Neubauten erzeugt das zentral gelegene Quartier ein großstädtisches Spannungsfeld. Hier findet man Loft-Büros, Kunst- und Konzerräume, verschiedene Clubs, Werkstätten und Ateliers, Bars und Restaurants, Shops sowie Hotels und Freizeitstätten. Hinzu kommen künftig Wohnungen, Nahversorgung und Naherholung dank neuer Grünflächen sowie städtische Infrastruktur mit Kindergärten und einer Grundschule.

Das „Werksviertel“ hat in den letzten 20 Jahren einen turbulenten Wandel durchlaufen. Das jetzt absehbare Endergebnis war dabei nicht von Anfang an vorherzusehen. Der Bezirksausschuss Berg am Laim, zu dessen Gebiet das Werksviertel gehört, konnte diesen Wandel über 20 Jahre konstant begleiten. Wendepunkte in der Entwicklung des Quartiers waren u.a. die Entscheidungen der Eigentümer:innen, Teiler der Flächen mit neuem Konzept und neuem Namen als „Kultfabrik“ selbst zu betreiben, sowie Teile der bestehenden Gebäude zu erhalten und die Neubauten daraus zu entwickeln und zu ergänzen. Das Projekt wurde so in einzelne, handhabbare Teile und Abschnitte zerlegt. Die Umsetzbarkeit wurde einfacher und vorstellbarer für die Beteiligten. Altes konnte fortgeführt werden, Neues nach und nach dazu kommen. Dieses Nebeneinander von Alt (Kultfabrik) und Neu (Werksviertel) machte es zudem nötig, das Gelände auch für andere Nutzer:innengruppen attraktiv zu machen, so dass nun breite Zielgruppen angesprochen werden, die für mehr Urbanität im Quartier sorgen werden.

### Links:

<https://werksviertel.de/>  
[https://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2020/03/Standpunkte\\_03\\_2020\\_Gewerbe-in-der-Stadt.pdf](https://muenchner-forum.de/wp-content/uploads/2020/03/Standpunkte_03_2020_Gewerbe-in-der-Stadt.pdf)  
<https://werksviertel-mitte.de/>  
<https://muenchner-forum.de/2016/standpunkte-11-2016-rund-um-den-ostbahnhof/>


**KATEGORIE A:  
NEUE QUARTIERSENTWICKLUNGEN**

**NUTZER:IN**

**Nutzungsarten: Wohnen + Arbeiten**  
Wohnen (1.145 WE, Anteil Wohnen am Gesamtprogramm rd. 25%), Büros, Konzertsaal, Markthalle, Gastronomie, Einzelhandel, Hotel, Sport, Kindergärten, Grundschule, Bewohner:innentreffs

**Bauliche Struktur**  
ehemaliges Pfanniwerksgelände mit erhaltenswerter Gebäudesubstanz, sowie weitere Gewerbeareale (u.a. Zündapp, Optimol)

**Besonderheiten**  
Kooperative und dynamische Masterplanung mit einem Masterplaner als „Vermittlungsinstanz“ (Steidle Architekten) zwischen Investor:innen, Eigentümer:innen und Stadt/ Verwaltung und Berater der Eigentümer:innen.



**BETREIBER:IN**

**Betreiber:innen und Eigentümer:innen**  
verschiedene private Eigentümer:innen, sowie Stadt München; Das Areal des Werksviertels hat eine Größe von 39,5 Hektar, von denen sich 34 Hektar in Privatbesitz befinden und 4,1 Hektar der Stadt München gehören.

**Initiative**  
Stadt München, private Eigentümer:innen und Betreiber:innen in Kooperation  
2001 lobt die Stadt München für das Gebiet (damals „Rund um den Ostbahnhof“ mit 115 Hektar), einen städtebaulich-landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb aus. Auf Grundlage des Siegerentwurfs erstellte das Referat für Stadtplanung und Bauordnung einen Strukturplan in mehreren Varianten, die nach langen Verhandlungen in einen Strukturkonzept mündeten (Ziel: Erhalt von Bestandsgebäuden und Bestandnutzungen). Außerdem wurde das Plangebiet von 115 auf 39,5 ha reduziert (freiwilliges gesetzliche Umlegungsverfahren mit Zustimmung aller Eigentümer:innen). Auf dieser Grundlage wurde der B-Plan aufgestellt.

**Besonderheiten**  
Im Laufe des langen Planungsprozesses wurden die Zielsetzung und Herangehensweise mehrfach neu ausgerichtet (z.B. kein reiner Bürostandort, Zerlegung des Gebiets "Rund um den Ostbahnhof" in Teilbereiche, Erhalt alter Baustruktur und vorhandenen Nutzungen). Ab 2012 wurde die Marke "Werksviertel" etabliert: Branding als wichtiger Bestandteil der Quartiersentwicklung.

**QUARTIER**

**Gebietstyp**  
Die Vergangenheit des Werksviertels war geprägt von Industrie und Gewerbe – Pfanni, Zündapp, Optimol. Die Gegenwart und Zukunft gehören vor allem der Forschung, Entwicklung, Medien und Kreativbranche.

**Lage**  
zentral Nähe Ostbahnhof ("zweite Stadtmitte")

**Verkehrliche Anbindung**  
sehr gute verkehrliche Erschließung in unmittelbarer Nähe des Ostbahnhofs; Radrouten ziehen sich künftig vom Ostbahnhof bis nach Trudering, Wald- und Neuperlach

**Öffentlicher Raum**  
Neue Wegebeziehungen durch das Quartier verbinden Berg am Laim und Haidhausen, Ramersdorf und den Ostbahnhof. Der Grünanteil liegt im Ausgangszustand bei 14 Prozent, 80 Prozent der Fläche ist versiegelt. Planung: Insgesamt sollen sieben Hektar Grün- und Freiflächen entstehen.

**STADT**

**Ziele auf kommunaler Ebene**  
Transformation der großen innerstädtischen Fläche in ein innovatives mischgenutztes Quartier mit großer Strahlkraft in zentraler Lage, das die umgebenden Quartiere verbindet und aufwertet, unter Berücksichtigung städtischer Ziele

**Kommunale Initiative**  
Auslobung von Planungswettbewerben, Aufstellung eines Strukturplans, kontinuierliche Begleitung des Projekts

**Informelle Planungsinstrumente**  
städtebaul.-landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb, Strukturkonzept, Masterplan, Zwischennutzung (Initiative Investor:innen), Gestaltungsleitfaden (Anspruch der "zweiten Stadtmitte"), Bereitstellung der sozialen Infrastruktur (Schule), Wettbewerbe und Mehrfachbeauftragungen

**Formelle Planungsinstrumente**  
Umlegungsverfahren, Aufstellung einfacher und qualifizierter Bebauungsplan, städtebauliche Verträge, Vergabe nach unterschiedlichen Vergabeverfahren

**Besonderheiten**  
Ziel der Planung: Gewerbe, MK, WA so nah wie möglich zusammenschließen; enge Abstimmung mit der LH München v.a. in Bezug auf Lärmkontingentierung ist hier von großer Bedeutung. Einzelne Quartiersbausteine wurden parallel zum B-Planverfahren realisiert: engagierte Durchführung seitens Stadtplanung, auch bei Themen Abstandsflächen, Nutzungen, Bebauungsplanfestsetzungen, Werbekonzept (alle außerhalb der Norm).

**ERFOLGSFAKTOREN**

- Offener Umgang mit Planungsprozess, Mut zur Richtungsänderung / Neuorientierung, Engagement der beteiligten Akteur:innen (Stadt, Eigentümer:innen, Investor:innen)
- Transparenz und offener Umgang mit B-Planverfahren, Zulassung von Befreiungen, Schaffung von Vertrauen durch u.a. konstanten Projektmanager
- Offenheit und Flexibilität bei der Quartiersprogrammierung durch entsprechende planungsrechtliche Baugebietsfestsetzungen
- Sicherung der Vielfältigkeit / Diversität für mehr Urbanität: Ansprache unterschiedliche Nutzer:innengruppen
- Definition kleinerer Gebietsumgriff mit besserer Handhabbarkeit: Gebietsunterteilung / Umlegung als zentralem Instrument
- Kooperative und dynamische Masterplanung / „Vermittlungsinstanz Masterplaner“ (Steidle Architekten) als Vermittler zwischen Investor:innen, Eigentümer:innen und Stadt / Verwaltung
- Breiter Nutzungsmix mit Ankernutzungen und ikonischen Architekturkörpern sowie Anspruch höchster Gestaltungsqualität (Entwicklung Gestaltungsleitfaden, vertragliche Sicherung)
- Vermarktung/ Branding des Werksviertels als wichtiger Bestandteil der Quartiersentwicklung
- Umlegungsverfahren und privat geregelter Wertausgleich zwischen den Grundstückseigentümer:innen entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan

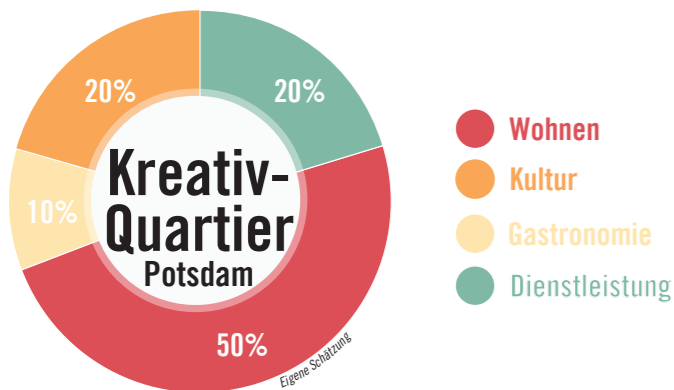
# KREATIVQUARTIER POTSDAM

in Planung, Größe rd. 24.500 m<sup>2</sup> BGF, Kultur - und Kreativviertel mit Wohnen und ergänzenden Nutzungen; Schwerpunkt Beteiligungsprozess



Visualisierung

Quelle: © Michels Architekturbüro GmbH



## Links:

<https://www.potsdamermitte.de/index.php?id=177>  
<https://www.kreativquartier.blog/projekt>  
<https://glockenweiss.de/kreativquartier-village/>  
<https://mic-arc.de/de/projekte/2007>

**KATEGORIE B:  
QUARTIER URBANER PRÄGUNG**

## Kurzbeschreibung

Der künftige Standort der Kultur- und Kreativwirtschaft an der Plantage in der Potsdamer Mitte soll nicht nur langfristig gesichert, sondern auch so gestaltet werden, dass diese Akteur:innen sich stärker im öffentlichen Raum zeigen und in diesen wirken können. Die Kultur- und Kreativwirtschaft ist eine Wachstumsbranche, die mit ihren vielfältigen und interaktiven Vernetzungen eine besondere Rolle für Potsdam als Ort der Wissenschaft und innovativen Wirtschaft einnimmt. Im Zusammenspiel der Gebäude und Freiflächen entsteht eine dorftartige Struktur, das „Village“, das den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen gerecht wird und durch variable Bewegungsräume vielfältige Interaktionen ermöglicht. Das Kreativ Quartier wird ein Ort sein, der durch seinen Nutzungsmix eine Belebung zu allen Tageszeiten erfährt. Die Bespielung der Erdgeschoss mit öffentlichen Nutzungen soll die Vernetzung zwischen Nutzer:innen und Nachbarschaft unterstützen und fördern. Gassen und Passagen in der Erdgeschoss-ebene stellen einen fließenden Übergang zwischen Quartier und Umgebung her und laden zur Vernetzung ein. Das Kreativ Quartier soll ein Standort werden, der wirtschaftlich unabhängig und nachhaltig ist und auf professionell, erwerbsorientierte Nutzungen ausgerichtet ist. Die besondere Chance des Quartiers liegt in der Vielfältig- und Vielschichtigkeit der branchenübergreifend agierenden Akteur:innen, die sich gegenseitig bereichern und befördern. Der Standort soll einen lebendigen Mix aufzeigen: Produktionsstätte, öffentlicher Begegnungsraum, Treffpunkt und Wohnort - und Kombinationen dieser Nutzungen. Entsprechend müssen Architektur und Räume multifunktional und flexibel sein, so dass sie sich verändernden Nutzer:innen und Anforderungen anpassen.

<b>NUTZER:IN</b>	<p><b>Nutzungsarten: Wohnen + Kreativstandort</b> Kleinteilige Kultur- &amp; Kreativwirtschaft, Wohnen und Gastronomie</p> <p><b>Bauliche Struktur</b> städtischer Block, Alte Feuerwache mit Rechenzentrum, rund 20.000m<sup>2</sup> NF / 24.500 m<sup>2</sup> BGF</p> <p><b>Besonderheiten</b> Ziel ist die Schaffung eines Ortes, an dem sich die bestehende Künstlerszene im öffentlichen Raum sichtbar machen und in diesen wirken kann und die entsprechende Atmosphäre und Arbeitsbedingungen vorfindet.</p>	<p>Die Akteur:innen zielen dabei auf einen hohen Grad an Selbstbestimmung ab und wollen spürbar als gesellschaftlicher Faktor wirken.</p>	
	<p><b>Betreiber</b> Projektentwickler als Bauträger: Glockenweiß Projektmanagement/Projektsteuerung: KVL Bauconsulting, Berlin</p> <p><b>Eigentümer:innen</b> Sanierungsträger Potsdam GmbH als Treuhänderin der Landeshauptstadt Potsdam und Eigentümerin des Planungsareals</p> <p><b>Initiative</b> Stadt Potsdam mit Sanierungsträger ProPotsdam und Vertretern der Kreativwirtschaft</p>	<p><b>Besonderheiten</b> interaktiver Beteiligungs- und Mitwirkungsprozess von der Idee bis zur Umsetzung als Novum und beispielgebend für ein gemeinsames Handeln von Politik, Verwaltung und Nutzer:innen (Masterplan: MVRDV, Rotterdam, Sieger des Werkstatt- und Dialogverfahrens: Michels Architektenbüro, Berlin)</p> <p><b>Investition</b> Gesamtinvestition ca. 85 Mio. Euro</p>	
<b>BETREIBER:IN</b>	<p><b>Gebietstyp</b> Kleinteilige innerstädtische Umgebung, historisch gewachsen in der historischen Mitte Potsdams</p> <p><b>Verkehrliche Anbindung</b> Nähe HBF, sehr gute Anbindung (Tram, Bus, zu Fuß)</p> <p><b>Öffentlicher Raum</b> kleinteilige öffentliche Plätze an den Übergängen zur Stadtstruktur</p>	<p><b>Besonderheiten</b> Das Gebiet ist Teil einer Achse öffentlicher, kreativer Orte in der Potsdamer Mitte.</p> <p>Ein vorhandener Bebauungsplan und Bestandsgebäude sind zu beachten bzw. zu integrieren,</p> <p>Änderung der Festsetzung Mischgebiet (MI) in den Baugebietstyp Urbanes Gebiet (MU) wurde durchgeführt zur Ermöglichung des Projekts.</p>	
	<p><b>Ziele auf kommunaler Ebene</b> Innerstädtische Entwicklung, Nutzung der Potenziale der Kreativwirtschaft, Schaffung eines zukunftsfähigen Ortes</p> <p><b>Kommunale Initiative</b> Stadt Potsdam mit Sanierungsträger ProPotsdam und Vertretern der Kreativwirtschaft</p> <p><b>Informelle Planungsinstrumente</b> Szenarioworkshop zur Zielfindung der Standortentwicklung (Stadt, Pro Potsdam und Vertreter Kreativwirtschaft), Machbarkeitsstudie, Konzeptverfahren zur Vergabe der Grundstücke (ProPotsdam),</p>	<p>Anhandgabeverfahren, architektonische Weiterentwicklung der Masterplanung im Werkstatt- und Dialogverfahren (Projektentwickler Glockenweiß, 6 Architekturbüros), Konkretisierung Gestaltungskonzept im Dialogprozess mit Fachleuten und Vertretern der Kultur- und Kreativwirtschaft</p> <p><b>Besonderheiten</b> Die Stadtverordnetenversammlung beauftragte im Anschluß an den Szenarioworkshop eine Machbarkeitsstudie mit Potenzialanalyse für die Kultur- und Kreativwirtschaft in Potsdam: Standortprofil und die dafür erforderlichen Baulichkeiten, Herausarbeitung von Investitions- und Betreibermodellen, Anforderungen an Grundstücksvergabeverfahren und die dafür erforderlichen Handlungs- und Umsetzungsschritte. Auf dieser Grundlage wurden ein Grundstücksvergabeverfahren zur Konkretisierung der Nutzungs- und Baustruktur durchgeführt.</p>	
<b>QUARTIER</b>	<p><b>STADT</b></p>	<p><b>ERFOLGSFAKTOREN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Enge und kontinuierliche Zusammenarbeit zwischen Kommune, Kreativwirtschaft und Sanierungsträger</b> von der Idee bis hin zur Umsetzung unter Einsatz breiter und interaktiver Beteiligungsverfahren</li> <li>• <b>Vielstufiges Entwicklungsverfahren</b> von Szenarioworkshop über Machbarkeitsstudie, Konzeptvergabe und Planungswettbewerben</li> <li>• Anspruch der Projektentwickler (Glockenweiß, ursprünglich Architekten): finanzielle Rendite immer mit einem <b>Mehrwert</b></li> </ul>	<p><b>für die Stadtgesellschaft</b>, Arbeitsweise: immer unter <b>Einbindung lokaler Partner:innen</b>, sozialer Projekte etc., Durchführung von Wettbewerben und Bildung von Teams</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hohe Übereinstimmung des anvisierten Quartiersprofils</b> mit Eigenschaften des Ortes und vorhandenen Akteur:innen: vorhandene historische Bausubstanz in bester Lage trifft auf breit aufgestellte Kreativwirtschaft</li> </ul>

# LOKSTADT WINTERTHUR, CH

in Umsetzung, Größe rd. 20 ha, Nutzungsmischung: vielfältige Wohnformen (50%), Arbeiten, Bildung und Freizeit; Entwicklung aus einer Hand auf ehemaligem Industrieareal



Visualisierung zentraler Dialogplatz  
Quelle: © Implenla



## Links:

<https://www.lokstadt.ch>  
<https://stadt.winterthur.ch/themen/leben-in-winterthur/planen-und-bauen/gebiets-und-arealentwicklung/lokstadt>  
<https://implenia.com/medien/artikel/lokstadt-als-2000-watt-areal-bestaetigt/>  
<https://www.swiss-architects.com/de/architecture-news/hintergrund/das-wunder-von-winterthur>

## KATEGORIE B: QUARTIER URBANER PRÄGUNG

### Kurzbeschreibung

Mit dem Bau der Lokstadt auf dem zentral gelegenen Gelände des ehemaligen Werk 1 als Teil des Sulzerareals entsteht ein neuer Winterthurer Stadtteil, der sich um den grünen Dialogplatz herum gruppiert. Die vielfältige Nutzung der Lokstadt als Wohn-, Arbeits- und Freizeitort trägt wesentlich zur Lebendigkeit des neuen Stadtquartiers bei. Der Mix von verschiedenen Wohnformen entspricht dem Stadtgedanken: das Miteinander verschiedener Bevölkerungsgruppen kennzeichnet die Atmosphäre in der Lokstadt.

Für eine gute soziale Durchmischung wird mindestens ein Drittel des Wohnraumes gemeinnützig oder preisgünstig sein, mit einem hohen Anteil an Genossenschaftswohnungen. Es entstehen drei unterschiedlich hohe Hochhäuser, wovon das Dachgeschoss des höchsten öffentlich zugänglich wird. Der Kommunale Gestaltungsplan schafft nebst den grossformatigen Neubauten auch großzügige öffentliche Freiräume. Die Erdgeschosse rund um den zentralen Dialogplatz sind für Läden, Restaurants und weitere publikumsorientierte Nutzungen reserviert. Mit der Umnutzung von geschützten Industriehallen bleibt der identitätsstiftende Bezug zur Industriegeschichte erhalten. Wie die Altstadt und das übrige Sulzerareal wird auch die Lokstadt zur weitgehend autofreien Fussgängerzone.

Das breit angelegte Nachhaltigkeitskonzept umfasst neben dem ressourceneffizienten Bauen auch Aspekte wie soziale Vielfalt, Raumkomfort, Aufenthaltsqualität und Stadtkultur-Förderung. Die Lokstadt wird nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft entwickelt und wird das erste Areal mit dem Zertifikat «2000-Watt-Areal». Die Stadt Winterthur hat sich zusammen mit den Entwicklern intensiv mit Auswirkungen des Klimawandels auf das neue Quartier auseinandergesetzt und misst dem nachhaltigen Management des lokalen Mikroklimas besondere Bedeutung zu.

<b>NUTZER:IN</b>	<b>Nutzungsarten: Wohnen + Arbeiten, Bildung und Freizeit</b> Wohnen (Eigentums-, Miet-, genossenschaftliche Wohnungen, insgs. über 750, davon 30% preisgünstig), Markthalle, Manufakturen, Co-Working-Space, Hotel, Büro, Dienstleistung, Geschäfte, Start-Ups, Ausstellung und Veranstaltung, Forschung; rund 120.000 m <sup>2</sup>	<b>Besonderheiten</b> Geplant sind u.a. drei unterschiedlich hohe Hochhäuser, wovon das Dachgeschoss des höchsten, 80-100 m hohen Hochhauses „Rocket“ öffentlich zugänglich wird.
	<b>Bauliche Struktur</b> vormals Industrieareal: ehemalige Industriegebäude und -hallen auf dem Gelände	



<b>BETREIBER:IN</b>	<b>Betreiber</b> Bau- und Baudienstleistungsunternehmen Implenla	Das Nachhaltigkeitskonzept für die Lokstadt umfasst neben Umweltaspekten, Energiebilanz und dem ressourceneffizienten Bauen auch Aspekte wie Wohlbefinden der Bewohner:innen, soziale Vielfalt, Raumkomfort, Aufenthaltsqualität und Stadtkultur-Förderung.
	<b>Eigentümer:innen</b> Implenia (Flächen) / k.A.	
	<b>Initiative</b> Implenia als Großentwickler des gesamten Sulzerareals	Die Lokstadt wird als Gesamtquartier geplant und kalkuliert, so dass sie in ihrem Nutzungsmix auch wirtschaftlich nachhaltig funktioniert.

<b>QUARTIER</b>	<b>Gebietstyp</b> Transformation vom Industrieareal zum neuen Stadtteil, rund 20 ha	<b>Besonderheiten</b> Ehemaliges Industrieareal: Einbezug vieler historischer Bauten mit innovativen Nutzungskonzepten sichert den Bezug zur Identität des Ortes. Hoher Anspruch an Nachhaltigkeit, preisgünstigen Wohnraum, grosszügige Freiräume sowie den Erhalt historisch wertvoller Bauten. Die Lokstadt wird nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft entwickelt und wird das erste Areal mit dem Zertifikat «2000-Watt-Areal» von Winterthur. Klimagerechte Außenraumgestaltung: Management des lokalen Mikroklimas als wichtiges Ziel.
	<b>Lage</b> südwestlich vom Hauptbahnhof Winterthur in zentraler Lage	
	<b>Verkehrliche Anbindung</b> sehr gut (Bus, Bahn)	

<b>STADT</b>	<b>Ziele auf kommunaler Ebene</b> nachhaltige Transformation des Industrieareals zu einem hochwertigen und gemischten Stadtteil	<b>Formelle Planungsinstrumente</b> Kommunaler Gestaltungsplan „Sulzerareal Werk 1“, Referendumsabstimmung über „Bauordnung“
	<b>Informelle Planungsinstrumente</b> städtebauliche Planungswettbewerbe (u.a. Werkstatt 90 – Stadtentwicklung Winterthur), architektonische Planungswettbewerbe für einzelne Baufelder, Zwischennutzungen, zwei öffentliche Beteiligungsformate zur Freiraumgestaltung	<b>Besonderheiten</b> Implenia ist als Haupteigentümerin des Areals verantwortlich für die Planung und den Bau der Freiraumflächen von rd. 21.000 m <sup>2</sup> , die nach Fertigstellung kostenlos der Stadt übertragen werden. Gemäss dem Gestaltungsplan übernimmt die Stadt schrittweise den Aussenraum und sorgt für den Betrieb und Unterhalt.

<b>ERFOLGSFAKTOREN</b>	• Entwicklung als <b>Großprojekt aus einer Hand</b> durch Implenla (führendes Bau- und Baudienstleistungsunternehmen der Schweiz), eingebettet in das noch größere Gebiet des Sulzerareals (Entwicklung seit 30 Jahren)	• Denkmalgeschützte <b>historische Bausubstanz</b> als Identitätsgeber
	• Bewusst <b>gestaffelte Realisierung</b> mit Planung der Teilabschnitte	• Realisierung von <b>städtischer Dichte</b> unter Hervorhebung der Vorteile ebendieser (Klimaaspekte, Nutzungsmischung)
	• Gesamtpaket an stadtverträglichen Aspekten (Klima, Nutzungsmischung, öffentlicher Raum, Verkehr) wird durch den Bauunternehmer getragen, der eine <b>eigene Gesamtbewertung Nachhaltiges Bauen</b> vertritt (GeNaB®)	• Sulzerareal gesamt: gradueller Fortschritt der Arealentwicklung durch <b>Zwischennutzungen</b> wie die Architekturfakultät der ZHAW; Entwicklung <b>spezieller Bauordnungen</b> für Zwischennutzungen seitens der Stadt

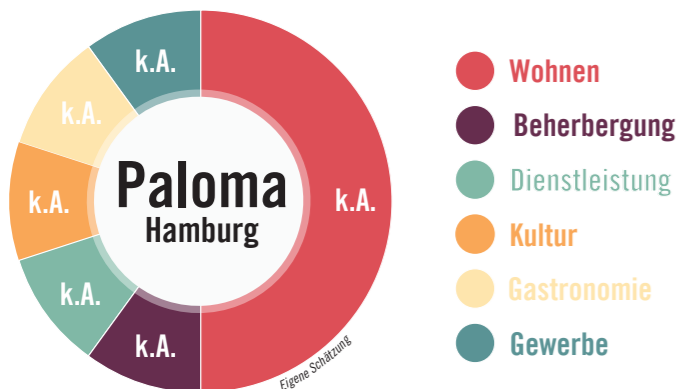
# PALOMA-VIERTEL ST. PAULI, HAMBURG

in Planung, Gebietsgröße rd. 6.200 m<sup>2</sup> / 28.000 m<sup>2</sup> GF, Nutzungsmischung: Wohnen, Gastronomie, Freizeit, Soziales mit hoher Dichte in zentraler Lage; Schwerpunkt langwieriger und kontroverser Beteiligungsprozess



Visualisierung Spielbudenplatz

Quelle: © NLBeL\_Rendering © ponnie\_images



## Links:

<https://www.paloma-viertel.de>  
<https://planbude.de>  
<https://www.hamburg.de/pressearchiv-fh-h/13591070/2020-02-13-bsw-fb-paloma-viertel/>  
<https://www.welt.de/regionales/hamburg/artic-le208767297/Streit-beigelegt-Kann-das-Hamburger-Paloma-Viertel-zum-Vorbild-fuer-andere-werden.html>

**KATEGORIE B:  
QUARTIER URBANER PRÄGUNG**

## Kurzbeschreibung

Im Jahre 2013 war die Diskussion über das Esso-Grundstück äußerst verfahren: Die Bayerische Hausbau als Grundeigentümerin will das Gebäude abreißen und das Grundstück neu bebauen, starke Kräfte im Stadtteil lehnen dies vehement ab und Verwaltung und Politik wünschen sich neuen Wohnungsbau im Einvernehmen mit den Beteiligten. Alle Einigungsversuche scheitern und zuletzt schaffen die Gebäude selbst eine neue Ausgangslage: Sie drohen einzustürzen und müssen evakuiert und abgebrochen werden. Damit war ein Neustart gefragt. Alle Beteiligten waren gefordert, sich über ein Vorgehen zu einigen, ohne ihre Interessen aus den Augen zu verlieren.

Es folgten ein breites Bürgerbeteiligungsverfahren und zwei erfolgreiche Planungsverfahren. Die PlanBude, eine interdisziplinäre Gruppe mit Mitgliedern aus Kunst, Planung und sozialer Arbeit, hat im Auftrag des Bezirksamts Hamburg-Mitte den gesamten Stadtteil mit einem hohen Beteiligungsgrad von fast zehn Prozent beteiligt. Sie hat den "St. Pauli-Code" ermittelt, der die Grundlage für die folgenden Verfahren bildete.

Zeitgemäß ist dabei unter anderem der Ansatz, eine hohe bauliche und eine hohe Nutzungsdichte zu schaffen, die immer noch wohnlich ist. Die St. Pauli-typische Wohnungsmischung aus überwiegend kleinen Mietwohnungen und gefördertem Wohnungsbau, ergänzt um einen Anteil für Baugemeinschaften, ist dem Stadtteil angemessen und hilft, die Einwohnerstruktur zu erhalten. Ein zukunftsweisendes Experiment liegt in dem von der Bayerischen Hausbau gemachten Angebot, über einen angemessenen Anteil von wirtschaftlich sicheren Nutzungen wie Hotels oder Einzelhandel auch subkulturelle bzw. stadtteilbezogene Nutzungen, die auf günstige Mieten angewiesen sind, zu ermöglichen.

## NUTZER:IN

### Nutzungsarten: Wohnen + Arbeiten, Freizeit, Soziales

200 Wohnungen (40% frei finanziert, 40% gefördert, 20% genossenschaftliches oder gemeinschaftliches Wohnen, nur Mietwohnungen), Bars, ein Livemusik-Club, kleinteiliges Gewerbe (St. Pauli affin und teilw. stark subventioniert), 2.500m<sup>2</sup> "Subkultur und Innovationscluster", Hotel, Nahversorgung insgesamt 28.700 m<sup>2</sup> Geschossfläche, jeweils zu gleichen Teilen Wohnen und Gewerbe

### Bauliche Struktur

ehemalige Esso-Hochhäuser, die aus Einsturzgefährdungsgründen abgerissen werden mussten -> Neubau

### Besonderheiten

Integration von sozialem Treffpunkt, öffentlich zugänglichen Dachflächen zum Skaten, Kletterwand, Stadtbalkon für alle, Quartiersgasse 2013 initiative Gründung der PlanBude als transdisziplinäres Planungsbüro aus den Feldern Kunst, Architektur, Urbanistik, soziale Stadtteilarbeit, Musik und Kulturwissenschaft, 2014 Beauftragung der PlanBude mit einem vorgezogenen Bürgerbeteiligungsverfahren durch den Bezirk. PlanBude als tritt als Vertreterin der Interessen der Stadtteilinitiativen auf, Bezirksamt und Bezirkspolitik als Begleiter und Moderatoren des Beteiligungsprozesses, der mit einem sehr hoher Anteil der Beteiligung der Bürger:innen stattfand.

## BETREIBER:IN

### Betreiber:innen und Eigentümer:innen

Projektentwicklung Bayerische Hausbau

### Initiative

zunächst eigenständige Entwicklung der Bayerischen Hausbau, die auf großen Widerstand in der Anwohnerschaft traf, der den "PlanBude-Prozess" auslöste und zu einer gemeinsamen Entwicklung von Investorin, Stadt und Bürger:innen führte

### Besonderheiten

Der "St. Pauli Code" wurde als Ergebnis der Bürgerbeteiligung nach den Eingaben der Bürger:innen festgesetzt (Ziele: Unterschied-

lichkeit statt Homogenität, Kleinteiligkeit, günstig statt teuer, Originalität und Toleranz, Aneignung und Lebendigkeit, Experiment und Subkultur sowie Freiraum ohne Konsumzwang). Damit sollte die typische Nutzungsmischung erhalten und die Einwohnerstruktur fortgeschrieben werden. Er mündete in einem Eckpunktepapier zwischen Eigentümer:innen, PlanBude und Bezirk, das als Grundlage für die Planungswettbewerbe diente.

**PALOMA  
VIERTEL**

## QUARTIER

### Gebietstyp

verdichtetes Innenstadtkernquartier  
rund 6.200 m<sup>2</sup> Plangebiet

### Lage

innerstädtisch auf dem Kiez St. Pauli

### Verkehrliche Anbindung

sehr gut

### Besonderheiten

Das Projekt ist Teil vom Kiez St. Pauli.

Die Gentrifizierungsdebatte und der Streit um den Erhalt der Esso-Hochhäuser prägte den Prozess. Letzterer wurde durch den drohenden Einsturz der maroden Bausubstanz und die daraus folgende Evakuierung der Bewohner:innen beendet.

Der Nutzungs- und Wohnungsmix wurde letztendlich durch die Zustimmung der Bürger:innen zu einer höheren Dichte ermöglicht. Wirtschaftlich weniger attraktive Nutzungen konnten durch rentablere querfinanziert werden.

## STADT

### Ziele auf kommunaler Ebene

integrierte Weiterentwicklung des Kiezes unter Erhalt des Charakters

### Kommunale Initiative

Beauftragung der PlanBude, Begleitung Entwicklungsprozess und Verhandlungen, Kauf des Baufelds 5, Gründung "Agentur für Baugemeinschaften" in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

### Informelle Planungsinstrumente

„PlanBude-Prozess“ über 6 Monate (als frühzeitige Bürgerbeteiligung, aus Protestaktion entstanden), städtebauliches Workshopverfahren, hochbauliches Workshopverfahren und öffentliche Plandiskussion, Ideenwettbewerb Namensfindung und Logofindung

### Formelle Planungsinstrumente

Angebotsbebauungsplan (da die Eigentümerin sich offenhalten wollte, einzelne Baufelder während des Bebauungsplanverfahrens an weitere Vorhabenträger zu veräußern; MK und MU mit vertikaler Nutzungsmischung als Festsetzung), komplexer städtebaulicher Vertrag als Bestandteil des B-Plans

### Besonderheiten

Die Stadt Hamburg kauft schliesslich Bau Feld 5 (schlüsselfertig) zur Sicherung für Baugemeinschaften und soziale Nutzungen ("soziales Herz" des Projekts) und letztendlich zur Sicherung des ganzen Projekts, und gründet die Agentur für Baugemeinschaften. Finanziert durch einen Sanierungsfond der Stadt kann der Club Molotow an seinen alten Ort zurückkehren, fester Mietzins über 25 Jahre.

## ERFOLGSFAKTOREN

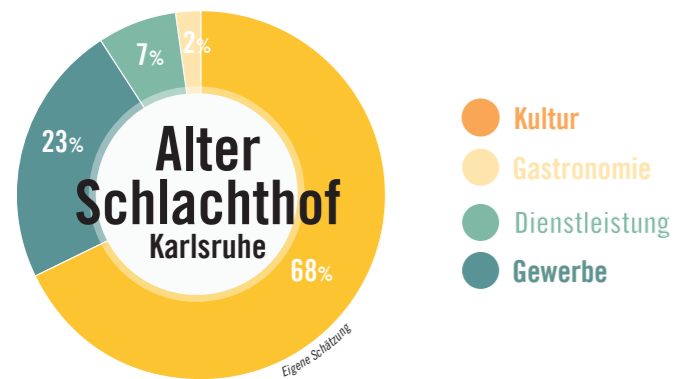
- **Bürgerinitiative**, die um die Erhaltung ihres des Kiez kämpfte, und die nach jahrelangen Auseinandersetzungen zu einem **neuen Ansatz mit umfassendem Beteiligungsprozess** führte der erfolgreiche "PlanBude-Prozess" mit einem **sehr hohen Anteil an Beteiligung**, sowie die gelungene Übertragung der Bürgereingaben in ein diskussionsfähiges Programm
- **Verhandlungserfolg** zwischen Investorin, Stadt und Bürger:innen, durch alle Beteiligten mit hohem Aufwand erreicht
- **Engagement der Bezirksamtes**: Offenheit und ständige Vermittlung, Durchführung intensiver Verhandlungen zwischen Bezirksamt und Investorin
- Mitwirkungsbereitschaft und **Zugkraft der Investorin**
- Einvernehmliche Entwicklung des St. Pauli Codes als **Grundlage für weitere Verfahrensschritte** (gemeinsam erarbeitetes Eckpunktepapier)
- **Intensiver Qualifizierungsprozess** auf Basis des Eckpunktepapiers
- **Enger rechtlicher Rahmen** (Bebauungsplan, städtebaulicher Vertrag)
- Ermöglichung der **Querfinanzierung** der weniger gewinnbringenden Nutzungen durch **höhere Dichte** und damit mögliches kommerzielles Programm
- Ausnahmehafte Entscheidung der Stadt zum **Erwerb des Baufelds 5** (Ultima Ratio) und damit Ermöglichung des sozialen Programms, ohne finanzielle Gewinne erzielen zu müssen, sowie **finanzielle Förderung**
- **Hohes politisches Engagement**

# ALTER SCHLACHTHOF KARLSRUHE

Arealentwicklung weitgehend abgeschlossen, Gebietsgröße rd. 7 ha, Nutzungsmischung: Kunst und Kultur, Kreativ- und Gründerszene; Besonderheit: Umsetzung zu 100% aus städtischen Mitteln, Wohnnutzung ausgeschlossen



Luftfoto  
Quelle: © ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS / Jeff Mirkes



**Links:**  
<https://alterschlachthof-karlsruhe.de/leitbild/>  
<https://karlsruherfaecher.de/projekte/alter-schlachthof-karlsruhe>  
[https://alterschlachthof-karlsruhe.de/inhalte/48/D/AS2015\\_EinblickeAusblicke.pdf](https://alterschlachthof-karlsruhe.de/inhalte/48/D/AS2015_EinblickeAusblicke.pdf)  
[https://alterschlachthof-karlsruhe.de/inhalte/48/D/Informationsbroschuere\\_Alter\\_Schlachthof.pdf](https://alterschlachthof-karlsruhe.de/inhalte/48/D/Informationsbroschuere_Alter_Schlachthof.pdf)

**KATEGORIE C:  
QUARTIER GWERBLICHER PRÄGUNG**

## Kurzbeschreibung

Der ehemalige Schlachthof befindet sich in relativ zentraler Lage unweit der Innenstadt im Osten der Stadt Karlsruhe. Aufgrund seiner Nutzung am früheren Rand der Stadt gebaut und klar durch eine Umfassungsmauer von der Umgebung abgegrenzt, war der Ort stets sehr introvertiert und abgeschirmt. Die Konzeptentwicklung zur Umwandlung in den "Kreativpark Alter Schlachthof", die der Umsetzungsphase vorausging, durchlief mehrere Stadien und fand u.a. im Rahmen zur Bewerbung um den Status als Europäische Kulturhauptstadt auf Initiative des Oberbürgermeisters statt. Eingebettet war das Schlachthofareal dabei in die Pläne für die Stadterweiterung Ost., die ihren Anfang in den 1990er Jahren hatten. In den Planungsprozess bezog die Stadt Karlsruhe neben den z. T. bereits ansässigen Künstler:innen und Initiativen auch Expert:innen sowie Bürger:innen ein. Im Expertenworkshop „Kreativpark Ostau“ z.B. erarbeiteten Vertreter:innen der Bürger:innenschaft zusammen mit Expert:innen das Leitbild und Nutzungskonzept für das Areal.

Unter der Projektleitung der Karlsruher Fächer GmbH wurden in enger Zusammenarbeit mit Kulturamt und dem Verein "ausgeschlachtet e.V." folgende grundlegende Ziele verfolgt: Schaffung von Raum für Kreative und Kulturschaffende, Bündelung von vorhandenen Potenzialen, Ermöglichung von Synergien auf dem Areal und mit dem städtischen Umfeld, nachhaltige Stadtentwicklung durch Umnutzung und Ansiedlung innovativer und zukunftsfähiger Arbeitsplätze. Der öffentliche Raum wird dabei zum Aufenthalt, zur Begegnung und als Kommunikationsort bereitgestellt. Die Gebäude des Alten Schlachthofes, wie zum Beispiel die Schweinemarkthalle, der Schweinestall oder die Fettschmelze, wurden nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten saniert und umgenutzt. Alle Bestandsgebäude des Schlachthofes stehen im Eigentum der Fächer GmbH, die die Projektentwicklung und -umsetzung als rein städtisches Projekt durchgeführt hat.

### NUTZER:IN

#### Nutzungsarten: Kreativszene und Freizeitangebot

Büroräume, Ateliers und Werkstätten für Gewerbetreibende aus der Kultur- und Kreativwirtschaft  
Nutzungen: u.a. Ateliers, Büroflächen, Gastronomie, Veranstaltungsräume, Werbemarkt, Konzerte, Musik- und Kulturzentrum, Menschenrechtszentrum

#### Bauliche Struktur

historisches Schlachthofareal mit sanierten und nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten umgenutzten Bestandsgebäuden, umgrenzt durch eine Mauer

#### Besonderheiten

Die Mieter:innen des Kreativareals haben sich seit 2010 im Verein "ausgeschlachtet e.V." zusammengeschlossen. Der Verein hat sich das Ziel gesetzt, aktiv an der Entwicklung des Geländes mitzuwirken und gemeinsame Projekte nach außen zu kommunizieren. Das Tollhaus als Veranstaltungsort und soziokulturelles Zentrum, das sich bereits auf dem Areal befand, fungierte als Ankernutzung für das Projekt.



### BETREIBER:IN

#### Eigentümer:innen

Stadt Karlsruhe  
Alle Bestandsgebäude des Alten Schlachthofes stehen im Eigentum der Fächer GmbH & Co Stadtentwicklungs-KG.

#### Betreiber

Stadt Karlsruhe und Fächer GmbH & Co Stadtentwicklungs-KG

#### Initiative

Konstante Projektleitung der Karlsruher Fächer GmbH & Co. Stadtentwicklungs-KG, enge Zusammenarbeit mit dem Planungamt, dem Kulturamt und nter Beteiligung des Vereins „ausgeschlachtet e.V.“ und dem Tollhaus

#### Besonderheiten

Das Projekt wurde als komplett städtisches Projekt von der Fächer GmbH geplant und umgesetzt und trägt sich auf Basis einer "Mischkalkulation" finanziell selber. Die angestrebte Refinanzierung der Baukosten durch die Mieten innerhalb der nächsten 35 Jahre ist als erfolgreich zu bewerten. Die Gewerbeflächen im Kreativbereich unterliegen einem gestaffelten Mietsystem (verschiedene Kategorien der Büroflächen zu verschiedenen Konditionen), das auf Vermietung durch Konzeptvergabe je Nutzer:in mit zeitlicher Befristung basiert. Das System wird von der Fächer GmbH gesteuert.

### QUARTIER

#### Gebietstyp

ehemaliger Schlacht- und Viehof als umgrenztes Areal  
7 ha Plangebiet

#### Lage

in Zentrumnähe, Oststadt, Nähe Otto-Dullenkopf-Park, Schloss Gottesau

#### Verkehrliche Anbindung

sehr gute ÖPNV- und MIV-Anbindung (S4, S5, Durlacher Allee, L560 und A5)

#### Öffentlicher Raum

Ziel: Bereitstellung von öffentlichem Raum, der zum Aufenthalt, zur Begegnung und zur Kommunikation einlädt. Öffentlicher Raum dient als Experimentierraum für "shared space", in dem Fußgänger, Radfahrer und PKW-Fahrer gleichberechtigt sind, und in dem Verkehrsflächen und Parkplätze auch als temporärer Veranstaltungsraum mit rauem Hofcharakter bespielt werden können.

#### Besonderheiten

Berücksichtigung der alternativen Kunstszene, die teilweise bereits auf dem Areal verortet war. Eine Wohnnutzung wurde im städtebaulichen Rahmenplan ausgeschlossen, um das Bebauungsplanverfahren zu ermöglichen.

### STADT

#### Ziele auf kommunaler Ebene

Schlachthofareal ist Teil der Stadterweiterung Ost

#### Kommunale Initiative

Ideenfindung und Entschluss der Stadt zur Transformation des Ostens seit den 1990er Jahren (Bewerbung zur BUGA), Entwicklung Schlachthofareal wurde von der Verwaltungsspitze (OB und Baubürgermeister) vorangetrieben im Rahmen der Bewerbung zur Kulturhauptstadt 2005 und 2010 ("Kreativpark Ostau")

#### Informelle Planungsinstrumente

Mehrfachbeauftragung Städtebaulicher Rahmenplan, Überarbei-

tung Rahmenplan im Dialog, Gestaltungshandbuch, weitere Planungsworkshops / Mehrfachbeauftragungen / Wettbewerbe für einzelne Bauprojekte, städtebauliche Beratung und Supervision, Nutzer:innenworkshops und -beratung für Gestaltungsberatung Außenraum und Signaletik, Internetplattform

#### Formelle Planungsinstrumente

Bebauungsplan

#### Finanzierung

Die Projekte wurden mit 100 % städtischen Mitteln umgesetzt (Grundstückskauf, Projektentwicklung und -realisierung) und wird sich komplett refinanzieren.

### ERFOLGSFAKTOREN

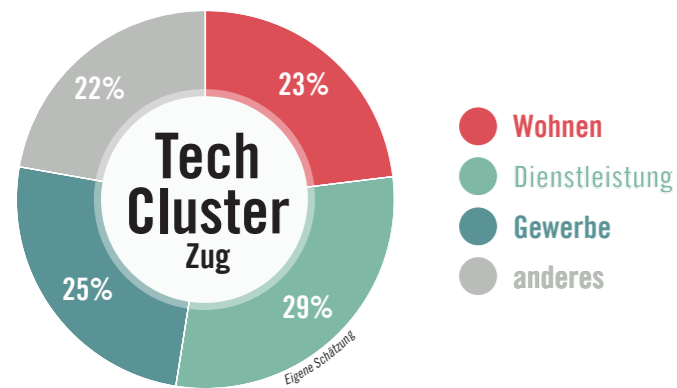
- **Konstanter Entwicklungs- und Umsetzungsprozess** durch einen Eigentümer, die Fächer GmbH & Co Stadtentwicklungs-KG **als städtisches Projekt aus ausschließlich städtischen Mitteln**
- **Kompakte, engagierte und umfassende Steuerung** durch die städtische Gesellschaft Fächer GmbH **mit breiten Befugnissen**
- Breit getragener Einsatz von **qualitätssicheren Planungsinstrumenten** durch die Fächer GmbH, bewusster **Ausschluss der Wohnnutzung**
- Erhalt des **historischen Baubestands**
- **Gestaffeltes Vermietungssystem mit Konzeptvergaben der Flächen:** Projekt trägt sich finanziell
- Flexible Nutzung und Bespielung des **Aussenraums als Teil der Stadt**
- **Corporate Design und Kommunikationsplattform** als Teil des Konzeptes
- **Konsequente Partizipation und enge Zusammenarbeit:** Fächer GmbH in enger Zusammenarbeit mit dem Kulturamt, dem Planungamt und dem Verein „ausgeschlachtet e.V.“

# TECH CLUSTER ZUG, CH

in Umsetzung, Gebiet 8 ha, Nutzungsmischung: Produktion, Forschung, Gewerbe, Wohnen; Schwerpunkt Nachhaltigkeit und innovativer Wissens- und Produktionsstandort



Quelle: © TechCluster Zug, Hosoya Schaefer Architects, Zürich (2013)



## Links:

<https://techclusterzug.ch/technologiecluster-zug/vorhaben-tcz>  
<https://techclusterzug.ch/zahlen-fakten/bebauungsplan>  
<https://techclusterzug.ch/technologiecluster-zug/innovationsquartier>  
<https://techclusterzug.ch/technologiecluster-zug/standort-zug>

**KATEGORIE C:  
QUARTIER GWERBLICHER PRÄGUNG**

## Kurzbeschreibung

Das Ziel des Projekts ist ein zukunftsfähiges Stück Stadt, das auf engem Raum Produktion, Forschung und Entwicklung, Gewerbe und Wohnen vereint. Der TCZ versteht sich als «Stadtlabor», das auf fortwährende Transformation und Optimierung zielt. Er entsteht in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Traditionsunternehmen und in enger Verbindung mit hochmoderner Produktion und Logistik.


Rund 1500 Arbeitsplätze sind u.a. mit dem Ankerunternehmen V-ZUG bereits gegeben. Mit dem Ausbau kommen mindestens noch einmal so viele hinzu. Die Vielzahl der Adressen und der unterschiedliche Charakter der Baufelder führen zu einer Durchmischung von industriellen und gewerblichen Arbeitsflächen, Büros und Wohnungen, aber auch öffentlichen Plätzen und Flächen für Gastronomie und Einzelhandel. Der Tech Cluster Zug entsteht im Laufe der nächsten Jahrzehnte durch die Entscheidungen der zukünftigen Nutzer:innen und Partner:innen. Der Tech Cluster profitiert nicht nur vom Standort Zug, sondern trägt zu dessen Attraktivität bei. Etwa ein Drittel der Fläche wird weiterhin von der Produktion und Logistik von V-ZUG genutzt. Auf den restlichen rund 60.000qm sollen neben etablierten Industrieunternehmen auch Hauptsitze, junge Firmen, Start-ups, Forschungseinrichtungen und Think Tanks, Schulen und industriennahe Dienstleistungen angesiedelt werden. Hinzu kommen Orte des öffentlichen Lebens. Angestrebt wird ein minimaler Ressourcenverbrauch, eine maximale Energieeigenversorgung und eine möglichst geringe Emission von CO<sup>2</sup>. Standortprofil: Über die Hard- und Software-Verbindungen hinaus wird auf dem TCZ-Areal auch der geschäftliche und informelle Austausch gefördert. Ziel ist eine TCZ-Community mit eigenen und identitätsbildenden Veranstaltungen. Der TCZ soll zu einem Leuchtturm für Nachhaltigkeit werden.

**NUTZER:IN**

**Nutzungsarten: Produktion, Forschung, Entwicklung, Gewerbe + Wohnen**  
V-ZUG & Metall Zug (Produktion), Drittunternehmer, Start-ups, Spinn-offs, öffentliche Institutionen, Uni/Fachhochschule, städtische Nutzungen, Wohnen  
Wohnen und Bildung untergeordnet

**Bauliche Struktur**  
historisches Areal der V-ZUG

**Besonderheiten**  
Es wird eine nutzer:innenorientierte Profilierung des Quartiers und die Bildung einer Community angestrebt, die als Plattform dient und mit dem Quartier verknüpft ist.



**BETREIBER:IN**

**Betreiber:innen und Eigentümer:innen**  
ZUG-V Immobilien

**Initiative**  
ZUG-V Immobilien

**Besonderheiten**  
Etwa ein Drittel der Fläche wird weiterhin von der Produktion und Logistik von V-ZUG genutzt. Die Fläche des gesamten Quartiers ist bereits versiegelt.

Auf den restlichen rund 60.000m<sup>2</sup> sollen neben etablierten Industrieunternehmen auch Hauptsitze, junge Firmen, Start-ups, Forschungseinrichtungen und Think Tanks, Schulen und industriennahe Dienstleistungen angesiedelt werden. Hinzu kommen öffentliche Begegnungsorte mit Nahversorgungsangeboten.

**QUARTIER**

**Gebietstyp**  
Transformationsgebiet V-ZUG  
8 ha Plangebiet

**Lage**  
innerstädtisch

**Verkehrliche Anbindung**  
Nähe HBF, gute MIV- und ÖV-Anbindung

**Öffentlicher Raum**  
öffentliche / städtische Plätze mit öffentlichen Nutzungen an den Übergängen zur Stadt

**Besonderheiten**  
"Intelligente Infrastruktur": Besonders attraktiv für die Mieter:innen und Partner:innen des TCZ ist das geplante nachhaltige Energienetz. Dabei werden die Anforderungen der Industrie mit den übrigen Arealbedürfnissen über eine intelligente Infrastruktur verknüpft, welche die vorhandenen und nachgefragten Energien optimal managt. Übertragen und gespeichert werden die Energien über ein effizientes Leitungssystem. Eingebettet wird dieses teilarke System in das Netz des örtlichen Energieversorgers.

**STADT**

**Ziele auf kommunaler Ebene**  
Innerstädtische Entwicklung, Nutzung von Verdichtungspotenzialen

**Kommunale Initiative**  
enge Zusammenarbeit mit dem Bauamt der Stadt Zug

**Informelle Planungsinstrumente**  
Vision, Städtebaulicher Wettbewerb, Masterplan, verschiedene Testplanungen, Auswahlverfahren für einzelne Baufelder, Vertrag über Nachhaltigkeit

**Formelle Planungsinstrumente**  
geänderter Zonenplan, Bebauungsplan

**Besonderheiten**  
Der Bebauungsplan (Kommunaler Gestaltungsplan) legt für alle Baufelder die Mantellinien fest, also auch die maximalen Höhen. Innerhalb der so definierten Quader können die Gebäudekörper den Bedürfnissen der Nutzer:innen angepasst werden. Über das gesamte Areal des Tech Clusters bilden diese einzelnen Körper eine Art kommunizierende Röhren, d.h. wenn an einem Ort dicht gebaut wird, muss dies anderswo kompensiert werden. Das Gesamtvolumen ist auf 990.000m<sup>3</sup> begrenzt, was einer Baumassenziffer von ungefähr 12 entspricht. Der Bebauungsplan enthält auch zahlreiche Bestimmungen zum Verkehr und zur Sicherung der städtebaulichen Qualität. Begleitend zum Bebauungsplan hat die Metall Zug mit der Stadt Zug einen Vertrag über die angestrebte Nachhaltigkeit des Tech Clusters abgeschlossen.

**ERFOLGSFAKTOREN**

- Integrierte Entwicklung aus einer Hand** durch wirtschaftlich starkes Traditionsunternehmen mit starker **Bündelung themenspezifischer Kapazitäten** bei den weiteren Nutzer:innen
- Formung einer **Community als Plattform** mit Tragweite für alle angesiedelten Nutzer:innen; Vernetzungsgedanke verknüpft mit Innovation, Forschung und Produktion; Schaffung von **Synergien** vor Ort; Ausbildung eines starken Corporate Designs und einer starken **Corporate Identity**
- Enge Zusammenarbeit** mit dem Kanton
- Flexibilität** in Bebauung, Verteilung der Dichte und Nutzer:innenansprüchen durch Clusterbildung innerhalb der qualitätssichernden Vorgaben
- Erarbeitung eines Roadmap für 25 Jahre, mit der Möglichkeit der Anpassung je nach Nutzer:in und Partner:innen
- Klare planungsrechtliche Vorgaben**

# DRAGONER-AREAL (RATHAUSBLOCK) BERLIN-KREUZBERG

in Planung, Gebiet 4,7 ha (denkmalgeschützte Kaserne), Nutzungsmischung: Wohnen, Gewerbe, Kultur, Soziales; Schwerpunkt kooperative Entwicklung als kommunales Modellprojekt



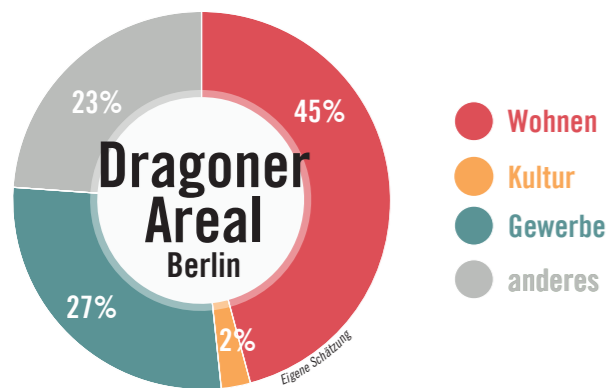
Modellfoto mit dem Ergebnis des Werkstattverfahrens

Quelle: © SMAQ Architektur und Stadt / Man Made Land / Barbara Schindler. KulturKommunikation

## Kurzbeschreibung

Der Rathausblock – das Gelände der ehemaligen Dragonerkaserne und angrenzende Grundstücke – soll zu einem neuen Stadtquartier mit Modellcharakter werden. Mindestens 500 Wohnungen und 26.000 m<sup>2</sup> für Gewerbe, Flächen für Verwaltung, soziokulturelle Infrastruktur und qualitative Freiraumangebote werden entstehen. Neben den Anforderungen des Denkmalschutzes wird auch das Ziel verfolgt, die derzeitigen Gewerbetreibenden, die teils ein „störendes“ Gewerbe betreiben, in die Planungen und das neue (Wohn-)Quartier zu integrieren. In dem Projekt finden modellhaft selbstverwaltete und kommunale Strukturen zusammen. Diese setzen sich als steuernde Einheit aus dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, der Berliner Immobilienmanagement, der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte, dem Vernetzungstreffen Rathausblock und dem Forum Rathausblock zusammen.

Um einer Privatisierung des Dragonerareals zuvorzukommen, entschied das Land Berlin, die innerstädtische Fläche in Landeseigentum zu überführen. Ziel ist es, kooperativ ein Projekt für preisgünstiges Wohnen, Arbeiten und Kultur zu schaffen. Durch einen Gründungsrat, dem Vertreter aller sechs Kooperationsparteien angehören, wurde eine Kooperationsvereinbarung im Juni 2019 unterzeichnet. Diese legt Projektvereinbarungen, ein Leitbild und einen Zeitplan für die städtebauliche Entwicklung bis zur Schaffung von Planungsrecht fest. Damit regelt sie die Zusammenarbeit der Kooperationspartner:innen. Der Rathausblock Kreuzberg soll als Modellprojekt zu einem vielfältigen, inklusiven und ökologisch zukunftsweisendem Stadtquartier entwickelt werden. Dies beinhaltet 100 % leistbaren, bedarfsgerechten Wohnraum, der auch Projekte für gemeinschaftliches, generationenübergreifendes Wohnen zur Miete ermöglicht. Das Gelände soll dabei u.a. für gewerbliche und kulturelle Nutzungen erhalten bleiben.



### Links:

<https://www.berlin.de/rathausblock-fk/>  
<https://rathausblock.org/2020/01/>  
<https://www.wbm.de/neubau-berlin/friedrichshain-kreuzberg/dragonerareal/>  
<https://www.wbm.de/presse/aktuelles/beitrag/im-gespraech-mit-der-wbm-kooperative-entwicklung-auf-dem-dragoner-areal/>  
[https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Entscheidung\\_fuers\\_Dragoner\\_Areal\\_7115821.html](https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Entscheidung_fuers_Dragoner_Areal_7115821.html)

**KATEGORIE C:  
QUARTIER GWERBLICHER PRÄGUNG**

### NUTZER:IN

**Nutzungsarten: Wohnen + Gewerbe, Freizeit, Soziales**  
 Wohnen (vorrangig Mietwohnungsbau für niedrige und mittlere Einkommen, min. 500 WE, auch gemeinschaftliches Wohnen), Gewerbe, Kultur, Verwaltung, soziokulturelle Infrastruktur (26.000 m<sup>2</sup>)

bereich geschützt ist und seit den 1920er Jahren als Gewerbestandort genutzt wird. Hier ist v. a. Traditionsgewerbe ansässig: Kfz-Werkstätten, Künstler:innen, eine Taxischule, ein Live-Club oder der LPG-Supermarkt. Die weitere Blockrandbebauung stammt überwiegend aus der Kaiserzeit.

**Bauliche Struktur**  
 Das 13,6 Hektar große Gebiet des sog. Rathausblocks ist durch eine gemischte Nutzung geprägt (Gewerbe, Wohnen, Arbeiten und Gemeinbedarf). Eng beieinander liegen ein 4,7 Hektar großes Gewerbegebiet, ein Wohn- und Mischnutzungsbereich sowie das Rathaus und das Finanzamt. Die städtebauliche Struktur und Gestalt wird stark geprägt durch das Mitte des 19. Jahrhundert entwickelte Areal der Garde-Dragonerkaserne, das als Denkmal-

**Besonderheiten**  
 Starke Einflussnahme der Zivilgesellschaft hat die Entwicklung maßgeblich geprägt: zahlreiche gut vernetzte + professionelle Initiativen und weitere Akteur:innen legen Forderungskatalog vor, fordern Dialog auf Augenhöhe und übernehmen auch formell Verantwortung. Nach langem Engagement gegen die Privatisierung findet die Festlegung der Ziele in einer Kooperationsvereinbarung statt: Areal wird Landeseigentum und Modellprojekt für preisgünstiges Wohnen und Arbeiten.

### BETREIBER:IN

**Eigentümer:innen**  
 BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM)

**Initiative**  
 In einem gemeinsamen Prozess haben die Kooperationspartner:innen das Leitbild für das Modellprojekt Rathausblock aufbauend auf dem Leitbild für das Sanierungsverfahren Rathausblock weiter entwickelt. So entstand eine Liste an Leitzielen und Anforderungen auf verschiedenen Ebenen des Modellprojektes. -> kooperative Steuerung

**Betreiber:innen**  
 kooperative Entwicklung des Areals durch: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte GmbH (WBM) und BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), Forum Rathausblock und dem Vernetzungstreffen Rathausblock in der Kooperation (zivilgesellschaftliche Akteur:innen)

**Besonderheiten**  
 Im Modellprojekt werden neue Wege einer kooperativen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung erprobt. Dazu wird ein hochkomplexes Kommunikations- und Organisationssystem von Gremien, Arbeitsgruppen und Partizipations- und Planungsformaten umgesetzt.

### QUARTIER

**Gebietstyp**  
 Areal der ehemaligen Garde-Dragonerkaserne (4,7 ha), denkmalgeschützt und seit den 1920er Jahren als Gewerbestandort genutzt 13,6 ha gesamte Gebietsgröße (Rathausblock)

**Besonderheiten**  
 Zunächst sollte das Grundstück meistbietend verkauft werden, jedoch stimmte der BImA in Folge der Einflussnahme der Zivilgesellschaft dagegen. Seit 2018 ist beurkundet, dass das Dragonerareal rekommunalisiert und künftig von der landeseigenen BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) verwaltet wird. Die Zivilgesellschaft engagiert sich in zahlreichen professionellen Initiativen und setzt sich für eine transparente und offene Dialogführung ein. Durch die Kooperationsvereinbarung werden Ansprechpartner:innen der Zivilgesellschaft legitimiert und werden diesen formell auch Verantwortung übertragen.

**Lage**  
 Innerstädtische Lage in Berlin-Kreuzberg

**Öffentlicher Raum**  
 Flächenangebot mit öffentlichen Nutzungen im Bestand, Aufwertung/ Qualifizierung im Zuge der Quartiersentwicklung

### STADT

**Ziele auf kommunaler Ebene**  
 Modellprojekt für preisgünstiges Wohnen und Arbeiten

operationspartner:innen (zweimonatliches Forum Rathausblock, Labore, Werkstätten und offene Arbeitsgruppen), Kiezraum, ZusammenStelle

**Kommunale Initiative**  
 Ankauf und Entwicklung des Gebietes, Installation komplexer Gremien- und Beteiligungsstrukturen

**Formelle Planungsinstrumente**  
 Vorbereitende Untersuchungen nach §165 BauGB, Ausweisung als Sanierungsgebiet, Bebauungsplan

**Informelle Planungsinstrumente**  
 Dialogverfahren Bezirk + Beteiligte, Kooperationsvereinbarung, Etablierung eines Gründungsrats als Steuergremium (später Zukunftsrat) und weiteren komplexen Zusammenarbeitsstrukturen, partizipatives städtebauliches Werkstattverfahren, Gutachten und Konzepte zu verschiedenen Themen (Verkehr, Nachhaltigkeit...), Entwicklung eines Gestaltungsleitfadens, Beteiligung der Öffentlichkeit und Ko-

**Besonderheiten**  
 Seit 2010 engagieren sich Initiativen aus der Zivilgesellschaft gegen die Privatisierung des Grundstücks, 2016 wurde das Dragoner-Areal und seine angrenzenden Grundstücke nach bezirklichen Untersuchungen als Sanierungsgebiet ausgewiesen, und im Juni 2018 stimmten Bundestag und Bundesrat nach dem 2017 beschlossenen Flächentausch schließlich der Übertragung des ehemaligen Grundstücks der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in das Vermögen des Landes Berlins zu.

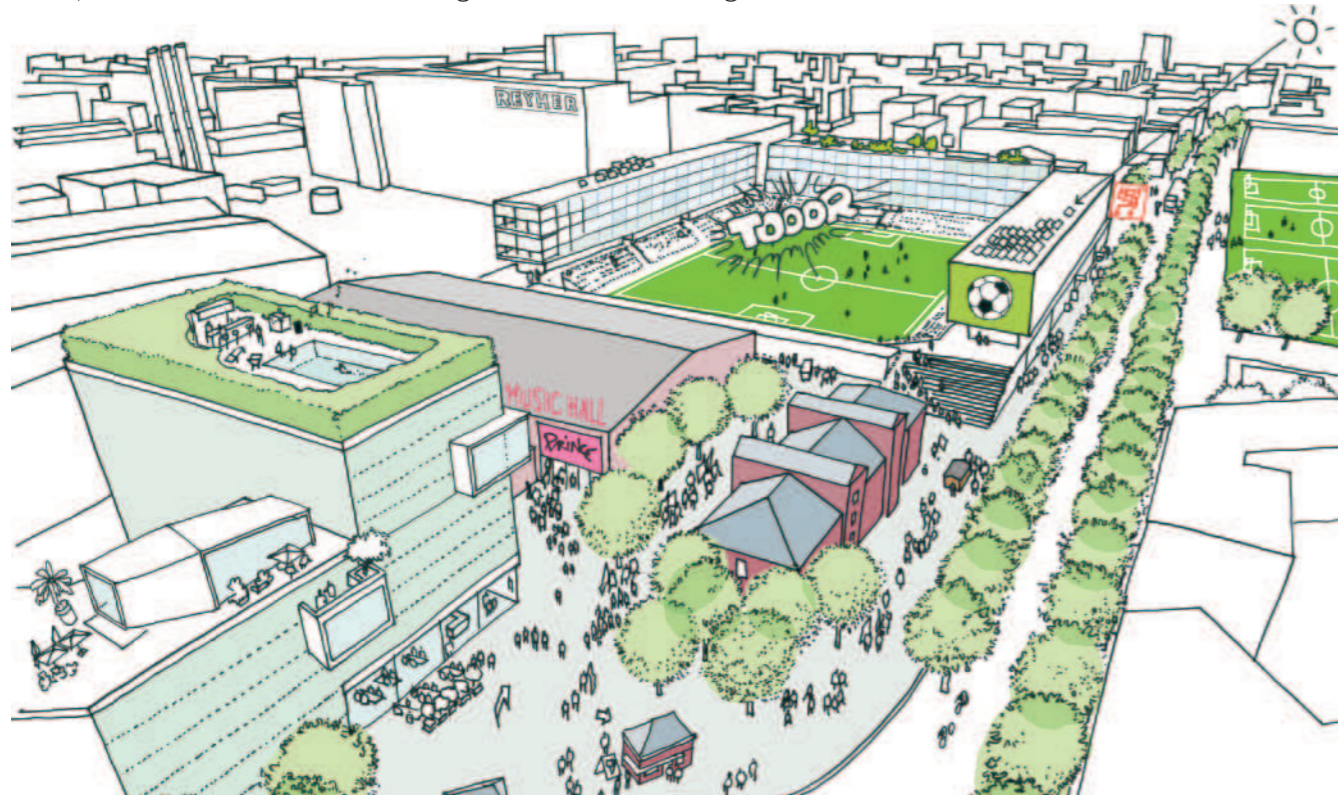
### ERFOLGSFAKTOREN

- **Entscheidung gegen Privatisierung** und Bündelung der kommunalen Kräfte
- Abschluss der **Kooperationsvereinbarung**: Rathausblock Kreuzberg mit Dragonerareal als **gemeinwohlorientiertes und kooperatives Modellprojekt**
- **Starke Initiative und enge Zusammenarbeit der Kooperationspartner:innen**, kooperative Steuerung des Prozesses mit einer Vielfalt an organisierten, professionellen und aktiven Akteur:innen
- Etablierung von **sehr aufwändigen, differenzierten kooperativen Zusammenarbeitsstrukturen**, z.B. **Zukunftsrat mit Konsensprinzip** und **Honorierung von Ehrenämtern** in diesen Gremien
- Vielfalt der Formate und Akteur:innen im breiten **Partizipationsprozess**, u.a. gemeinsame Ausschreibungen und Jurybesetzungen
- **"Lernendes Verfahren"** mit zahlreichen Lernlaboren und fachlichem Austausch
- **Gemeinwohlorientierter und sozial orientierter, ausgewogener Wohnungsmix**: für mittlere und geringe Einkommen, teilweise gemeinschaftliche Wohnmodelle
- Integration von bestehendem und neuem Gewerbe erfordert neue Wege und Commitment zur **Integration störender Gewerbeformen** in ein Wohngebiet
- Erhalt und Integration des **identitätsstiftenden, denkmalgeschützten Gebäudebestands und der soziokulturellen Struktur**
- **Finanzierung der ZusammenStelle** (als Unterstützungsstruktur aus der Zivilgesellschaft für ebendiese) **aus Städtebaufördermitteln**
- **Transparente und breite Kommunikation**



# QUARTIER DIEBSTEICH, HAMBURG-ALTONA

in Planung, Gebiet 70 ha (bestehendes Quartier), Nutzungsmischung sehr heterogen, verschiedene Maßstäbe in direkter Nachbarschaft; Standort- und Quartiersentwicklung im Umfeld des zukünftigen Fernbahnhofs

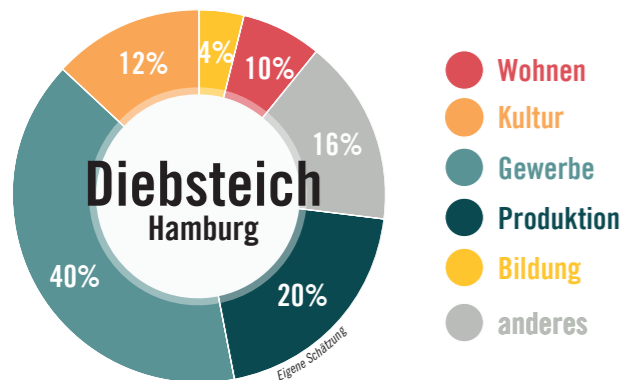


Quelle: © ASTOC ARCHTECTS AND PLANNERS / Grit Koalick

## Kurzbeschreibung

Die Deutsche Bahn AG verlegt den Fernbahnhof Hamburg-Altona an den Standort der heutigen S-Bahnstation Diebsteich. Das Quartier liegt zwischen den Zentren von Altona und Eimsbüttel, abseits genutzter Lauf- und Verkehrslagen und ist durch periphere Nutzungen geprägt. Neben gewerblich- industriellen Nutzungen zählen hierzu ein Areal der Deutschen Post sowie Sportflächen, Friedhöfe und Kleingartenvereine. Mit der Ansiedlung des Fernbahnhofs wird ein großer städtebaulicher Impuls gesetzt, der einen Entwicklungsschub für das gesamte Gebiet auslösen wird. Zur Steuerung dieses Prozesses hat der Hamburger Senat eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §165 BauGB eingeleitet. Begleitend zur Entwicklung eines städtebaulichen Rahmenplans wurden mehrere Bürgerbeteiligungsformate durchgeführt. Eine umfassende Stakeholderanalyse wurde vorgenommen, die sowohl die Nachbarschaft, Vereine und Initiativen, wie auch Fachplaner:innen, Einrichtungen und Institutionen analysierte und weitere nach §137 BauGB Betroffene ermittelte.

Die Ziele der Rahmenplanung sind auf eine schrittweise Entwicklung ausgelegt: ein gemischtes Quartier mit Gewerbeschwerpunkt, untergeordnetem Wohnanteil und einem innovativen Angebot an Sport- und Freiräumen, auch zur Deckung von Bedarfen aus angrenzenden Stadtteilen. Das Quartier erhält durch diesen Mix eine ganz eigene Prägung, sowohl durch größere Angebote an die Gesamtstadt, als auch durch kleinere stadtteilbezogene Nutzungen. Neue vielseitige Freiflächen werden multicodiert und vereinen verschiedene Funktionen. Auch spielt das Thema des Milieuschutzes und der Erhalt der heutigen heterogenen sozialen Durchmischung eine zentrale Rolle. Neuansiedlungen aus der kreativen Szene, innovativen und wissensbasierten Wirtschaftsbereichen, aber auch klassisches Kleingewerbe werden gefördert.



### Links:

<https://www.hamburg.de/rahmenplan/>  
<https://www.hamburg.de/diebsteich/>

**KATEGORIE C:  
QUARTIER GWERBLICHER PRÄGUNG**

### NUTZER:IN

#### Nutzungsarten: Wohnen + Gewerbe, Logistik, Sport, Soziales, Kultur

Bahnhof Altona, gewerbliche Großstrukturen, kleine Gewerbebetriebe, Sportanlagen, Friedhof, inselartig ausgeprägte Wohnnutzungen, Kleingärten, Deutsche Post (Zentrallager), Metro, perspektivisch: Heizwerk (Vattenfall), weitere Nutzungen aus dem Event- und Kulturbereich (Stadion, Konzerthalle, Umwandlung Paketpost für kulturelle Nutzungen)

#### Bauliche Struktur

Es handelt sich um ein innerstädtisches, bereits voll entwickeltes,

gewachsenes Quartier mit extrem heterogene Strukturen in Nutzung und Körnung: einfache gewerbliche Hallen, großformatige Industriebauten, kleinteile gewerbliche Strukturen, gründerzeitliche Hallen, gründerzeitliches Wohnen, Geschosswohnungsbau, große Freiräume mit Friedhof und Sportpark.

#### Besonderheiten

Der S-Bahnhof wird zum Fernbahnhof umgebaut und verleiht dem Quartier zukünftig eine neue Prägung. Unmittelbares Nebeneinander von Wohnen, gewerblich-industriellen Nutzungen und verschiedenen Maßstäben.

### BETREIBER:IN

#### Betreiber:innen und Eigentümer:innen

über 300 Eigentümer:innen: Freie und Hansestadt Hamburg, private Eigentümer:innen, Kapitalgesellschaften, Kirche (Friedhof), Deutsche Bahn (Bahnhof)

#### Initiative

für den Gesamtprozess: Umlegung des Bahnhofes Altona (Entwicklung der Flächen Neue Mitte Altona, Holsten-Areal), Entscheidung durch die Deutsche Bahn für die Vorbereitende Untersuchung (VU): BSW Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

#### Besonderheiten

Die VU dient als Maßnahme der Durchsetzung stadtesellschaftlicher Interessen und zur Sicherung von Handlungsspielräumen für Planungen im Gebiet mit dem Ziel der Sicherung der nahezu letzten innerstädtischen gewerblichen Flächen.

Die enge Zusammenarbeit mit den Projektverantwortlichen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) ermöglichte bereits erste Interventionen auf dem Weg vom reinen Planwerk zu konkreten Projekten und ermöglichte einen eng abgestimmten und effizienten Workflow in den regelmäßig stattfindenden qualitätssichernden Evaluierungsrunden.

### QUARTIER

#### Gebietstyp

Gewerbliche Flächen, Flächen für den Gemeinbedarf (Post), Wohnbauflächen

#### Lage

Zwischen den Bezirken Altona (Altona-Nord) und Eimsbüttel am zukünftigen Fernbahnhof Altona

#### Verkehrliche Anbindung

aktuell gut durch S-Bahn und ÖPNV, perspektivisch Fernbahnhof, mehrere Hauptverkehrsstraßen

#### Öffentlicher Raum

wenige Qualitäten aufgrund gewerblicher Prägung, jedoch hohe Qualität der Grünflächen; Planung: Multicodierung der Freiflächen

#### Besonderheiten

Herausforderungen und Chancen heute: Trennende Wirkung des Gebiets auf umliegende Stadträume, sehr heterogene Nutzungen, hohe Zentralität im gesamtstädtischen Kontext. Die Entwicklungsziele der Rahmenplanung sind auf eine schrittweise und langsame Entwicklung ausgelegt. Der Erhalt der heutigen heterogenen sozialen Mischung steht im Vordergrund.

### STADT

#### Ziele auf kommunaler Ebene

Vorbereitende Untersuchung: Aufzeigen der Möglichkeiten zur Sicherung der nahezu letzten innerstädtischen gewerblichen Flächen in Hamburg; Steuerung der Gentrifizierung, Steuerung der verkehrlichen Entwicklung; Entwicklung der Hamburger Volksparkachse (zu sichernde Grünverbindung). Standortsuche nach größerer Eventhalle (Kulturbehörde, BSW), Einbettung in weitere städtische Konzepte

#### Kommunale Initiative

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)

#### Informelle Planungsinstrumente

Beteiligungsformate (Workshops, Online-Formate, Webseite),

Mediation (mit den Bürgerinitiativen), Einzelgespräche mit Stakeholdern (z.B. Eigentümer:innengespräche), städtebaulich-freiraumplanerischer Rahmenplan, architektonischer Wettbewerb

#### Formelle Planungsinstrumente

Vorbereitende Untersuchung nach § 165 (zur Prüfung, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zum Zuge kommt), Bebauungsplan

#### Besonderheiten

Durchführung der VU mit breit angelegtem Beteiligungsprozess (Behörden, TöB, Politik, Bürger:innen), Dialog mit Bürgerinitiativen gegen Verlegung Bahnhof und Eventhalle; Ergebnis der VU: keine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §165, da über den Rahmenplanprozess Einigung über die Zielsetzung erreicht werden konnte.

### ERFOLGSFAKTOREN

- Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) als **zentraler Steuerer mit klarer Zielrichtung** für die zukünftige Ausprägung des Quartiers
- Wesentliche **Flächen bereits im kommunalen Eigentum** oder Kauf geplant
- Verortung bereits vorhandener Bedarfe der Stadt** Hamburg im Gebiet (Stadion, Musikhalle, Kultur/Theater, Kreativwirtschaft usw.)
- Sportpark deckt auch Bedarfe aus den umliegenden Stadtteilen und ist ein wichtiges Kommunikationselement
- Neuer Fernbahnhof als Motor** der Stadtentwicklung
- Integration **historischer Bestandsgebäude**
- Berücksichtigung der soziokulturellen Struktur**
- Vorbereitende Untersuchung nach **§165 BauGB**
- Breit angelegte und erfolgreiche **Beteiligungsformate**
- Rahmenplan als Mediationswerkzeug** zur Steuerung der Entwicklung, letztlich keine Nutzung des Instruments „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ nötig

# FENIX LOODSEN ROTTERDAM, NL

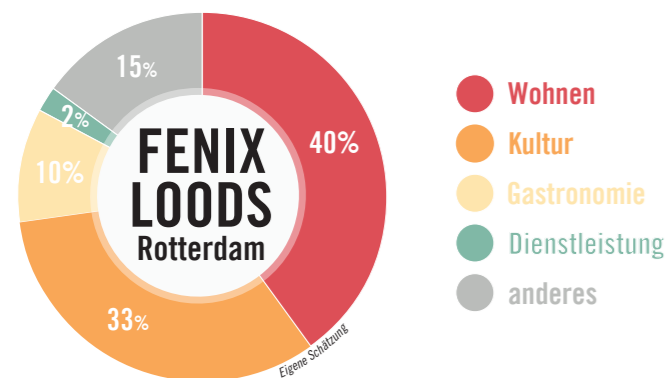
Umbau/Überbauung Speicherhallen an der Maas, Fenix I fertiggestellt, Fenix II im Bau, Nutzungsmischung Wohnen, Büros, Kultur, Gastronomie; Schwerpunkt architektonisches Leuchtturmprojekt innerhalb Hafentransformation, Einsatz von Zwischennutzungen



Quelle: © Ossip van Duivenbode

## Kurzbeschreibung

Seit 2007 macht sich die Stadt Rotterdam stark für die Transformation des ehemaligen Hafen- und Rotlichtviertels Katendrecht. Vor allem der Deliplein, an dessen Flanke sich Fenix II befindet, spielt dabei eine wichtige Rolle für die Atmosphäre im Viertel. Mittlerweile ist Katendrecht ein beliebtes und hippestes Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zum Kop van Zuid und der Maas, das viele kulinarische und kulturelle Möglichkeiten bietet. Die beiden ehemaligen Lagerhallen aus den 1920er Jahren wurden als architektonische Anziehungspunkte transformiert und spielen eine maßgebliche Rolle im Quartier. Fenix II beherbergte zu Beginn der Entwicklung vor allem innovative gastronomische, (sub-)kulturelle und kleine kreativ-gewerbliche Zwischennutzungen, entwickelte sich zu einem beliebten Ausgehquartier und machte das Projekt über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Nachdem die größten Zwischennutzungen nun als Anker-nutzungen im Fenix II angesiedelt sind, wird das Gebäude in ein Museum mit Aussichtsplattform und weiteren Nutzungen verwandelt. Fenix I: Auf dem mit großem technischen Aufwand erhaltenen historischen Speicher-gebäude wurden in spektakulärer Form Loftapartments gebaut. In der ehemaligen Lagerhalle ist die Fenix Food Factory etabliert, ein Markthallenkonzept aus lokalen Unternehmen, das bis 2019 als Zwischennutzung im Fenix I untergebracht war und dort sehr erfolgreich betrieben wurde, sowie besondere kulturelle Anker-nutzer (Conny Janssen Danst und Codarts), Loft-Büros und ein B&B. Eine Besonderheit des architektonischen Projekts Fenix I ist die Beteiligung der zukünftigen Bewohner:innen, Unternehmen und Nutzer:innen. Der Wunsch des Bauunternehmers war es, nah an der Marktnachfrage zu entwickeln, so dass viele Ideen der einbezogen wurden. Es entstand eine engagierte Gemeinschaft, die bereits in der Entwurfsphase mitbestimmen konnte und maßgeblich Einfluss auf die Gestaltung des Gebäudekomplexes und der Wohnungen hatte.



### Links:

<https://nl.wikipedia.org/wiki/Fenixloodsen>  
<https://mei-arch.eu/projecten-archieff/fenix-1/>  
<http://www.i-mad.com/work/fenix-warehouse/?cid=4>  
<https://www.bureaupolderman.nl/projecten/architectuur/fenix1rotterdam/>  
<https://www.bouwbeurs.nl/nieuws/overig/overig/de-fenixloodsen-van-hoerenbuurt-naar-hippe-hotspot>

**KATEGORIE D:  
ARCHITEKTONISCHER BAUSTEIN**

<b>NUTZER:IN</b>	<b>Nutzungsarten: Wohnen + Büros, Gastronomie, Kultur</b> FENIX I: Gastronomie und Kultur (8.500 m <sup>2</sup> , Fenix Food Factory, Conny Janssen danst, Codarts), Loft-Büros, Loftwohnungen (23.000 m <sup>2</sup> , 78 Miete und 134 Eigentum, zwischen 40 und 300 m <sup>2</sup> , teilweise grundgebundene Wohnungen, 225 Parkplätze (9.000 m <sup>2</sup> )  FENIX II: Museum (15.000 m <sup>2</sup> ), Kultur, Gastronomie und Kreativindustrie (4.500 m <sup>2</sup> )	<b>Bauliche Struktur</b> zwei ehemalige Lagerhallen aus den 1920er Jahren: Fenix I und II, Status: FENIX I fertiggestellt 2019, FENIX II im Bau (bis 2023); alte Struktur mit hohem technischen Aufwand erhalten  <b>Besonderheiten</b> Zwischennutzung: FENIX II wurde lange Zeit u.a. zwischengenutzt durch die gastronomischen und kulturellen Einrichtungen, die anschliessend in FENIX I untergebracht wurden; Zwischennutzungen wurden als Motor genutzt, um die Entwicklung zu beleben und in der Stadt zu verankern
------------------	--	---

<b>BETREIBER:IN</b>	<b>Betreiber</b> gewerbliche, kulturelle; Stiftung Droom & Daad (Museum)  <b>Eigentümer:innen</b> k.A., privat (Wohnungen)  <b>Initiative</b> FENIX I: Stadt Rotterdam, Wohnungsbaugesellschaft Woonstad Rotterdam und Bauunternehmer Heijmans FENIX II: Stiftung Droom & Daad (für das Museum)	<b>Besonderheiten</b> enger Einbezug der zukünftigen Bewohner:innen, der lokalen Unternehmen und der kultureller Institutionen seitens der entwickelnden Partei  PPP-Projekt (Public-Private-Partnership)
---------------------	---	--

<b>QUARTIER</b>	<b>Gebietstyp</b> Transformationsgebiet Hafen- und ehemaliges Rotlichtviertel Katendrecht: Wohngebiet mit kulturellen und gastronomischen Nutzungen  <b>Lage</b> an der Maas (Rijnhaven), in Zentrumnähe, Südhälfte der Stadt  <b>Verkehrliche Anbindung</b> Metro, Bus, Wassertaxi/-bus, Fuß- und Radbrücken  <b>Öffentlicher Raum</b> intensiv genutzt durch attraktive Lage am Rijnhaven und durch	Plätze auf Quartiersebene, sehr gut vernetzte Fuß- und Radverbindungen durch Brücke zum Kop van Zuid (Rijnhavenbrug, seit 2012)  <b>Besonderheiten</b> Durch enges Zusammenspiel von Stadt, Wohnungsbaugesellschaft und Bauunternehmer konnte eine durchdachte Gebiets- und Gebäudeentwicklung stattfinden, die durch den Einsatz von Zwischennutzungen, den Einbezug bekannter lokaler kultureller Institutionen am Ort (z.B. Circus Rotjeknor) sowie der Stadtgesellschaft und der Unternehmer einen Ort entstehen ließ, der von Beginn an einen starken Anziehungspunkt für die Bewohner:innen und Besucher:innen der Stadt darstellte und sich nun als spektakulärer und beliebter Ort etabliert hat.
-----------------	--	--

<b>STADT</b>	<b>Ziele auf kommunaler Ebene</b> Transformation der ehemaligen Hafengebiete entlang der Maas, Entwicklung Wohnen in der Stadt, Entwicklung Wirtschaft, öffentlicher Raum als CityLounge  <b>Kommunale Initiative</b> Stadt Rotterdam (Dienst Stadsontwikkeling) zusammen mit Wohnungsbaugesellschaft Woonstad Rotterdam und Bauunternehmer Heijmans	<b>Informelle Planungsinstrumente</b> stadtweite strategische Planungen, in die sich das Projekt einfügt: Binnenstad als CityLounge, Visie 2030, Omgevingsvisie, ...  <b>Formelle Planungsinstrumente</b> sogenannte "omgevingsvergunning": formeller Antrag auf Abweichung vom Bebauungsplan ("uitgebreide procedure met ruimtelijke onderbouwing"), um die Nutzung Wohnen sowie die angestrebte Gebäudehöhe realisieren zu können
--------------	--	---

<b>ERFOLGSFAKTOREN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Stadt zusammen mit Unternehmen als Initiatorin</b> (PPP), Triebfeder sowohl kommerziell als auch kulturell</li> <li>• <b>Gesteuerte, temporäre kreative Zwischennutzungen</b> als treibende Kraft für die Gebietsentwicklung sowie als Marketing (teils sehr populäre Zwischennutzung wie Circus Rotjeknor, der bestimmtes Publikum anzieht)</li> <li>• Emblematischer architektonischer Entwurf: <b>Leuchtturmprojekt</b></li> <li>• Breites <b>Marketing</b> in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lagegunst</b> Rijnhaven und profiliertes Quartier Katendrecht mit Historie als Rotlichtviertel</li> <li>• Differenzierte Nutzungsmischung mit <b>populären kulturellen Angeboten</b> (Markthalle, Theater, Gastronomie), teilw. großmaßstäbliche Bausteine/ Anker-nutzer:innen</li> <li>• <b>24/7-Nutzung</b> durch Wohnen plus Freizeit und Kultur, <b>breites Nutzer:innenspektrum</b>: Anwohner:innen, Rotterdamer, Besucher:innen, Tourist:innen</li> <li>• Integration der historischen Baustruktur, <b>Identifikation mit dem Ort</b></li> </ul>
------------------------	---	--

# SAMTWEBEREI KREFELD

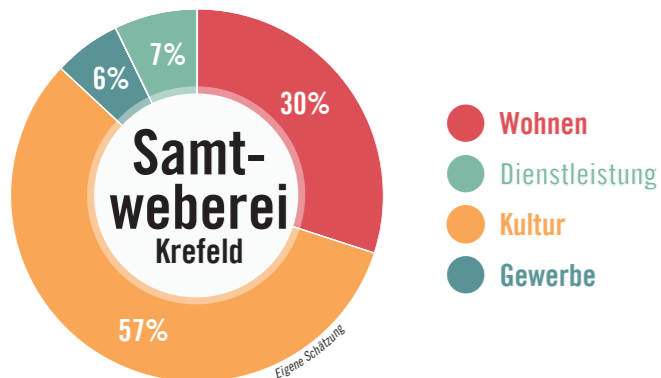
fertiggestellt, Umnutzung ehemalige Fabrik, Nutzungsmischung Wohnen, Büro, Kultur, Gemeinschaft; Schwerpunkt gemeinwohlorientierte Projektentwicklung mit Mehrwert für das Quartier



Quelle: © Marcel Rotzinger-Damm – rotgestalt.de

## Kurzbeschreibung

Da die Alte Samtweberei sieben Jahre lang leerstand, gab die Stadt eine Machbarkeitsstudie über die immobilienwirtschaftlichen und baukulturellen Potenziale des Gebäudekomplexes am südwestlichen Rand der Krefelder Innenstadt in Auftrag. Die Montag Stiftung kam mit ihrer Initialkapital-Idee dazu, um dieses Programm umzusetzen. Stadt und Stiftung einigten sich auf ein gemeinsames Handlungsprogramm als Grundlage: Ein sozial, kulturell und ökonomisch durchmischtes Viertel entsteht, die vorhandenen Selbstorganisationskräfte werden gestärkt und bekommen eine größere Basis, das Miteinander der Kulturen und Lebensstile ist friedlich und produktiv, die Mieten bleiben differenziert, es gibt Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Haushaltsgrößen, Geldbeutel und Lebenslagen, der städtebauliche und architektonische Wert der Südweststadt wird wieder erkennbar. Nach Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags mit der Stadt Krefeld und dem Erwerb des Areals und der Gebäude begann die Projektgesellschaft Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH (UNS) unter intensiver Beteiligung der Nachbarschaft und der zukünftigen Nutzer:innen/Mieter:innen individuelle Konzepte für jedes der einzelnen Gebäude zu entwickeln. Die Samtweberei ist das Pilotprojekt des Programms „Initialkapital“ der Montag Stiftung Urbane Räume gAG. Es geht dabei um Stadtteile, in denen nicht deutlich ist, wohin sie sich entwickeln werden und die Gefahr laufen, in eine Abwärtsspirale aus Armut und Ausgrenzung zu fallen, die aber ebenso in einen Prozess der Aufwertung mit stark steigenden Mieten und der Verdrängung der ansässigen Bevölkerung geraten können. Mit einer Investition in solche Viertel – Initialkapital – soll zum einen ein spürbarer Impuls vor Ort gesetzt werden, zum anderen soll diese Investition die Grundlage dafür schaffen, dass sozial gemischte, heterogene Viertel mit funktionierenden Gemeinwesen und Teilhabemöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen entstehen.



### Links:

<https://www.montag-stiftungen.de/default-title/urbane-nachbarschaft-samtweberei>  
<https://www.netzwerk-immovielien.de/immovielien/samtweberei/?orderby=&view=&posts=>  
<https://samtweberviertel.de/>  
<https://www.dabonline.de/2018/07/02/samtweberei-krefeld-zusammenleben-im-quartier-sanierung/>

**KATEGORIE D:  
ARCHITEKTONISCHER BAUSTEIN**

**NUTZER:IN**

**Nutzungsarten: Wohnen + kleinteilige Büros, Ateliers, Gewerbe, Soziales**  
37 Wohneinheiten (25 - 137 m<sup>2</sup>, zu einem Drittel öffentlich gefördert und preisgebunden), Büroräume, Gewerbe, Ateliers, „Nachbarschaftszimmer“, Cafe und Laden als Quartierstreffpunkt; insgesamt rund 8.300 m<sup>2</sup>

**Bauliche Struktur**  
teilweise denkmalgeschützte Gewerbebauten einer Samtweberei aus den 1880er Jahren, Erweiterungs- und Ergänzungsbauten aus den 1950er und 60er Jahren, überdachte Shedhalle und Hof

**Besonderheiten**  
Im Pionierhaus konnten ohne Nutzungsänderung oder große Umbauarbeiten 25 junge Unternehmen preisgünstige Arbeitsräume beziehen. Der denkmalgeschützte Blockrandbau wurde behutsam erneuert. Das „Nachbarschaftszimmer“ im Erdgeschoss ist Schaufenster für das Projekt und wird im Eigenbetrieb engagierter Nachbarn geführt. Im Torhaus befinden sich teurere Büroflächen mit höherem Ausbaustandard. Eine Sheddachhalle überdeckt rund 3.000 m<sup>2</sup> des Blockinnenraums und steht als halböffentlicher, überdachter Freiraum den Mieter:innen sowie der weiteren Nachbarschaft zur Verfügung (als Spiel- und Sportplatz, großes Gartenzimmer, Werkstatt und Fläche für Aktivitäten und Veranstaltungen im Quartier).

**BETREIBER:IN**

**Betreiber:innen und Eigentümer:innen**  
gemeinnützige Gesellschaft „Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH“ (UNS, Gesellschafter: Carl Richard Montag Förderstiftung)

**Initiative**  
Montag Stiftung Urbane Räume, Modellprojekt „Initialkapital“  
Initialkapital der Carl Richard Montag Förderstiftung, in Zusammenarbeit mit der Stadt Krefeld (Erbbaurecht)

**Besonderheiten**  
Die Immobilie erzielt Gewinne, die in das Gemeinwesen des Quartiers investiert werden (jährlich rund 30.000 €). Eine Arbeitsstunde pro Quadratmeter muss jährlich von den Gewerbetreibenden des Pionier-

hauses, eine halbe Stunde von denen des Torhauses ins Gemeinwesen des Quartiers investiert werden. Jährlich kommen inklusive des Engagements der Wohnmieter:innen über 2000 Arbeitsstunden („Viertelstunden“) zusammen. 2021 fand die Übergabe der Gemeinwohlarbeit an die Nachbarschaftstiftung Samtweberviertel statt (Bewohner:innen, Nachbarn und Initiativen des Viertels). Im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung kommt der Nachbarschaftstiftung die Stadteigentümer der UNS zu: unentgeltliche Nutzung des Nachbarschaftszimmers, Kuratierungsrechte für die Shedhalle, jährliche finanzielle Zuwendung, Vermittlung von Viertelstüdlern. Sie übernimmt und entwickelt selbstverantwortlich bestehende Instrumente wie Projektfonds, Viertelsrat/Viertelsratschlag, Viertelsfeste etc. Das Projekt ist Modellprojekt des Netzwerks Immovielien (gemeinnütziger Verein für die Gemeinwohlorientierung in der Immobilien- und Quartiersentwicklung).

**QUARTIER**

**Gebietstyp**  
Krefelder Südweststadt: vorwiegend Wohngebiet im Aufwertungsprozess, ca. 6.800 Bewohner:innen, aktives Gemeinwesen und hohe kulturelle Vielfalt, hoher Anteil Transfergeldbeziehender, teilw. Leerstand

**Lage**  
zentral Nähe HBF Krefeld

**Verkehrliche Anbindung**  
sehr gut durch Bahnhofsnähe

**Öffentlicher Raum**  
gut angelegte Straßen und Plätze mit Gründerzeitbebauung

**Besonderheiten**  
Stadtviertel „auf der Kippe“, das durch die Umsetzung des Projekts Samtweberei die entscheidende Aufwertung erfahren soll, ohne die bestehenden soziokulturellen Strukturen zu überformen oder zu verdrängen. Es besteht eine enge Verknüpfung von Immobilienbewirtschaftung, Stadteigentümer und gesellschaftlichem Engagement.

**Finanzierung**  
Immobilie: Eigenkapital der Carl Richard Montag Förderstiftung, Städtebauförderung für den Umbau der Shedhalle, Wohnraumförderung für den Umbau des Denkmals, Bankfinanzierung; Stadtteil: Anschubfinanzierung durch Montag Stiftung Urbane Räume, Förderprogramm „NRW hält zusammen“. Heute Stadteigentümer der UNS gGmbH.

**STADT**

**Ziele auf kommunaler Ebene**  
Die Stadt Krefeld und die Montag Stiftung Urbane Räume wollen die Krefelder Südweststadt gemeinsam zu einem lebenswerten und lebendigen Stadtbaustein der Gesamtstadt entwickeln. Das Ziel ist, die Entwicklung des Samtweberviertels und die Investition in die Alte Samtweberei so miteinander zu verschänken, dass mittelfristig eine sozial, ökonomisch und städtebaulich heterogene, nach vielen Seiten offene Gemeinschaft entsteht, die keiner gesonderten Förderung durch die öffentliche Hand mehr bedarf.

**Kommunale Initiative**  
Machbarkeitsstudie, Verleihung des Erbbaurechts an die UNS unter Aussetzung des Erbbauzinses (solange in gleichem Umfang Quartiersarbeit geleistet wird).

**Informelle Planungsinstrumente**  
Machbarkeitsstudie, Beteiligungsformate

**Besonderheiten**  
Es wurde ein breit angelegter Beteiligungsprozess mit dem Quartier und mit zukünftigen Nutzer:innen durchgeführt. Das Projekt erhält vollständige Unterstützung durch Stadtverwaltung und Politik.

**NACHBARSCHAFT SAMTWEBEREI**

**ERFOLGSFAKTOREN**

- Erkannte Chance:** städtische Immobilie, die nicht rein wirtschaftlich entwickelt werden konnte, trifft auf Montag Stiftung als Initiatorin
- Gemeinwohlorientierung und Eigenerwirtschaftung:** zu 100% gemeinnützige Zwecke im Verbund mit wirtschaftlichem Modell, dessen Gewinne ins Quartier fließen
- Symbiose Projekt / Quartier:** Verknüpfung der Immobilie mit „Viertelstunden“ und weiterem vielfältigen Engagement der Bewohner:innen, Nutzer:innen und des Viertels
- Kleinteiligkeit der Nutzungsbausteine** machte es möglich, rasch erste Maßnahmen zu realisieren und zugleich die Planung unter Einbeziehung der zukünftigen Nutzer:innen konzeptionell reifen zu lassen.
- Lagegunst:** Aneignung der ersten günstigen Mietflächen durch Kreative und Studenten der nahegelegenen Hochschule setzten Ton und die Entwicklung in Gang.
- Das Projekt konnte realisiert werden durch **gute Vernetzung mit den Ideengebern** für das Projekt **und in die Landesministerien** hinein und mit großem Rückhalt aus der **lokalen Politik und Verwaltung**.

# FRIZZ23, BERLIN-KREUZBERG

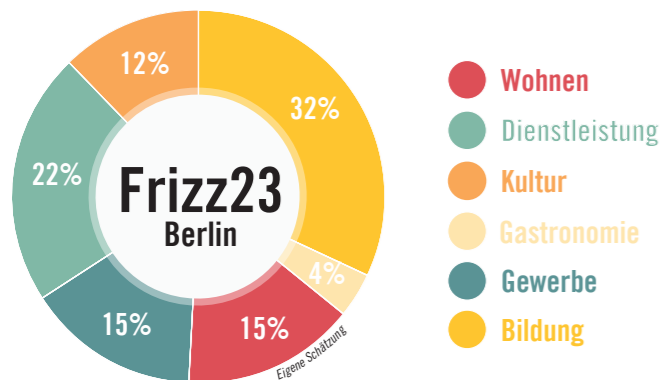
fertiggestellt, Teilbaustein Transformation ehemaliger Blumengroßmarkt, Nutzungsmischung: Wohnen, Gewerbe, Kultur; Schwerpunkt: erstes gewerbliches Baugruppenmodell



Quelle: © Matthew Griffin

## Kurzbeschreibung

Frizz23 ist eine Baugemeinschaft für kulturelles Gewerbe. Das Baugruppenmodell wurde erstmals für einen Gewerbeneubau angewandt. In der kleinteiligen Mischung aus Kunst, Kreativwirtschaft, Bildung, Gastronomie, Einzelhandel und Wohnen gibt es u.a. Werkstattläden, Seminarräume, Wohnateliers für Kunstschaffende, Studios für Kreative, Coworkingräume, Büros, Minilofts, ein Café, eine Projekthalle und eine Gemeinschaftsgalerie. Alle Projektbeteiligten sind Nutzende und Investierende zugleich. Ein zentraler Inhalt des Verfahrens der Konzeptvergabe an der ehemaligen Blumengroßmarkthalle in der Südlichen Friedrichstadt Berlins war, die freigewordenen Grundstücke nicht dem Markt zu überlassen, sondern über diskutierte und dem Partizipatorischen verpflichtete Entwurfs- und Planungsprozesse die Stadt neu zu denken und sie vor einer dem Renditedenken verhafteten Investorenmentalität zu bewahren. Entwickelt wurde das Projekt während des Vergabeverfahrens von einem unabhängigen Expertengremium als erste Konzeptvergabe des Landes Berlin. Es gilt als modellhaft für eine neue Liegenschaftspolitik. Selbstnutzer:innen, Architekt:innen und Investor:innen bilden die Projektgruppe auf der einen Seite, der Senat und der Bezirk waren die Partner:innen auf der anderen Seite. Dazu kam mit dem Geschäftsführer der Berliner Großmarkt GmbH der Glücksfall hinzu, dass dieser auf den zum Verkauf stehenden Grundstücken der ehemaligen Blumengroßmarkthalle mehr wollte als Investorenlösungen, die hochpreisige Wohnflächen schaffen und am Kiez-Bedarf vorbei vermarkten. Im Rahmen des Verfahrens gab es Workshops, Verhandlungen mit Bezirk und Bürger:innenschaft und schließlich die Auslobung des Bewerbungsverfahrens für die Grundstücke. Alle am Projekt Beteiligten finanzieren sich quer, die Baugemeinschaft, der Verein und die Architekt:innen als GbR zahlen für einen Flächenmix, von dessen Nutzung am Ende alle profitieren.



### Links:

<https://frizz23.com/de/>  
[https://www.dbz.de/artikel/dbz\\_FRIZZ23\\_Berlin\\_3143785.html](https://www.dbz.de/artikel/dbz_FRIZZ23_Berlin_3143785.html)  
<https://www.db-bauzeitung.de/architektur/buerobau/frizz23-berlin/>  
<https://www.deadline.de/buildings/frizz23>

**KATEGORIE D:  
ARCHITEKTONISCHER BAUSTEIN**

**NUTZER:IN**

**Nutzungsarten: Wohnen + Gewerbe, Kultur**  
 kleinteiliges Kreativgewerbe (46 Einheiten, 23- 280 m<sup>2</sup>), Ateliers, 17 Miniwohnungen (Apartmenthotel, 25-60 m<sup>2</sup>), Bildungszentrum, Veranstaltungsräume, Seminarräume, Cafe, Galerie insgesamt rund 5.650 m<sup>2</sup> Nutzfläche / 9.300 m<sup>2</sup> BGF

**Bauliche Struktur**  
 Neubau

**Besonderheiten**  
 Das Projekt ist Teil der Transformation des ehemaligen Blumengroßmarkts in der südlichen Friedrichstadt.  
 Viele der Investor:innen sind gleichzeitig Selbstnutzer:innen.

**BETREIBER:IN**

**Betreiber:innen und Eigentümer:innen**  
 Forum Berufsbildung e.V., Gewerbebaugruppe FrizzZwanzig GbR, Miniloft Kreuzberg GbR

**Initiative**  
 Aus der lokalen Kunsthallen-Initiative entwickelte sich das „Netzwerk Kulturwirtschaft, Medien, Bildung Südliche Friedrichstadt“, das im Quartiersmaßstab arbeitete und gemeinsam mit Bezirks- und Senatsvertretern ein „Standortentwicklungskonzept für ein Kunst- und Kreativquartier (KuKQ)“ vorlegte.  
 -> Zusammenschluss aus Selbstnutzer:innen, Architekt:innen und Investor:innen, die nun die Betreiber:innen und Eigentümer:innen sind (Baugruppe FRIZZ23)

**Besonderheiten**  
 Pionierarbeit: Das Projekt ist die erste gewerbliche Baugruppe, die als solche das Grundstück vom Land erwerben konnte (Baugemeinschaft für kulturelles Gewerbe). Das Baugruppenmodell wurde hier erstmals für einen Gewerbeneubau angewandt. Das Baugruppen-Entwicklungsmodell wurde hinsichtlich der Bedürfnisse eines gemeinnützigen Bildungsträgers, eines familiengeführten Hotelbetriebs und 38 kleiner Firmen, die im kulturellen Bereich tätig sind, adaptiert.  
 Die Nutzungsmischung ist auf 10 Jahre im Kaufvertrag festgeschrieben (30% Kunst- und Kreativwirtschaft, 30% Bildung). Es findet eine jährliche Prüfung des festgelegten Wohn-/Gewerbeflächenverhältnisses durch das Liegenschaftsamt statt.

**QUARTIER**

**Gebietstyp**  
 Transformation des ehemaligen Blumengroßmarkts

**Lage**  
 innerstädtisch, zentral

**Verkehrliche Anbindung**  
 sehr gute Anbindung an den ÖPNV

**Besonderheiten**  
 Heutige herausforderung: der hohe Anteil an Sozialwohnungen in der Nachbarschaft.  
 Ein zentraler Inhalt der Entwicklung der ehemaligen Blumengroßmarkthalle war, die freigewordenen Grundstücke nicht dem Markt zu überlassen, sondern über diskutierte und dem Partizipatorischen verpflichtete Entwurfs- und Planungsprozesse die Stadt weiter zu entwickeln und sie vor reinem Renditedenken zu bewahren.

**STADT**

**Ziele auf kommunaler Ebene**  
 Flächenpolitik: weg von reinen Investorenmodellen, hin zu „kiezorientierten“ Angeboten, Realisierung von nutzungsgemischten Quartieren

**Kommunale Initiative**  
 auf Senats- und Bezirksebene

**Informelle Planungsinstrumente**  
 Nachbarschaftsdialogwerkstatt, Konzeptvergabe (neuartiges "qualifizierendes Verfahren"), Bereitstellung einer "Bauhütte" als aktivem Treffpunkt für die Nachbarschaft, dialogischer Entwurfsprozess

**Besonderheiten**  
 Erste Konzeptvergabe des Landes Berlin: Gemeinsam mit Senat und Bezirk entwickeltes Vergabeverfahren für den ehemaligen Blumengroßmarkt (Konzeptvergabe) - modellhaft für neue Liegenschaftspolitik, unter Einbezug der Bürgerschaft, entwickelt von einem unabhängigen Expertengremium während des Verfahrens selber.  
 Eine wichtige Rolle spielte die Unterstützung dieser Konzeptvergabe und der Zielsetzung dahinter durch den Geschäftsführer der Berliner Großmarkt GmbH.  
 Partizipation fand auf fünf verschiedenen Ebenen statt, entsprechend dem Leitprinzip von Deadline Architekten: "Erst der Dialog, dann das Design".

**ERFOLGSFAKTOREN**

- Gemeinsames Entwickeln und Durchführung einer **pionierhaften Flächenvergabe**, breit getragen von Senat, Bezirk und Expert:innen
- Initiative von Architekt:innen als Projektentwickler:innen und Baugruppe** (Erweiterung des Berufsbildes „Architekt:in“, persönliches Engagement)
- Investor:innen sind gleichzeitig Selbstnutzer:innen** und entsprechend engagiert
- Gemeinschaftliches Eigentum, **Verpflichtung zur Beibehaltung der Nutzungsmischung -> gemeinsame und stetige Verantwortung** für das Funktionieren und Gelingen des Projekts
- Berücksichtigung der soziokulturellen Struktur als gemeinsames Ziel:** Baugruppe, Senat und Bezirk, v.a. auch die Unterstützung durch den Geschäftsführer des Blumengroßmarkts (als ursprünglicher Eigentümer der Flächen), der ebenfalls das Ziel der nachhaltigen und der Umgebung angepassten Weiterentwicklung der Flächen vertritt

## Zwischenfazit der Referenzprojekte

### NEUE QUARTIERSENTWICKLUNGEN

#### Nutzungsmischung:

extrem breiter Nutzungsmix aufgrund Gebietsgröße und Eigenständigkeit des Quartiers möglich

(Nutzungsmischung ist auf das Gesamtquartier bezogen - keine Aussage zum Mix in Einzelgebäuden)

Wohnanteil bei ca. 25%

#### Initiator:innen:

Großunternehmen, Zusammenschluss privater Grundeigentümer:innen

#### Instrumente:

Planungswettbewerbe, Strukturplanung, Bauleitplanung, Zwischennutzungen, Einsatz von Anker nutzungen, Vorbereitende Untersuchung für städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, Umlegung

### BESTEHENDE GEMISCHTE QUARTIERE MIT URBANER PRÄGUNG

#### Nutzungsmischung:

höherer Wohnanteil gegenüber den anderen Kategorien

häufig Kombination mit wohnverträglicheren Nutzungen wie Dienstleistung, Kultur, Gastronomie und Forschung

Wohnanteil bei ca. 50%

#### Initiator:innen:

Projektentwickler:innen z.B. aus dem Architekturbereich oder aber Großprojektentwickler:innen

#### Instrumente:

Konzeptvergaben, Planungswettbewerbe, dialogische Verfahren, Integration quartiersbezogener Nutzungen, Milieuschutzsatzung in der Umgebung

### BESTEHENDE GEMISCHTE QUARTIERE MIT GEWERBLICHER PRÄGUNG

#### Nutzungsmischung:

höherer Anteil gewerblicher Nutzungen als Wohnnutzungen

bei Integration der Nutzung „Produktion“ ist der Wohnanteil am geringsten

Wohnanteil bei ca. 10% - 45%

#### Initiator:innen:

Stadt, Stadt + Nutzerverein, Großunternehmen, staatliche/kommunale Kooperative

#### Instrumente:

Planungswettbewerbe, Bauleitplanung, Gestaltungsleitfaden, Grundstückspolitik, Ausweisung Sanierungsgebiet / VU

### ARCHITEKTONISCHE BAUSTEINE IM QUARTIER

#### Nutzungsmischung:

individueller Nutzungsmix möglich aufgrund spezifischer Randbedingungen

Schwerpunktsetzung durch Initiator:in möglich

höchste Nutzungsvielfalt innerhalb eines Gebäudes (Frizz23)

Wohnanteil bei ca. 15% - 45%

#### Initiator:innen:

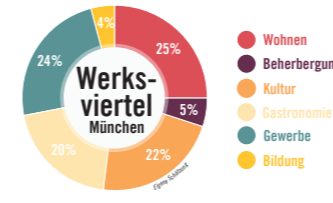
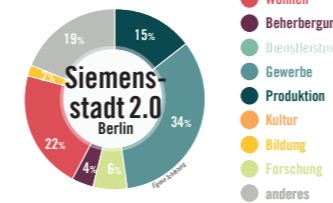
Stadt/Projektentwickler:innen/Wohnungsbaugesellschaft, Stiftung, gemeinnützige Gesellschaft, gewerbliche Baugruppe

#### Instrumente:

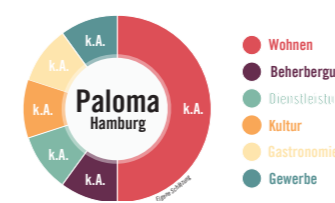
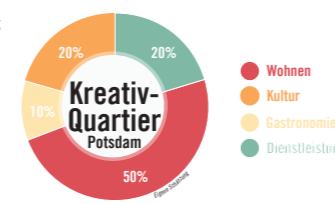
Planungswettbewerbe, dialogische Verfahren, Einsatz Erbbaurecht, Verknüpfung mit gemeinnützigen Belangen / Engagement, Konzeptvergabe

Zusammenfassung der Kernpunkte der untersuchten Referenzprojekte je Kategorie

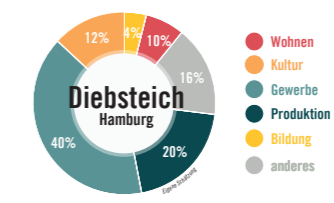
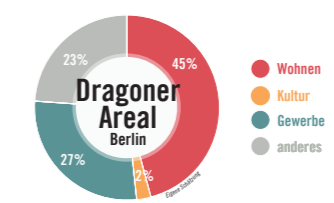
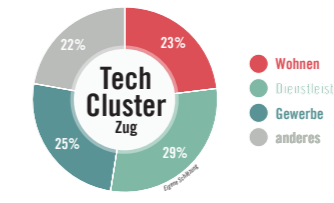
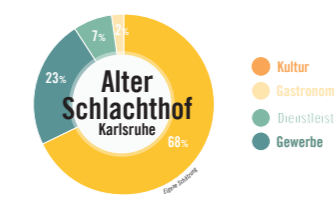
#### NEUE QUARTIERSENTWICKLUNGEN



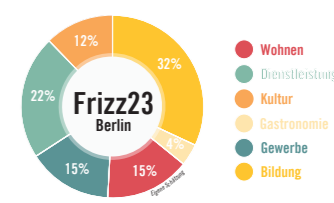
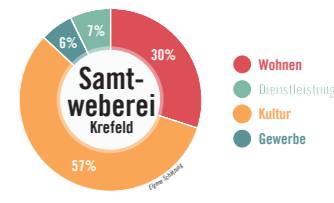
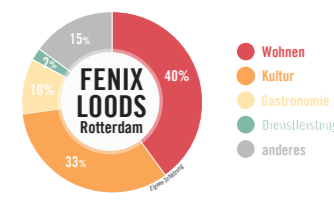
#### QUARTIERE URBANER PRÄGUNG



#### QUARTIERE GEWERBLICHER PRÄGUNG



#### ARCHITEKTONISCHE BAUSTEINE



Übersicht der Nutzungsmischungen der untersuchten Referenzprojekte

## Besonderheiten, Erfolgsfaktoren und Schlussfolgerungen

Die Zusammenschau der Referenzprojekte lässt einige allgemeine Erkenntnisse zu. So ist zum Beispiel ein Zusammenhang zu erkennen zwischen der Kategorie und der Breite der Nutzungsmischung – große eigenständige Quartiere benötigen naturgemäß ein großes Spektrum an verschiedenen Nutzungen und Nutzer:innen, um Quartiersqualitäten zu entfalten, wohingegen die architektonischen Bausteine prädestiniert sind für maßgeschneiderte und sehr individuelle Lösungen, sowohl hinsichtlich der Nutzungsbausteine als auch der Initiierungs- und Entwicklungsmodelle. Eher gemeinwohlorientierte Projektausrichtungen finden sich bei den betrachteten Projekten vor allem in den eigentlich gewerblich orientierten Gebieten, die sich für Wohn- und weitere Nutzungen öffnen, aber auch bei den kleinmaßstäblichen architektonischen Bausteinen. Auf die spezifischen Erfolgsfaktoren, die vor allem auch mit den Entwicklungs- und Umsetzungsprozessen zu tun haben, wird im Kapitel „Umsetzung“ genauer eingegangen.

### Schlussfolgerung für das Quartiersentwicklungsmodell

Um nun zu einer Methodik zu kommen, wie gemischtgenutzte Quartiere Schritt für Schritt neu gedacht und entworfen werden

können, muss neben den städtischen Gegebenheiten, Zielsetzungen und Bedarfen, den Wünschen der vorhandenen und potentiellen Nutzer:innen und Betreiber:innen vor Ort, den baulichen und städtebaulichen Gegebenheiten eines Standorts und den zur Verfügung stehenden Instrumenten und Prozessen vor allem auch das Narrativ eines zukünftigen Quartiers berücksichtigt werden, das alle diese Faktoren miteinander verbindet. Hierbei sind die zukünftigen Ausprägungen des Quartiers zu definieren und Schwerpunkte in den einzelnen Nutzungen zu setzen, um zu einer ausgewogenen, funktionierenden und nachhaltigen Nutzungsmischung zu kommen.

Dazu braucht es in erster Linie:

- eine starke Grundprägung,
- ein bis drei dominante Nutzungen,
- flexible, additive Nutzungsbausteine, gegebenenfalls temporär in Form von Pionier- oder Zwischennutzungen,
- die sorgfältige Ausformulierung eines Narratives, in dem sich die beabsichtigten Nutzer:innen wiederfinden können, und das auf den Gegebenheiten des konkreten Ortes aufbaut.

# 3 QUARTIERSENTWICK- LUNGSMODELL



## LIFELONG LEARNING



Das „Lifelong Learning“ Quartier bietet ein breites Angebot an Orten für Lernen, Bildung und Forschung. Co-Living und vielfältige Begegnungsräume bieten das passende Ökosystem für agil und dynamisch arbeitende Nutzer.



## LIFE & WORK



Im Life and Work Quartier wird die Arbeitswelt von morgen gelebt. Es entsteht eine Kultur des Teilens, die von Anwohnern und Besuchern gleichermaßen in neuen Formen erprobt wird.



## MAKER-QUARTIER GREEN TECHNOLOGIES



Das Maker-Quartier ist der Ort, an dem Tradition und Innovation im Handwerk zusammenkommen. Selbstbewusst werden neueste Erkenntnisse aus der Forschung in kreativ-produktiven Projekten umgesetzt.

## Methodischer Ansatz

Quartiersentwicklung ist ein komplexer und langwieriger Prozess, bei dem vielfältige Akteur:innen zusammenarbeiten, und ist daher nicht in einem gemeingültigen Modell zu beschreiben. Je nach Perspektive gibt es bereits vielfältige Ansätze und Modelle, die erfolgreiche Nutzungsmischung in Quartieren beschreiben, beispielsweise aus immobilienökonomischer Sicht, aus der Perspektive der Stadtentwicklung, oder auch als Gebietskategorie im Bebauungsplan.

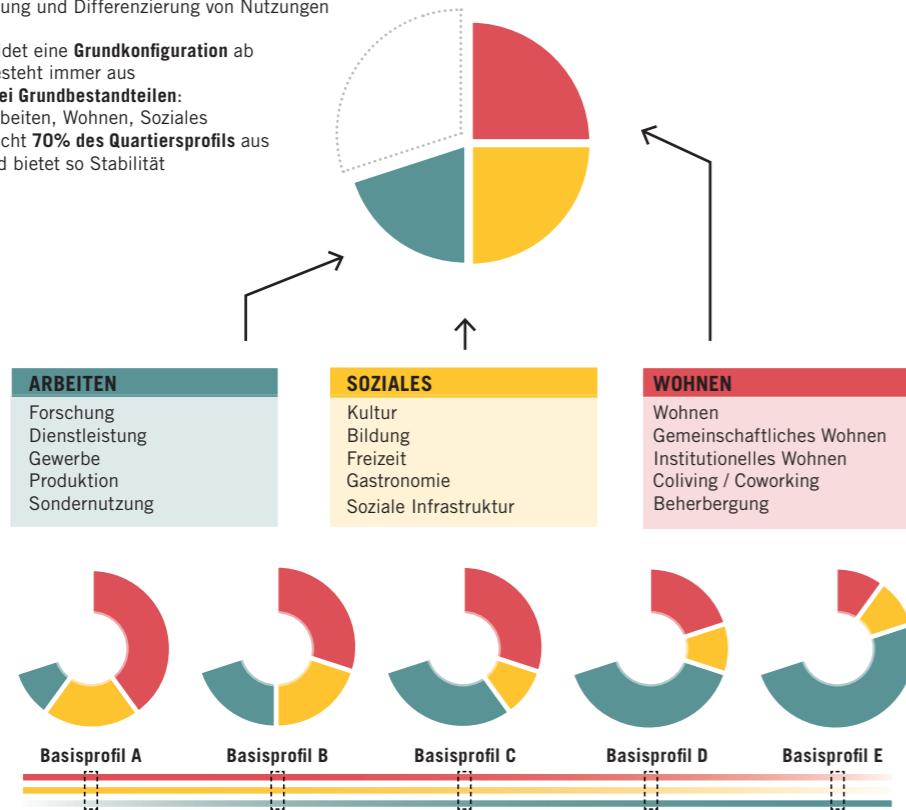
Um nun zu einer handhabbaren Methodik zu gelangen, ist die Integration dieser verschiedenen Perspektiven essentiell. Es braucht ein abgestimmtes **Nutzungsprogramm**, welches die einzelnen Nutzungen benennt und näher beschreibt. Untrennbar damit verknüpft sind die Nutzer:innen, die perspektivisch das Quartier nutzen, bewohnen, in diesem wirtschaften und so die Nutzungsmischung in die Realität übersetzen werden. Nicht zuletzt ist es in einem hohen Maße das Narrativ, welches den Charakter oder das „Profil“ eines Quartiers ausbildet – und die Akteur:innen in die Lage versetzt, gemeinsam die Planung und die Umsetzung voranzutreiben.

Deshalb schlagen wir ein **Quartiersentwicklungsmodell** vor, welches Prozess und Bausteine beschreibt, aus denen systematisch ein spezifisches Quartiersprofil für einen konkreten Ort zusammengesetzt werden kann. Die einzelnen Bausteine werden in einen Zusammenhang gebracht und die Nutzer:innenperspektive wird integriert. Das **Quartiersprofil** erzählt im Ergebnis eine Geschichte, welche den Ort, noch bevor er in der Realität entsteht, vorstellbar macht.

### Definition Basisprofil

Gliederung und Differenzierung von Nutzungen

... bildet eine **Grundkonfiguration** ab  
 ... besteht immer aus **drei Grundbestandteilen**:  
 Arbeiten, Wohnen, Soziales  
 ... macht **70% des Quartiersprofils** aus  
 und bietet so Stabilität



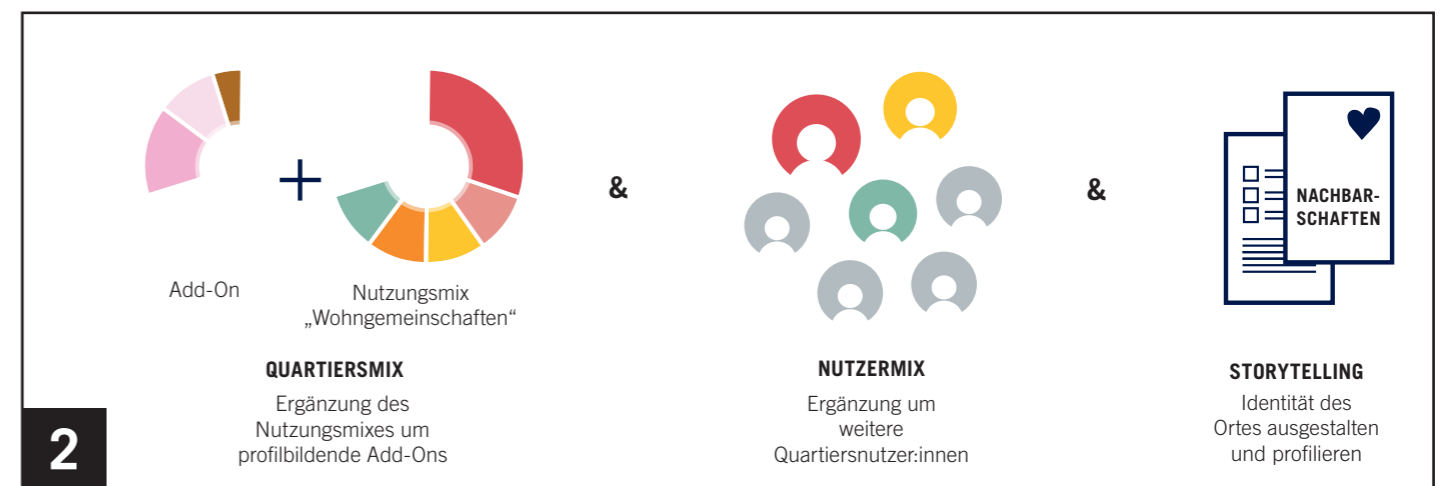
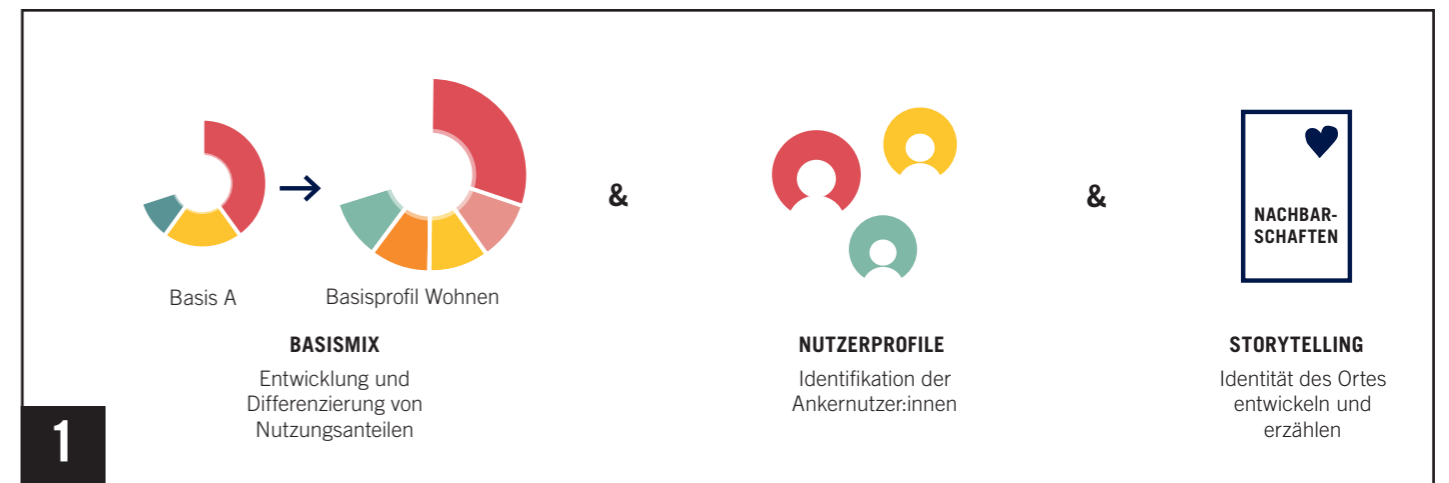
Fünf identifizierte Basisprofile

## Baukastensystem Quartiersentwicklung

Die Entwicklung eines passenden und erfolgreichen Quartiersprofils für einen Ort erfolgt mithilfe eines Baukastenprinzips.

### NUTZUNGSMISCHUNG

Um das breite Spektrum an Nutzungen zu gliedern und zu systematisieren, schlagen wir drei Grundkategorien vor: Arbeiten, Soziales und Wohnen. Diese drei Grundbestandteile machen immer 70% des Nutzungsmixes eines Quartiers aus, bieten so eine gewisse Stabilität und stellen sicher, dass die Grundanforderungen an Mischung erfüllt werden. Das Verhältnis dieser drei Grundkategorien zueinander wird im **Basisprofil** geregelt. Je nach Prägung beschreiben die Basisprofile A bis E eine eher wohnliche oder eine eher gewerbliche Prägung des Profils, ein Anteil an sozialen Nutzungen ist dabei immer enthalten.



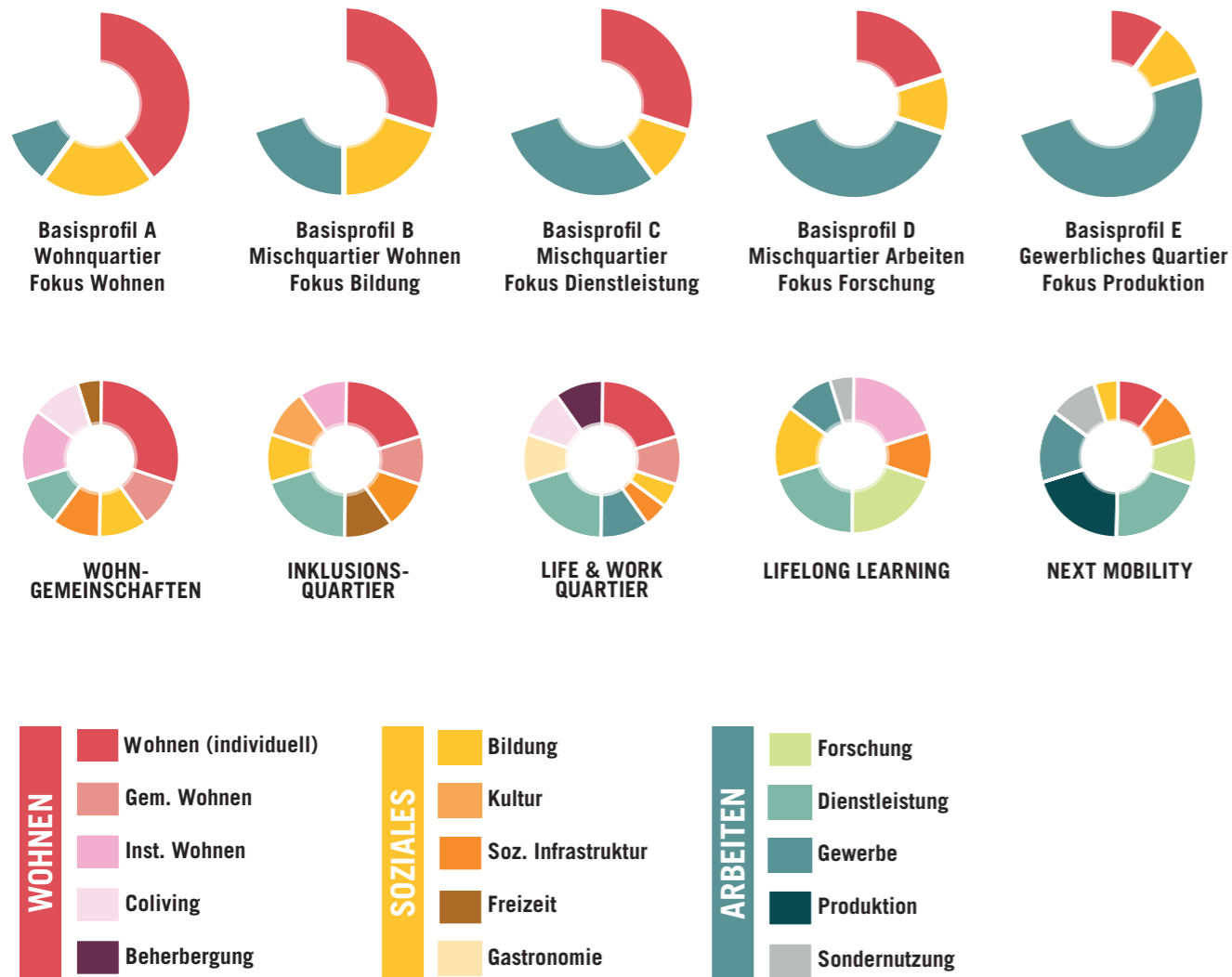
In mehreren Schritten zum Quartiersprofil

### QUARTIERSKONFIGURATION QUARTIERSMIX – NUTZERMIX – STORYTELLING

In **Schritt 1 (Basisprofil)** werden die lokalen Bedarfe und die Situation vor Ort in einen Zusammenhang gebracht: Nutzungsmix, Nutzer:innen und Geschichte (Narrativ). Dafür wird zuerst ein **Basisprofil** ausgewählt – welche Grundprägung hat das Quartier? – und eine erste Ausdifferenzierung der Nutzungen erfolgt. Wenn es einen höheren Wohnanteil gibt - welche Arten von Wohnen braucht es dann im Gebiet? Gibt es Anforderungen an die soziale Infrastruktur, welche Bedarfe gibt es gegebenenfalls aus der Umgebung? Welche Arten gewerblicher Nutzungen sind vorstellbar? Wie robust oder sensibel ist der Standort? Aus den einfachen Grundbausteinen wird so ein einfaches Mischungsverhältnis dargestellt. Eng damit verknüpft ist die Frage nach den Nutzer:innen: Welche Ankernutzer:innen sind bereits vor Ort? Welche Nutzer:innen müssen noch angesprochen werden? Welche Akteur:in-

nen sollten darüber hinaus angesprochen werden? Dazu wird ein erster Aufschlag für die verbindende Geschichte erarbeitet. Welche Identität hat der Ort, welche Qualitäten wird er seinen zukünftigen Nutzer:innen bieten?

In **Schritt 2 (Quartiersprofil)** wird die Grundkonfiguration weiterentwickelt. Der Nutzungsmix wird mit „Add-Ons“ ergänzt, welche frei aus den Kategorien gewählt werden und die individuelle Prägung des Profils schärfen. Dazu kommen weitere Nutzer:innen und Akteur:innen. So entsteht Schritt für Schritt eine spezifische Kombination von gemischten Nutzungen, die das Quartiersprofil mit dem ausgewählten Ort verknüpft.



Basisprofile der Quartiersentwicklung

## Fünf Basisprofile und beispielhafte Quartiersprofile

Das System aus Basisprofil und Add-Ons ermöglicht es mithilfe des Baukastens, aus einer relativ einfachen Basis ein individuelles und bereits detailliertes **Quartiersprofil** (Nutzungsprogramm) zu entwickeln.

So könnte beispielsweise das Basisprofil A zu einem Wohnquartier mit Fokus auf Wohngemeinschaften ausformuliert werden. Ein hoher Anteil an klassischem Wohnen prägt das Quartier, dazu kommen weitere Wohnformen wie Gemeinschaftliches Wohnen, Institutionelles Wohnen (z.B. Senior:innen, Studierende), und Wohnformen, die eine enge Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten ermöglichen, wie beispielsweise das Co-Living. Bildungsangebote und soziale Infrastruktur, wie bspw. eine Kita, ergänzen

das Profil, als gewerbliche Nutzungen könnten Betriebe aus dem Dienstleistungssektor integriert werden. Ein Angebot aus dem Bereich Freizeit, z.B. ein Sportangebot, ergänzt das Profil.

Dieser **Nutzungsmix** wird dann durch ein **Narrativ** vervollständigt, das den Quartierscharakter beschreibt, wie es auf den folgenden Seiten einmal beispielhaft für alle Basisprofile definiert wurde.

## Storytelling - Narrative für Mischquartiere

Der Mensch ist ein erzählendes Wesen – Geschichten sind Ausdruck unserer Identität, unseres Bewusstseins und unserer Beziehungen zur Welt und zu anderen. Das stimmige und nachvollziehbare Erzählen ist ein Prozess des Verbindens und Verknüpfens von vorhandenen und zukünftigen Bausteinen eines neuen Areals. Relevante Beziehungen müssen erkannt, hergestellt und kombiniert werden, um unterschiedlichen Informationen einen übergeordneten Sinn zu geben und etwas Neues darstellen zu können: gute Geschichten knüpfen schlüssig an Bestehendes an und stellen es in ein neues Licht. So erzeugen sie Orientierung und schaffen Motivation, sich daran zu beteiligen. Die Förderung einer damit verbundenen offenen Kommunikation ermöglicht Austausch und stimuliert eine positive Veränderungsenergie.

Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven und verständlichen Leitbildes mit Sinn (Big Picture): gesucht werden gute Zukunftsgeschichten als Katalysator von perspektivischen Entwicklungsprozessen. Diese bauen auf drei wesentlichen Grundlagen für die Möglichkeit der Anknüpfung an die Lebenswelt der zukünftigen Nutzer:innen (Kontextualisierung) auf:

- Analyse und Erkennen vorhandener Qualitäten am Standort**  
Was ist hier spezifisch? Was zeichnet den Ort vor allem aus? Was gibt es hier Besonderes? Wofür steht der Ort? Was kann der Kern einer neuen Konzeption sein?
- Offene Bedürfnisse in Quartier, Stadt, Region**  
Welche Themen haben noch keinen Ort gefunden? Welche Angebote fehlen bisher? Welche Nutzergruppen haben bisher keinen eigenen Ort?
- Zukunftsgerichtete Trends und Entwicklungen in Kultur und Gesellschaft**

Welche neuen Entwicklungen bringt die Zukunft – was sind die Megatrends? Wie sind regionale oder kommunale Entwicklungen? Was bedeuten diese Entwicklungen für unsere Quartier? Welche neuen Konzepte entstehen in der Nachbarschaft und anderswo?

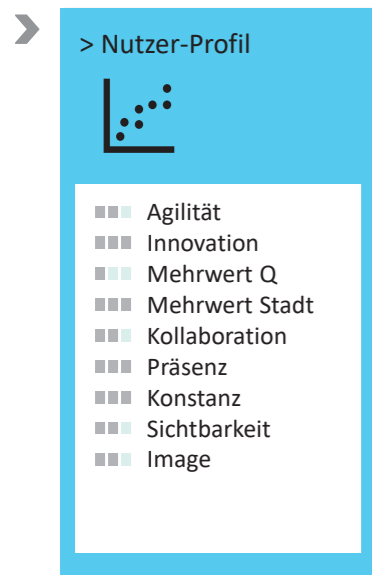
Erfolgreiche Gebietskonzepte sind das Ergebnis detaillierter Analyseprozesse und dem Erkennen passgenauer zukünftiger Entwicklungspotenziale. Die Formulierung eines neuen Gebietskonzeptes sollte sich an diesen Merkmalen orientieren:

- Konkreter Zusammenhang**  
Erarbeitung eines **nachvollziehbaren Ansatzes** für die zukünftige Nutzungskonzeption zu Region, Stadt, Quartier und Gemeinschaften
- Schaffung von Identifikation**  
Schaffung von **Anknüpfungspunkten an den speziellen Ort** und seine Geschichte oder Bedeutung
- Eröffnung von Möglichkeitsräumen**  
Entwicklung von **neuen Ideen und erweiternden Angeboten** als Teil des Zukunftsbildes
- Anknüpfung an die Realität**  
Darstellung **realistischer Entwicklungen** statt Luftschlösser
- Einladung zur Teilhabe**  
Angebote zum Mit-Denken und **Mit-Machen als Aktivierungs-Impuls**

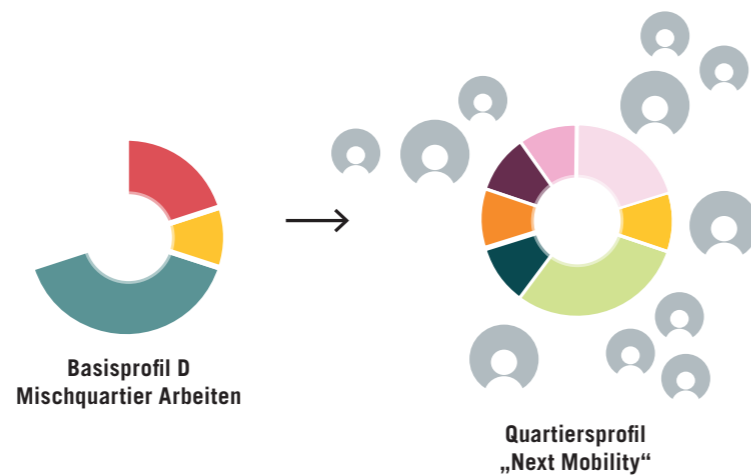
		> BEWERTUNGSOPTIONEN
Agilität	• Bringt/ sucht der Nutzer mehr <b>Ruhe</b> oder mehr <b>Lebendigkeit</b> ?	wenig / aktiv / hoch
Innovation	• Bringt/ sucht der Nutzer <b>traditionelle</b> oder <b>innovative</b> Impulse?	traditionell / neutral / innovativ
Mehrwert	• Bringt/ sucht der Nutzer einen Mehrwert für das <b>Quartier</b> oder die <b>Stadt/ Region</b> ?	Quartier / Stadt : wenig / normal / hoch
Kollaboration	• Bringt/ sucht der Nutzer <b>Zusammenarbeit</b> oder <b>Isolation</b> ?	standard / aktiv / hoch
Präsenz	• Bringt/ sucht der Nutzer <b>9 to 5</b> oder <b>24/7</b> ?	gering / aktiv / hoch
Konstanz	• Bringt/ sucht der Nutzer <b>kurzfristige</b> oder <b>langfristige</b> Teilhabe?	gering / normal / hoch
Sichtbarkeit	• Bringt/ sucht der Nutzer eine <b>Öffentlichkeit</b> und <b>Bühne</b> ?	gering / normal / hoch
Image	• Ist der Nutzer ein <b>Zugpferd</b> oder ein <b>Problem</b> ?	negativ / neutral / positiv

Entwicklung der Nutzerprofile, Bewertungsparameter

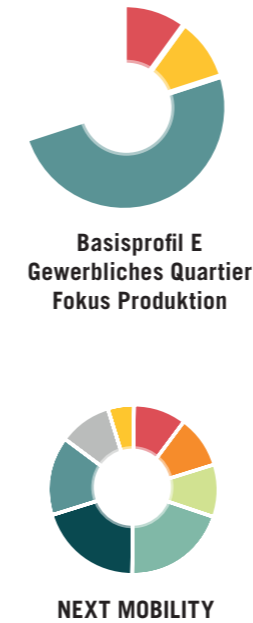




Beispiel Ergebnis Nutzerprofil



### Beispiel: Next Mobility



#### Konzeption

- ✓ Nachhaltige Technologien
- ✓ Story: Next Mobility



#### Definiertes Profil

- Mittlere bis hohe **Agilität** („hier passiert was“) mit einer 24/7-Belebung – Mitarbeiter und Besucher(auch bei Fach-Veranstaltungen) schaffen **Frequenz und Lebendigkeit**
- **Kollaboration** untereinander und mit anderen Partnern in der Stadt/Region ist relevant – die Nutzer möchten **sichtbar sein** und ihre Themen teilen – **Offenheit** für externe Projektpartner
- **Mehrwerte** für die Region mit der Auto- und Zulieferindustrie sollen erzielt werden – möglicher Ansiedlungspunkt für neue Unternehmen
- **Innovativer Charakter** von Erscheinungsbild, Nutzer und Nutzungen
- Mittel- bis **langfristige Präsenz** der Nutzer ist wichtig zum Aufbau einer relevanten Kommunikation & Community (*Realexperiment „mobility hub“*)
- **PR** starker Pionier-Nutzer wäre wichtig (spannende Start-Up’s oder Big Player: MB, Porsche, Bosch, ...)

## Gebietskonzept - Quartiersprofil - Nutzerkonzept

Die Entwicklung tragfähiger und praxistauglicher Quartierskonzepte ist in hohem Maß davon abhängig, wie die Bedürfnisse und Erwartungen der zukünftigen Nutzer:innen in Prozess und Ergebnis einbezogen werden. Zielgruppengerechte Lösungen mit funktionalen und emotionalen Mehrwerten sind der Schlüssel für eine erfolgreiche Akzeptanz und leiten sich direkt aus dem definierten Quartiersprofil ab.

Ein klares und kommunikationsstarkes **Narrativ** oder **Storytelling** bündelt den angestrebten Orts-Charakter und ist gleichzeitig Ausgangspunkt zur weiteren Ausformulierung der wesentlichen Leistungs- bzw. Programmbausteine des Areals. Dies ermöglicht eine passgenaue Ansprache der Zielgruppe(n) („wir verstehen euch“) und stellt die Vielzahl einzelner Maßnahmen und Angebote in einen stimmigen Sinnzusammenhang. Daraus abgeleitete Merkmale des neuen Gebiets-Charakters lassen sich auf definierte Bewertungsparameter übertragen, die bei der Auswahl der finalen Nutzer:innen wie ein Suchprofil eingesetzt werden können.

Zielformulierung: spätere Nutzer:innen und neues Mischgebiet passen wirklich zusammen

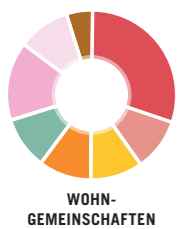
Wesen und Charakter des Mischgebiets sollen mit und durch die Nutzer:innen stimmig transportiert werden – dies ist wichtig für die Entstehung eines authentischen Stadtbezirks, der in der Realität langfristig funktioniert. Die ausgewählten acht Bewertungsparameter (Agilität, Innovation, Mehrwert fürs Quartier, Mehrwert für die Stadt, Kollaboration, Präsenz, Konstanz, Sichtbarkeit und Image) treffen eine Aussage zu bestimmten Eigenschaften, die für die Bildung einer im Prinzip dauerhaften Siedlungsgemeinschaft bzw. Nachbarschaft relevant sind und das gemeinsame Miteinander im Quartier und in der Stadt kennzeichnen.

Neben dem Anspruch, möglichst ideale Nutzer:innen für das Gebiet zu ermitteln, geht es hier aber ebenso darum, ungeeignete oder sogar störende Nutzungen zu identifizieren und dem Gebiet fernzuhalten. So können durch einen methodischen Ansatz frühzeitig Spannungen vermieden werden, die Unruhe in Prozess und Ergebnis bringen und dadurch den langfristigen Quartierserfolg gefährden. Die Quartiersprofile dienen als wirksames und anwendbares Werkzeug im Entwicklungsprozess und werden zur Realisierung der geplanten Quartiersidentität eingesetzt.

## Beispiel: Wohn-Gemeinschaften



**Basisprofil A**  
Wohnquartier  
Fokus Wohnen



WOHN-  
GEMEINSCHAFTEN

### Konzeption

- ✓ Neue Wohnformen
- ✓ Story: Siedlungsgemeinschaften



### Definiertes Profil:

- Hoher **Gemeinschaftsansatz** bei Wohnprojekten und Aktivitäten schon vor Beginn von Baumaßnahmen (*Bottom-Up Communities*) mit erhöhtem **Kommunikationsbedarf**
- Bereitschaft zu **innovativen und unkonventionellen** Lösungen schafft relevante Mehrwerte auf Quartiersebene für die Bewohner
- Stärkere Ausprägung **individueller Konzepte** und Maßnahmen schafft eine unverwechselbare Atmosphäre und bringt wichtige **Impulse für die Stadt**
- Erhöhter Anspruch an Raum- und Standortqualitäten zur Nutzung des Quartiers als **Ort für Gemeinschaft** (*Being Space*)
- Veränderlichkeit und Flexibilität als wichtige Voraussetzungen für die Schaffung einer **konstanten Lebendigkeit** (*Ort mit Seele*)
- Offen & zugänglich – **angebunden & vernetzt** als Basis für die nutzerorientierte Einbindung in Stadtraum und Infrastruktur
- Gleichermaßen **Bühne und Rückzugsort**, um differenzierten Ansprüchen der Nutzer entsprechen zu können

## Beispiel: Life & Work-Quartier



**Basisprofil C**  
Mischquartier  
Fokus Dienstleistung



LIFE & WORK  
QUARTIER

### Konzeption

- ✓ Co-living/working
- ✓ Story: Life & Work



### Definiertes Profil:

- **Selbständiges und selbstorganisiertes** Arbeiten als Grundlage der Arbeitswelt von Morgen – wann, wo und wie entscheidet jeder selbst
- Entwicklung und Prototyping von möglichen **neuartigen Lösungsansätzen** zur Verbindung von Leben & Arbeiten
- **Kultur des Teilens** als Basis für Anforderungen, Angebote und Aktivitäten
- Durchgehende **Lebendigkeit** aller Bereiche bei Gewährleistung angemessener Rückzugsmöglichkeiten schafft vielfältige Mehrwerte
- Erhöhtes Maß an **Austausch und Kommunikation** zwischen den Nutzergruppen
- Schaffung von spürbaren **Mehrwerten fürs Quartier** durch direkte **Vernetzung der Nutzer** untereinander = produktives Ökosystem
- Besondere Anforderungen an **Erreichbarkeit und Offenheit** durch Zuwegung, Durchwegung und Einbindung in die Infrastruktur (IKT + Verkehr)

## Beispiel: Inklusionsquartier



**Basisprofil B**  
Mischquartier Wohnen  
Fokus Bildung



INKLUSIONS-  
QUARTIER

### Konzeption

- ✓ Inklusion und Gemeinschaft
- ✓ Story: Alles unter einem Dach



### Definiertes Profil:

- **Vielfalt** an Bewohnern und Wohnkonzepten – die Berücksichtigung unterschiedlicher Ansprüche fordert **Toleranz und Variabilität**
- Sowohl **traditionelle** als auch **innovative** Ansätze sollen gleichberechtigt nebeneinander möglich sein – Mensch & Gemeinschaft als Kern
- Mehrwerte sollen vor allem **im Quartier** wirksam sein, um Attraktivität und **gemeinschaftliche Teilhabe** zu fördern
- langfristige Entwicklung und Stärkung des **Miteinanders der Nutzer** untereinander und mit der umliegenden Stadtgemeinschaft als wichtiger Faktor für den Quartiererfolg
- Leistungen, Dienste und Einrichtungen schaffen möglichst viel Raum zu **eigenverantwortlicher Gestaltung** der Lebensumstände und Förderung von **Selbstbestimmung**
- Bereitschaft zur Nutzung **alternativer Mobilitätsangebote** durch die Nutzer zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zur Verbesserung der Qualität des Wohnumfeldes (Reduktion Unfallgefahren)

## Beispiel: Lifelong Learning



**Basisprofil D**  
Mischquartier Arbeiten  
Fokus Forschung



LIFELONG LEARNING

### Konzeption

- ✓ Erwachsenenbildung
- ✓ Story: Lifelong Learning



### Definiertes Profil:

- Vielfältige Lern- und Bildungsangebote schaffen eine **lebendige Frequenz** über alle Wochentage
- Ein breiter Mix an Fach- und Themenbereichen sorgt für eine **innovative Dynamik** und vielfältige Angebote
- Die gezielte Ansprache aller Altersgruppen erzeugt Vielfalt und Aktivitäten **fast rund um die Uhr**
- Die Bildungsanbieter bilden ein mit der Stadt & Region **verzahntes Ökosystem** an Lern- und Bildungseinrichtungen für unterschiedliche Qualifizierungsniveaus (ungelernt bis Akademiker)
- Das Quartier soll eine **langfristige Wirkung** entfalten und Teil des Modellprojektes „*stuttgart@global*“ sein
- Einbindung der **Öffentlichkeit** durch unterschiedliche **Publikumsveranstaltungen** zum Thema „Lernen“ – niederschwellige Ansprache von Menschen & Unternehmen schafft **Teilhabe & Nähe**

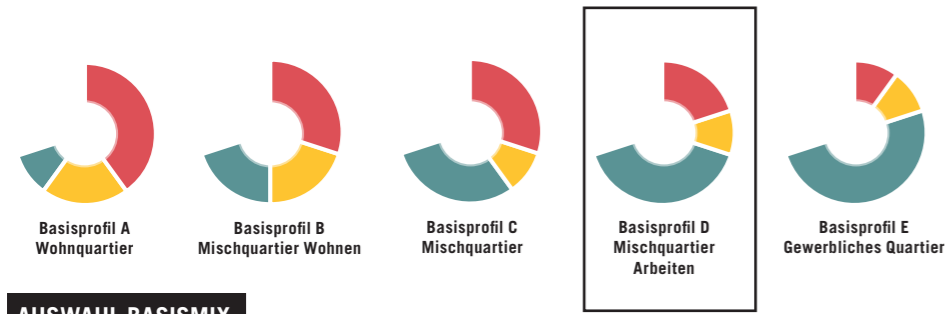
## Kompakt zusammengefasst: das Quartiersentwicklungsmodell

Das Quartiersentwicklungsmodell beschreibt einen Prozess, durch den systematisch ein Zielprofil und ein Narrativ für ein neues, gemischtes Quartier an einem konkreten Ort in der Stadt entwickelt werden kann. Die einzelnen Bausteine dieses Prozesses, **Basismix, Nutzerprofile und Storytelling**, werden dabei in einen Zusammenhang gebracht und die verschiedenen Perspektiven (Nutzer:innen, Betreiber:innen, Quartier und Stadt) miteinbezogen. Das Quartiersprofil erzählt also eine Geschichte, welche den Ort, noch bevor er in der Realität entsteht, vorstellbar und somit planbar macht.

Hierfür wurde ein „**Baukasten für die Quartiersentwicklung**“ entworfen. In einer ersten Phase werden das Nutzungsprogramm und die Ausrichtung des Quartiers mittels der Bausteine Basismix, Nutzerprofil und Storytelling des Quartiers bestimmt. Durch die **Auswahl eines Basisprofils** (Wohnquartier, Mischquartier Wohnen, Mischquartier, Mischquartier Arbeiten, Gewerbliches Quartier) wird der Grundcharakter des Quartiers und ein prägender, allgemeiner Nutzungsmix gewählt. Diese Basisnutzungen werden im nächsten Schritt differenziert betrachtet, um **Vorschläge für konkrete Nutzungen** erarbeiten zu können (Welche Art von Wohnen ist für das Quartier sinnvoll? Welche Art von Gewerbe ist umsetzbar?). Im dritten Schritt werden **Nutzerprofile** entwickelt (Wer lebt im Quartier? Wer soll dort arbeiten? Welche Rahmenbedingungen ergeben sich daraus?). Hier werden auch **Ankernutzer:innen** benannt, die die Entwicklung in Gang setzen können und eine tragende Rolle im Quartier spielen werden. Für das Quartier als Ganzes wird ein „**Storytelling**“ entwickelt, das den zukünftigen Charakter des Ortes beschreibt, die Entwicklungsziele anschaulich definiert und in der Ansprache der potenziellen Nutzer:innen genutzt werden kann.

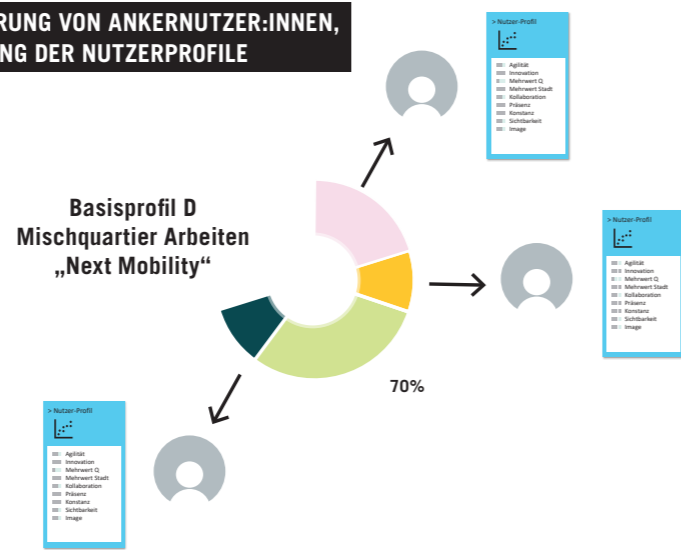
In der zweiten, vertiefenden Phase wird der Nutzungsmix mittels der Bausteine Quartiersmix, Nutzermix und Storytelling intensiviert und weiter profiliert. Nun werden die sogenannten „**Add-ons**“ bestimmt, Nutzungsergänzungen, die rund 30% der Gesamtnutzungen ausmachen und im Laufe des Prozesses definiert werden. So kann flexibel auf den Prozess reagiert werden und kann der Charakter des Mischgebiets dynamisch fortgeschrieben werden. Auch der **Nutzermix** wird differenziert betrachtet, tiefer ausgearbeitet und um weitere Nutzer:innen ergänzt. Im Ergebnis wird das nun **differenzierte Quartiersprofil** in seinem Zusammenhang dargestellt, so dass das komplette Quartiersprogramm in einem umfassenden **Narrativ** beschrieben ist, das das neue Quartier anschaulich und begreifbar vermittelt.

# Arbeitsschritte: Vom Basismix zum Quartiersprofil



## AUSWAHL BASISMIX

## IDENTIFIZIERUNG VON ANKERNUTZER:INNEN, ENTWICKLUNG DER NUTZERPROFILE



## ENTWICKLUNG "STORYTELLING" QUARTIER

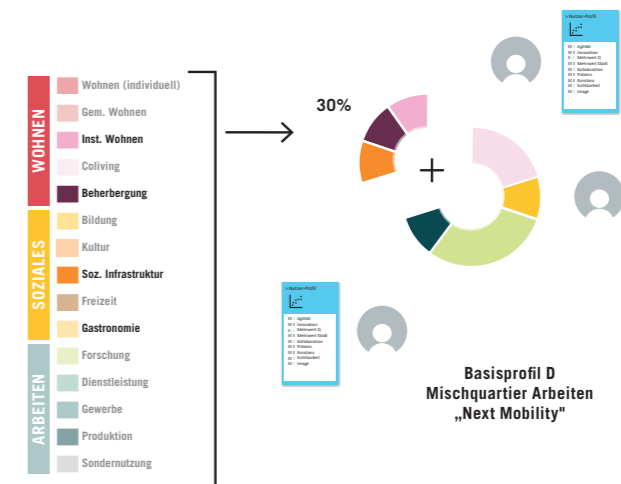


## ERGEBNIS: DIFFERENZIERTES QUARTIERSPROFIL

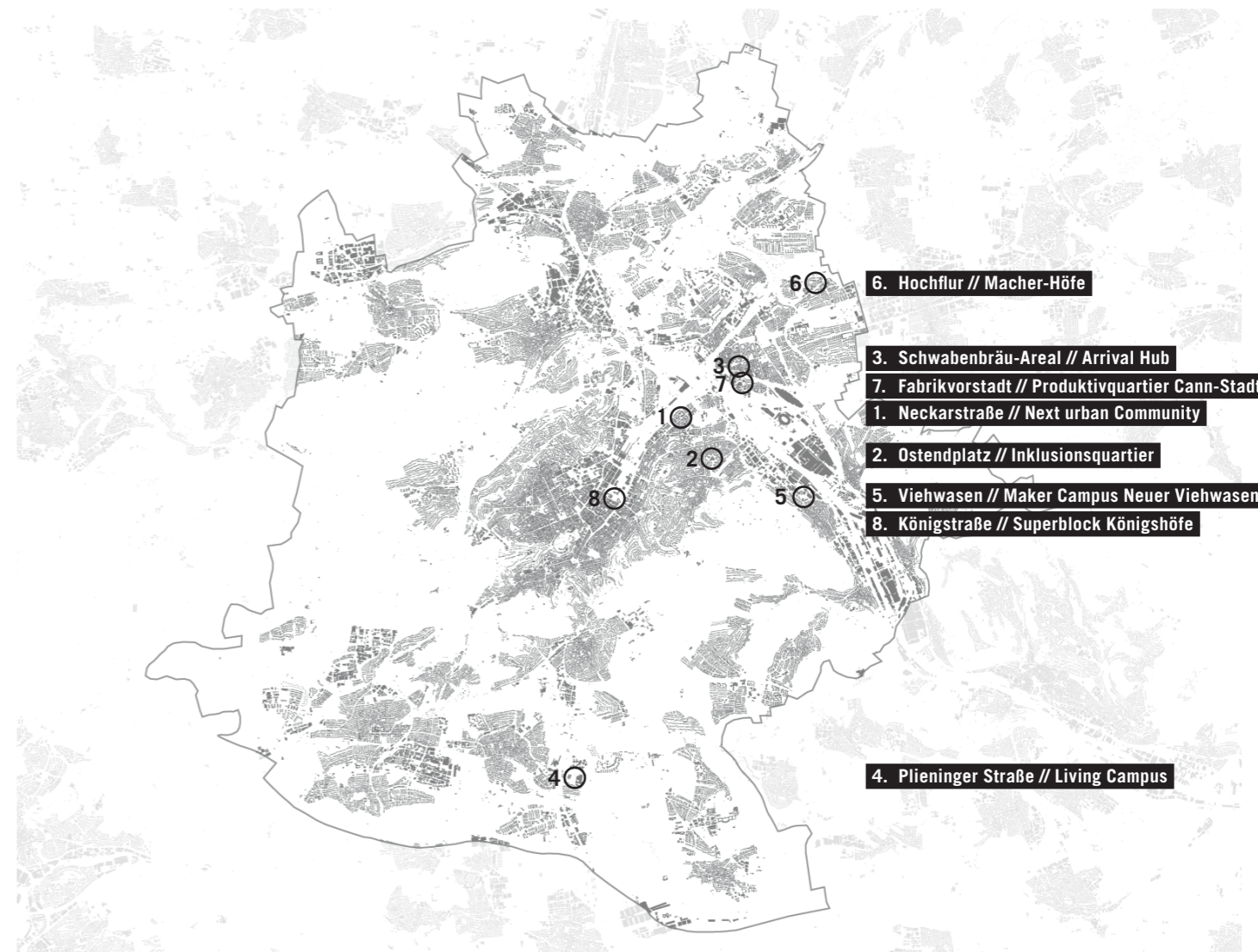


## ERGÄNZUNG DER NUTZERPROFILE

## ERGÄNZUNG DER NUTZUNGEN, "ADD-ONS"



# 4 TESTENTWÜRFE



Standorte der exemplarischen Testentwürfe in Stuttgart

## Quartiersprofilierung und Testentwürfe an acht Stuttgarter Standorten

Die Anwendung des entwickelten Quartiersentwicklungsmodells für acht exemplarische Standorte/ Quartiere in Stuttgart erfolgte dialogisch in zwei Workshops mit Mitarbeiter:innen aus den Planungsabteilungen des Amts für Stadtplanung und Wohnen.

Im ersten Workshop erfolgte eine Analyse der Teststandorte sowie eine erste Quartiersprofilbildung anhand der definierten Schritte. Eine erste Grundprägung wurde diskutiert und ausgewählt, ein gemeinsames Verständnis für die Herausforderungen und Fragestellungen des jeweiligen Ortes geschaffen. Anschließend wurden die Ergebnisse des Workshops durch das Planungsteam in ein einfaches städtebauliches Strukturbild in Form eines Testentwurfes übersetzt und das Quartiersprofil entwickelt.

In einem zweiten Workshop wurden die räumlichen-programmatischen Testentwürfe in Kombination mit den ausgearbeiteten Quartiersprofilen erörtert. Der Fokus lag hierbei auf der Verknüpfung der räumlich-baulichen Strukturen mit der Identität und dem Profil des Ortes.

Jeder Testentwurf wird in Bezug auf seine räumlich-programmatische Prägungen konkretisiert, im Kontext seiner Umgebung betrachtet und die Nutzungsmischung im Detail dargestellt. Ergänzt wird das Quartierprofil jeweils um das Narrativ, welches den Ort mit seiner lokalen Identität und seinen Eigenschaften beschreibt.

1. Neckarstraße // Next Urban Community
2. Ostendplatz // Inklusionsquartier
3. Schwabenbräu-Areal // Arrival Hub
4. Plieningen Straße // Living Campus
5. Viehwesen // Maker Campus Neuer Viehwesen
6. Hochflur // Macher-Höfe
7. Fabrikvorstadt // Produktivquartier Cann-Stadt
8. Königstraße // Superblock Königshöfe

# NECKARSTRASSE /// NEXT URBAN COMMUNITY

Stuttgart-Ost // Kategorie (B) Quartiere urbaner Prägung

now  
diffus  
heterogen  
robust

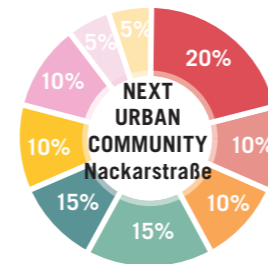
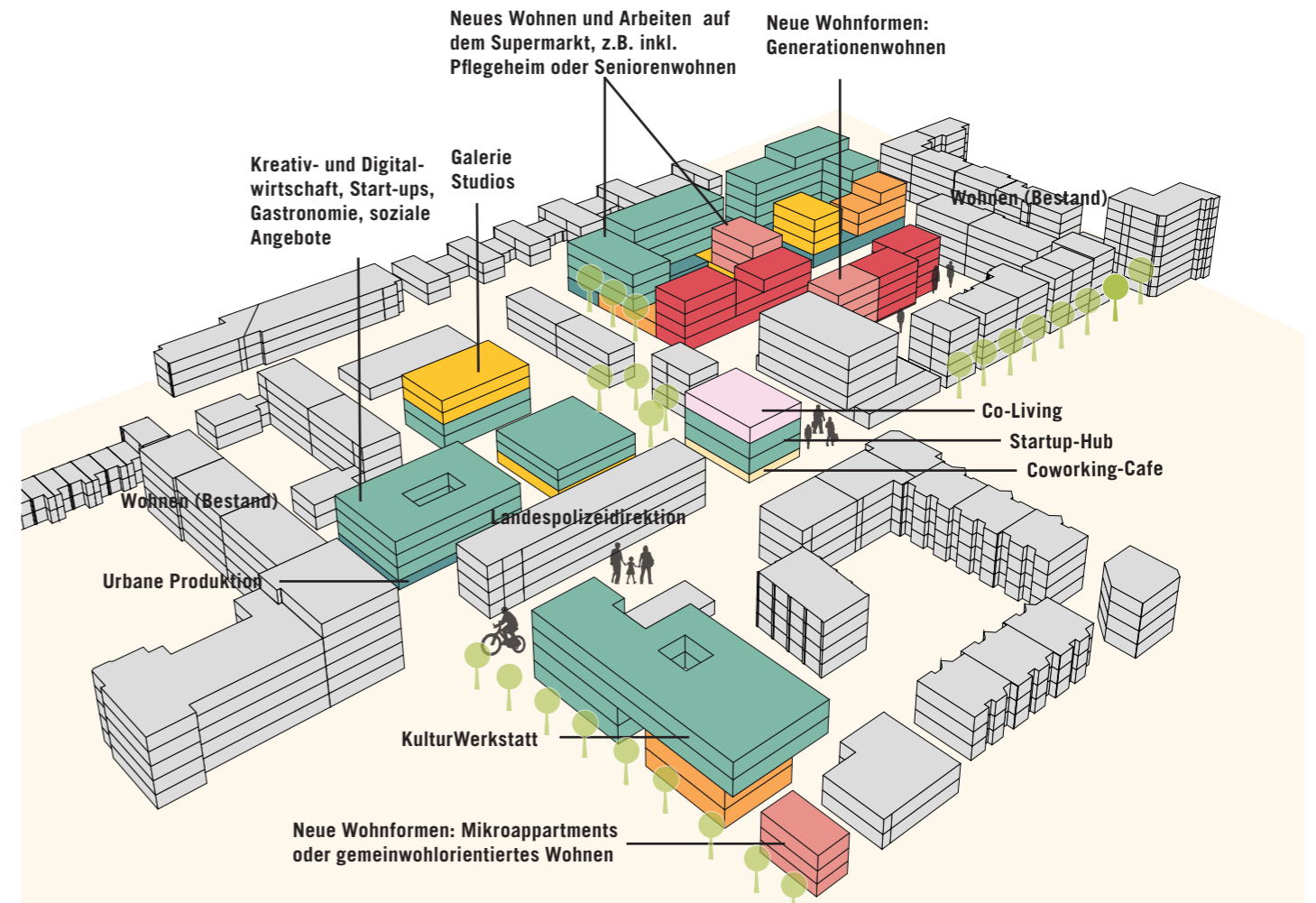
next  
kreativ  
inspirierend  
nahbar



Skizzenhafter städtebaulicher Testentwurf / beispielhafte Nutzungen



links: Nutzungen in der Umgebung und Anbindung



- Basis
- 10 Wohnen
  - 20 Gemeinschaftliche Wohnformen
  - 10 Kultur (Atelier, Studio, Musik)
  - 15 Kreativwirtschaft, Medien
  - 15 Quartiersversorger (Rewe, Penny)

- Add-On
- 10 Soziales
  - 10 Seniorenapartments
  - 5 Coliving
  - 5 Kantine, Restaurant, Cafe
  - Ankerner:innen

## Next Urban Community

Ein bislang unauffälliger, heterogener Standort im „Zwischenraum“ verschiedener Stuttgarter Großprojekte hat das Potenzial, sich als **dynamisches Zukunftsquartier** zu positionieren. **Divers und experimentierbereit** bietet es alle Möglichkeiten, **innovative Mischkonzepte** für die Verbindung von urbanen Wohnformen, neuen Dienstleistungen und Angeboten für die Gemeinschaft zu pilotieren.

Der Anspruch muss hier sein, für das Gebiet einen **inspirierenden und attraktiven Erlebnischarakter** zu entwickeln, um aktuellen und zukünftigen Nutzer:innen z.B. aus der **Kreativwirtschaft** eine stimmige Bühne zu bieten.

## QUARTIERSPROFIL

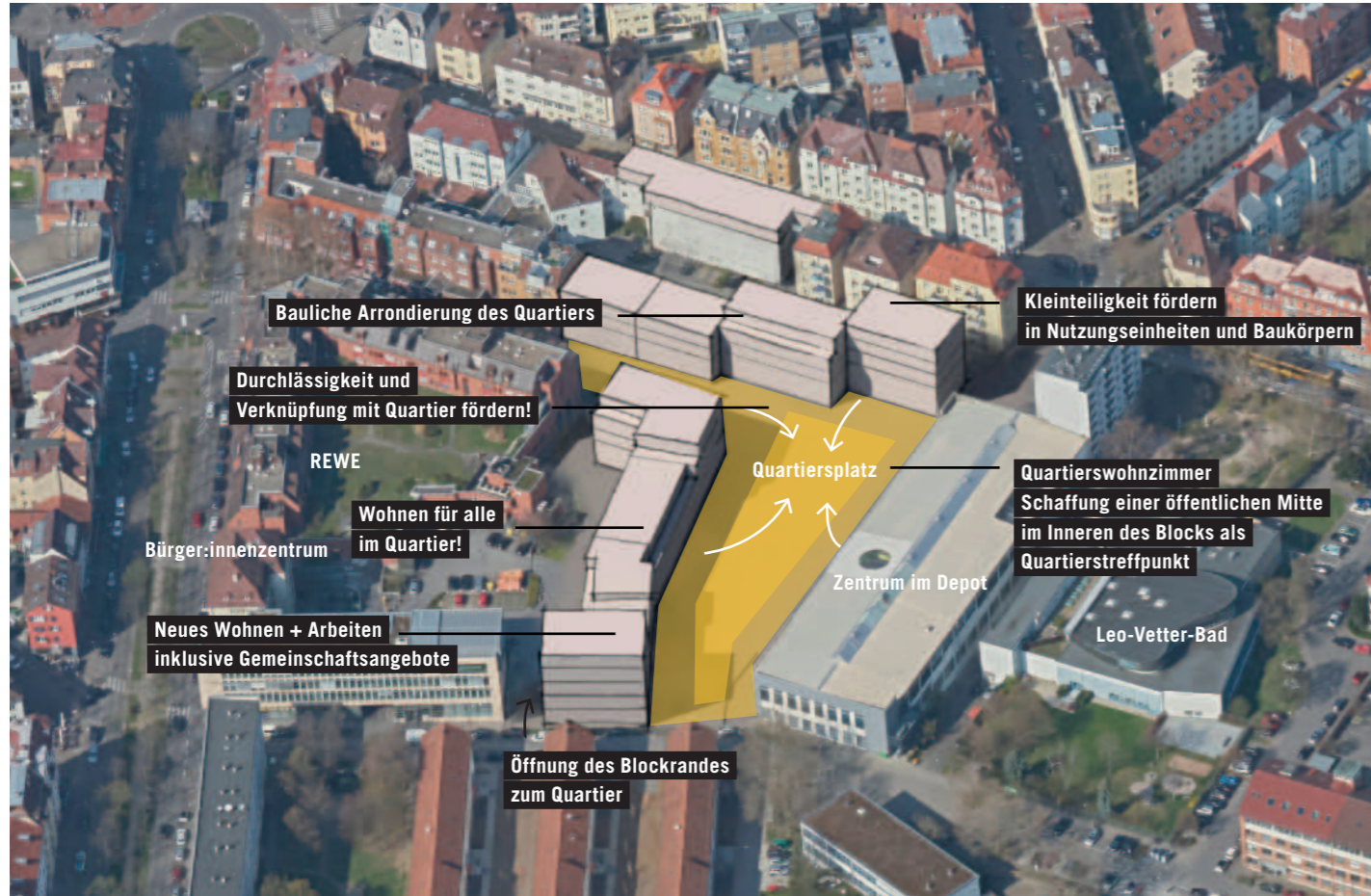
- Agilität
- Innovation
- Mehrwert Quartier
- Mehrwert Stadt
- Kollaboration
- Präsenz
- Konstanz
- Sichtbarkeit
- Image

# OSTENDPLATZ /// INKLUSIONSQUARTIER

Stuttgart-Ost // Kategorie (D) Architektonischer Einzelbaustein

now  
konturlos  
unattraktiv  
heterogen

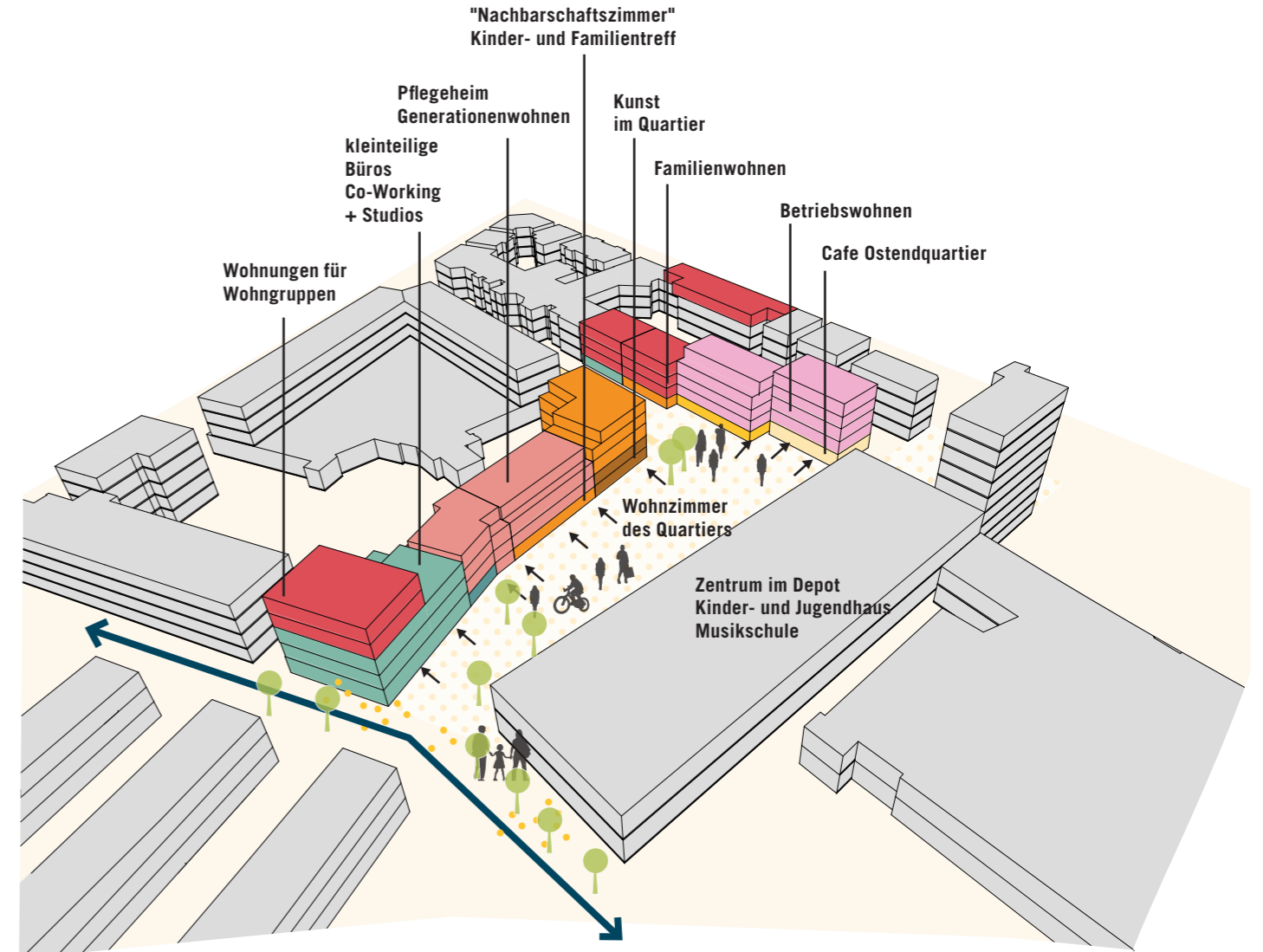
next  
wohlich  
gemeinschaftlich  
definiert



Skizzenhafter städtebaulicher Testentwurf // beispielhafte Nutzungen



links: Nutzungen in der Umgebung und Anbindung



Basis

- 20 Wohnen, Familien, Wohngruppen
- 10 Pflegeheim und Mehrgenerationenwohnen
- 20 Kunst & Kultur (Kinder, Jugend, Senior:innen)
- 15 Quartiersdienstleister:innen
- 5 Quartiersladen

Add-On

- 10 Jugend-Freizeiteinrichtung
- 10 Betriebliches Wohnen
- 5 Bildungsangebot
- 5 Cafe
- Ankermutzer:innen

## Inklusionsquartier

Als unscheinbarer und wenig attraktiver Stadtbereich verfügt dieses Gebiet zwar über eine solide Grundstruktur mit ungenutztem Erweiterungspotenzial, kann als Ganzes jedoch noch nicht begeistern: eine wahrnehmbare individuelle Kontur fehlt. Eine gezielte und **raumbildende Nachverdichtung im Blockinneren** sollte hier für eine **belebende Urbanität** sorgen, die die Bedürfnisse und Perspektiven von neuen zukünftigen Bewohner:innen aufnimmt und geeignete Angebote schafft.

**Mehr Wohnlichkeit, mehr Aufenthaltsqualität** und eine stärkere **gemeinschaftliche Prägung**, wie sie beispielsweise Baugruppen mit ihren inklusiven Gebäudekonzepten einbringen, sollte hier das Ziel der Entwicklung sein. Dieses Quartier hat das Potenzial, sich durch eine **bewohnerorientierte Neuordnung** zu finden, eine neue "Mitte" auszubilden und dadurch auch zu einer Bereicherung der umliegenden Quartiere zu werden.

## QUARTIERSPROFIL

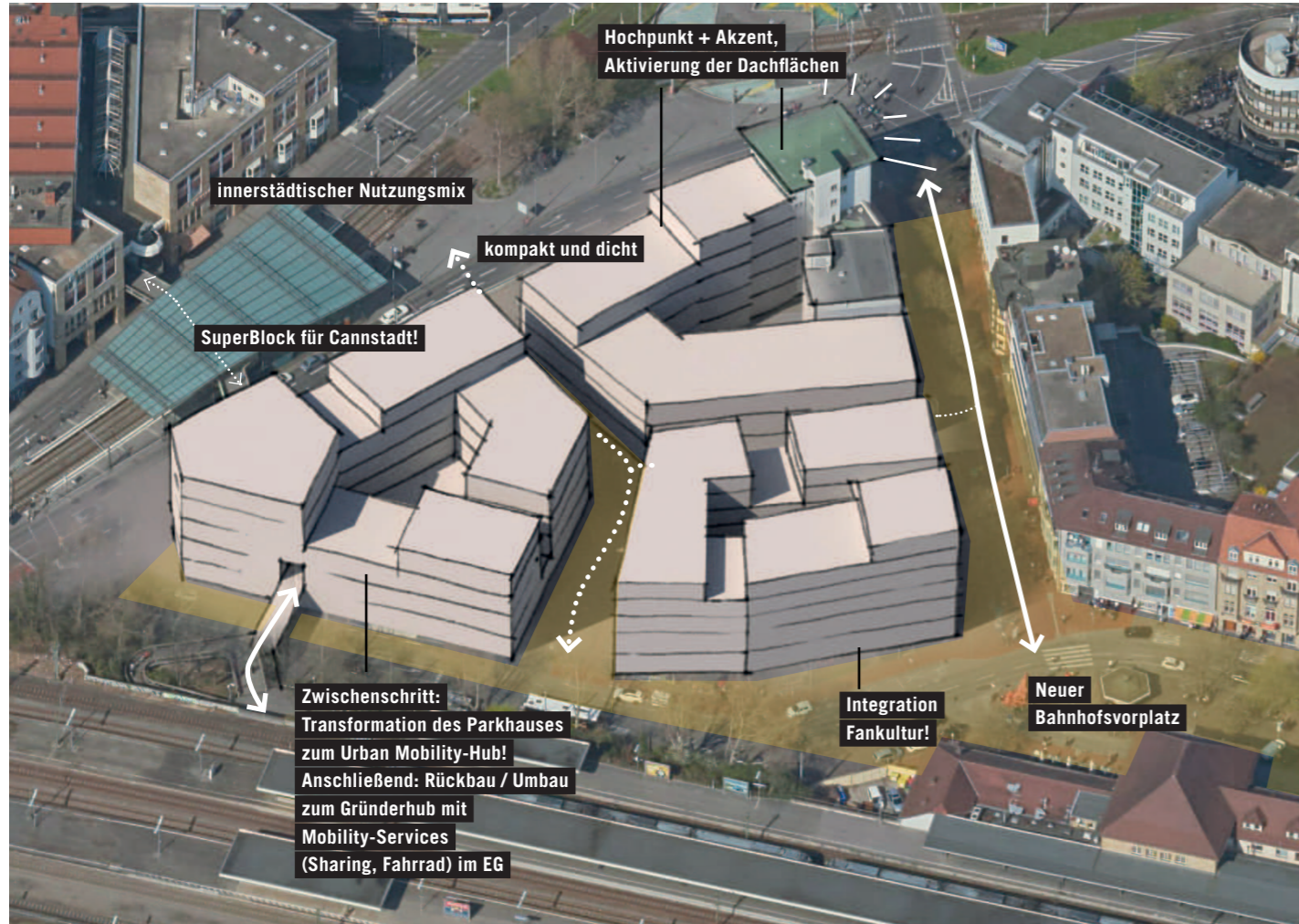
- Agilität
- Innovation
- Mehrwert Quartier
- Mehrwert Stadt
- Kollaboration
- Präsenz
- Konstanz
- Sichtbarkeit
- Image

# SCHWABENBRÄU-AREAL /// ARRIVAL HUB

Stuttgart-Bad Cannstatt // Kategorie (B) Quartiere urbaner Prägung

now  
verkehrsreich  
unentschieden  
rastlos

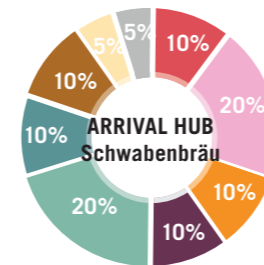
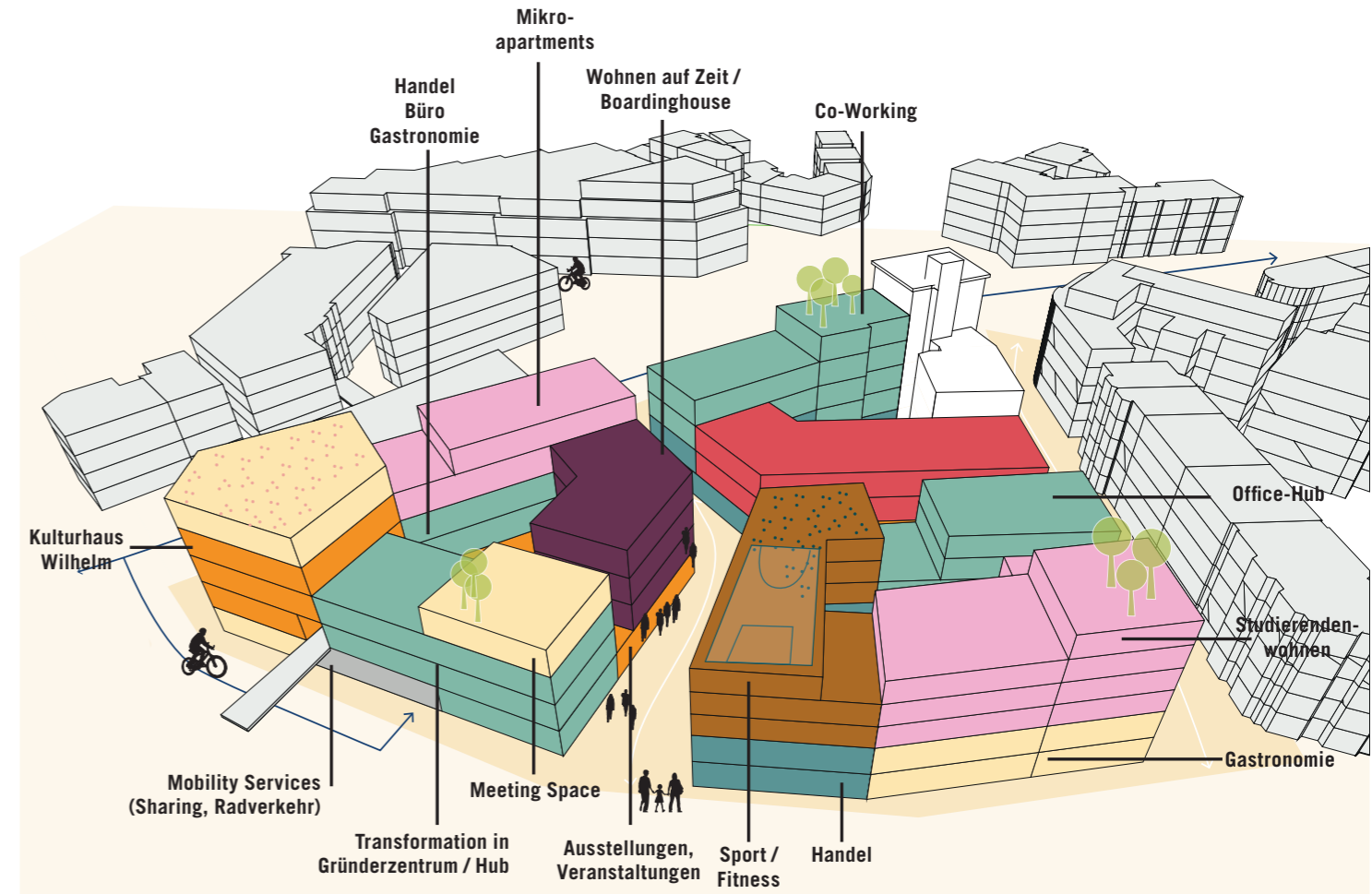
next  
robust  
zugänglich  
kulturell



Skizzenhafter städtebaulicher Testentwurf / beispielhafte Nutzungen



links: Nutzungen in der Umgebung und Anbindung



- Basis**
- 10 Wohnen
  - 20 Studierendenwohnen / Micro-Living
  - 10 Cannstatter Quartierskultur
  - 10 Boardinghouse
  - 20 Dienstleistung / Büro

- Add-On**
- 10 Handel / Versorgung
  - 10 Sportangebote & Fitness
  - 5 Mobilitätshub
  - 5 Gastronomie
  - Ankermutzer:innen

## Arrival Hub Schwabenbräu

Dominanter Verkehr und infrastrukturelle Nutzungen haben hier die Entwicklung eines rein funktionalen Ortes geprägt, der sich durch zielgruppenspezifische Angebote definiert. Diese sollen sinnvoll miteinander verknüpft werden und dadurch ein **breiteres Spektrum Service orientierter Angebote für die Cannstadt** von Morgen schaffen. **Multimodale Mobilität, dezentrale Office-Hub's und flexible Co-Working Flächen** sind ein relevanter Bestandteil zukünftiger Stadtgesellschaften und brauchen geeignete Standorte, um erfolgreich zu sein.

Die richtige Verortung neuartiger, transformativer Impulse (z.B. Parkhaus wird im ersten Zwischenschritt zur Mobilitäts-Drehscheibe) ist ein wichtiger Motor für Wandel und Veränderung hin zu nachhaltigen Stadtkonzepten. Passende Ergänzungen durch **lokale, nutzerorientierte Kultur- und Dienstleistungsangebote** erleichtern den Menschen Akzeptanz und Zugang zu Veränderungsprozessen und machen neugierig auf das Neue. Hier entstehen vielfältige Angebote für eine **multiethnische und pluralistische Nachbarschaft!**

## QUARTIERSPROFIL

- Agilität
- Innovation
- Mehrwert Quartier
- Mehrwert Stadt
- Kollaboration
- Präsenz
- Konstanz
- Sichtbarkeit
- Image

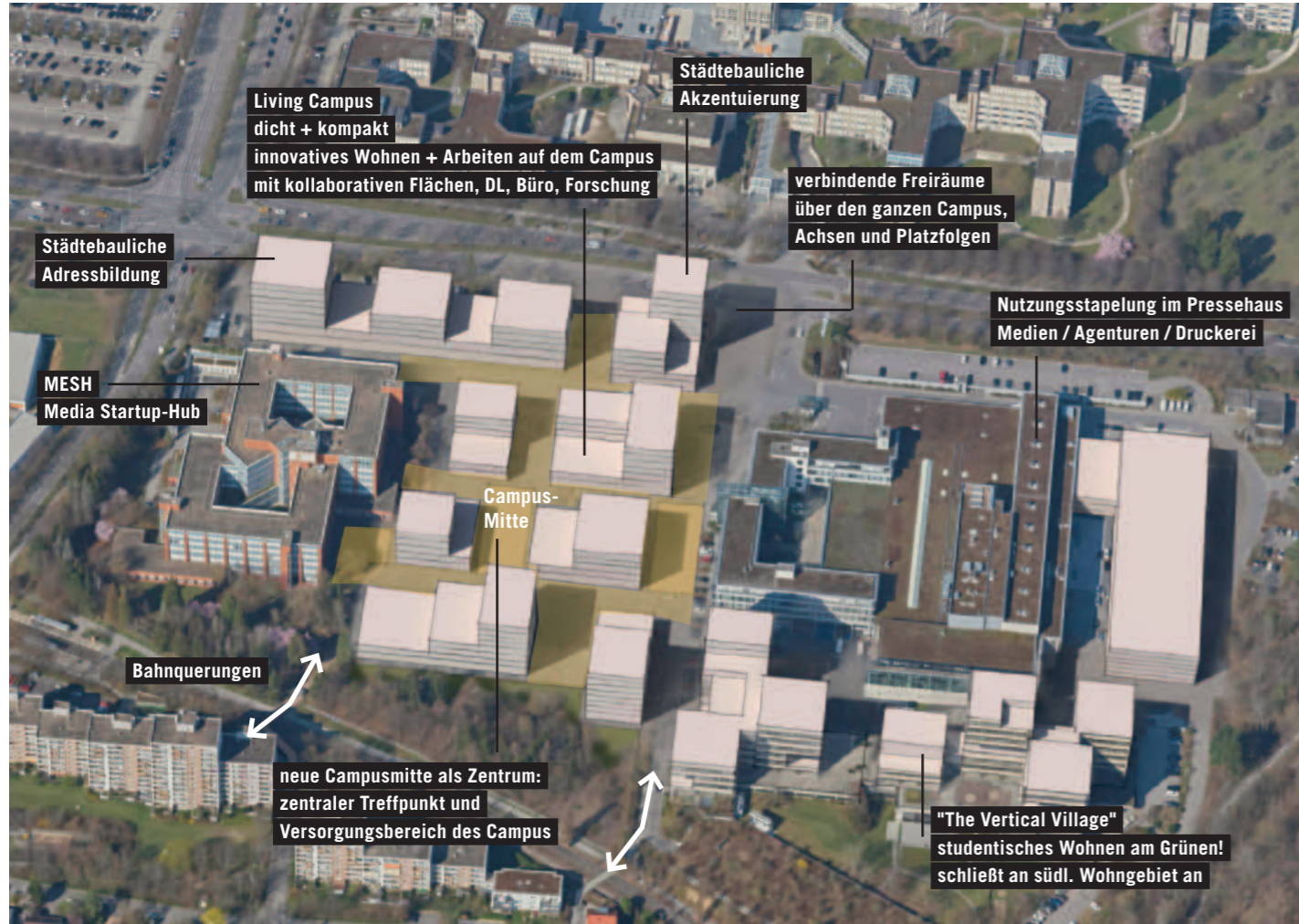


# PLIENINGER STRASSE /// LIVING CAMPUS

Stuttgart-Möhringen // Kategorie (A) Neue eigenständige Quartiersentwicklung

**now**  
großformatig  
unvernetzt  
offen

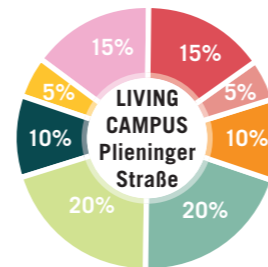
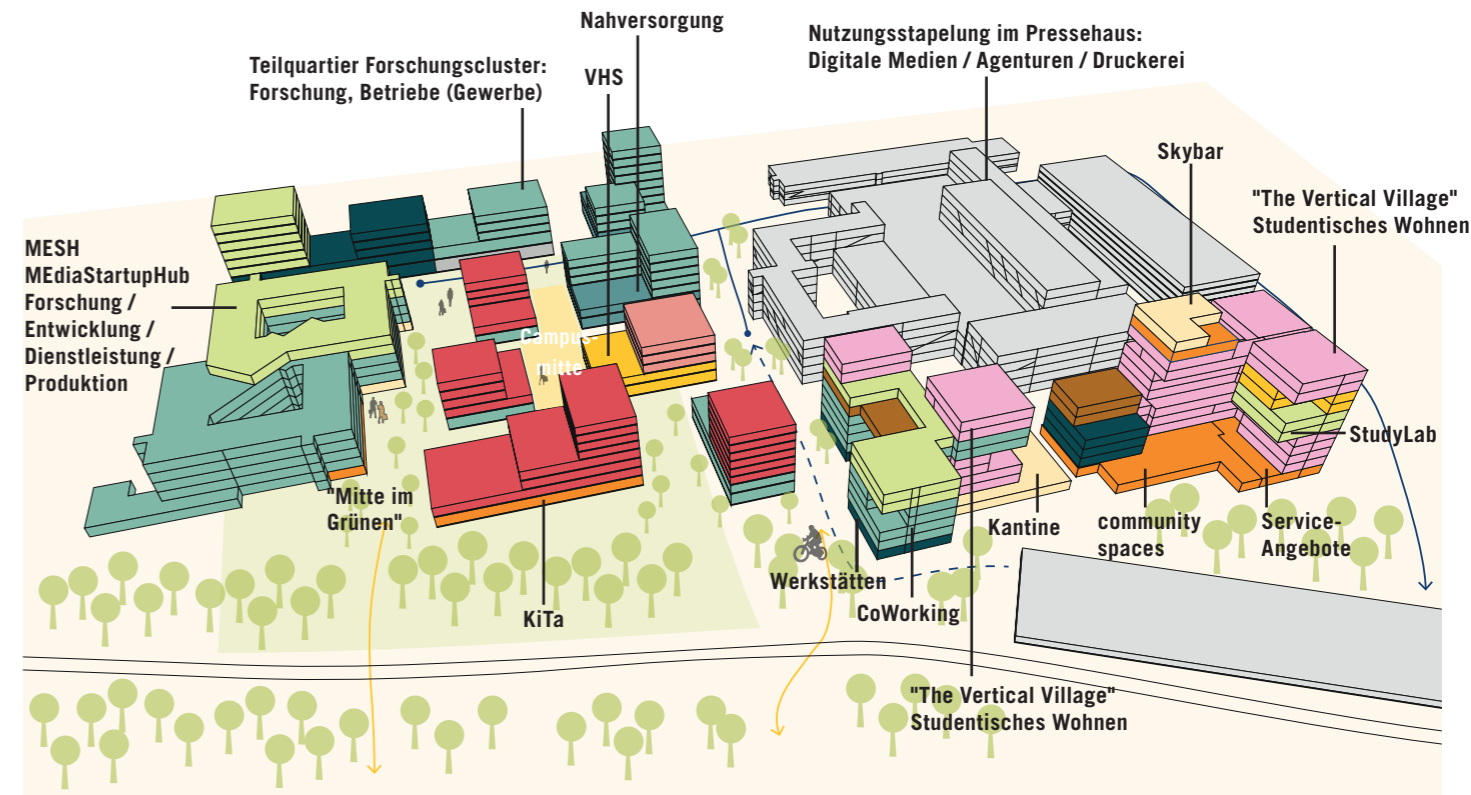
**next**  
variabel  
lebendig  
verbunden



Skizzenhafter städtebaulicher Testentwurf / beispielhafte Nutzungen



links: Nutzungen in der Umgebung und Anbindung



Basis

- 15 Wohnen
- 5 integrative Wohngruppe
- 10 Kindergarten
- 20 Forschung
- 20 Medienunternehmen, Dienstleistung

Add-On

- 10 Produktion, Werkstätten
- 15 Studierendenapartments
- 5 Bildung
- Ankermutzer:innen

## LIVING CAMPUS

Funktional angeordnete Büro- und Gewerbegebäude mit dienender Infrastruktur als Ergebnis der autogerechten Stadt der 60er/70er Jahre bilden das heutige Gesicht dieses Quartiers. Um hier eine stärkere Belebung und eine aktivierende Einbindung in die umgebenden Stadtbereiche zu erreichen, ist eine Umgestaltung mit dem Fokus auf **kollaborative und soziale Qualitäten** bei gleichzeitiger Verdichtung sinnvoll.

**Multifunktionale und flexible Flächenangebote** – für Forschungs- und Dienstleistungsstandorte wie auch für **kleinteilige Produktion** im

**urbanen Kontext** – sollen einen lebendigen Nutzermix fördern und mehr Austausch und Interaktion untereinander ermöglichen. Neuer Wohnraum für junge Mieter:innen (auch Studierende) ist wichtig – das **Prinzip kurzer Wege durch direkte Nachbarschaft von Leben, Lernen & Arbeiten** wird zur Belebung des Quartiers beitragen. Gemeinsam nutzbare und verbindende Freiräume mit **attraktiven Outdoor-Angeboten** unterstützen das Campus-Gefühl und bieten zusätzliche Möglichkeiten der **Teilhabe und Integration**.

## QUARTIERSPROFIL

- Agilität
- Innovation
- Mehrwert Quartier
- Mehrwert Stadt
- Kollaboration
- Präsenz
- Konstanz
- Sichtbarkeit
- Image

# VIEHWASEN /// MAKER CAMPUS / NEUER VIEHWASEN

Stuttgart-Wangen // Kategorie (C) Quartiere gewerblicher Prägung

**now**  
inselhaft  
interkulturell  
temporär

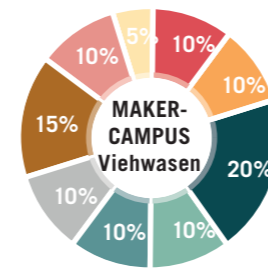
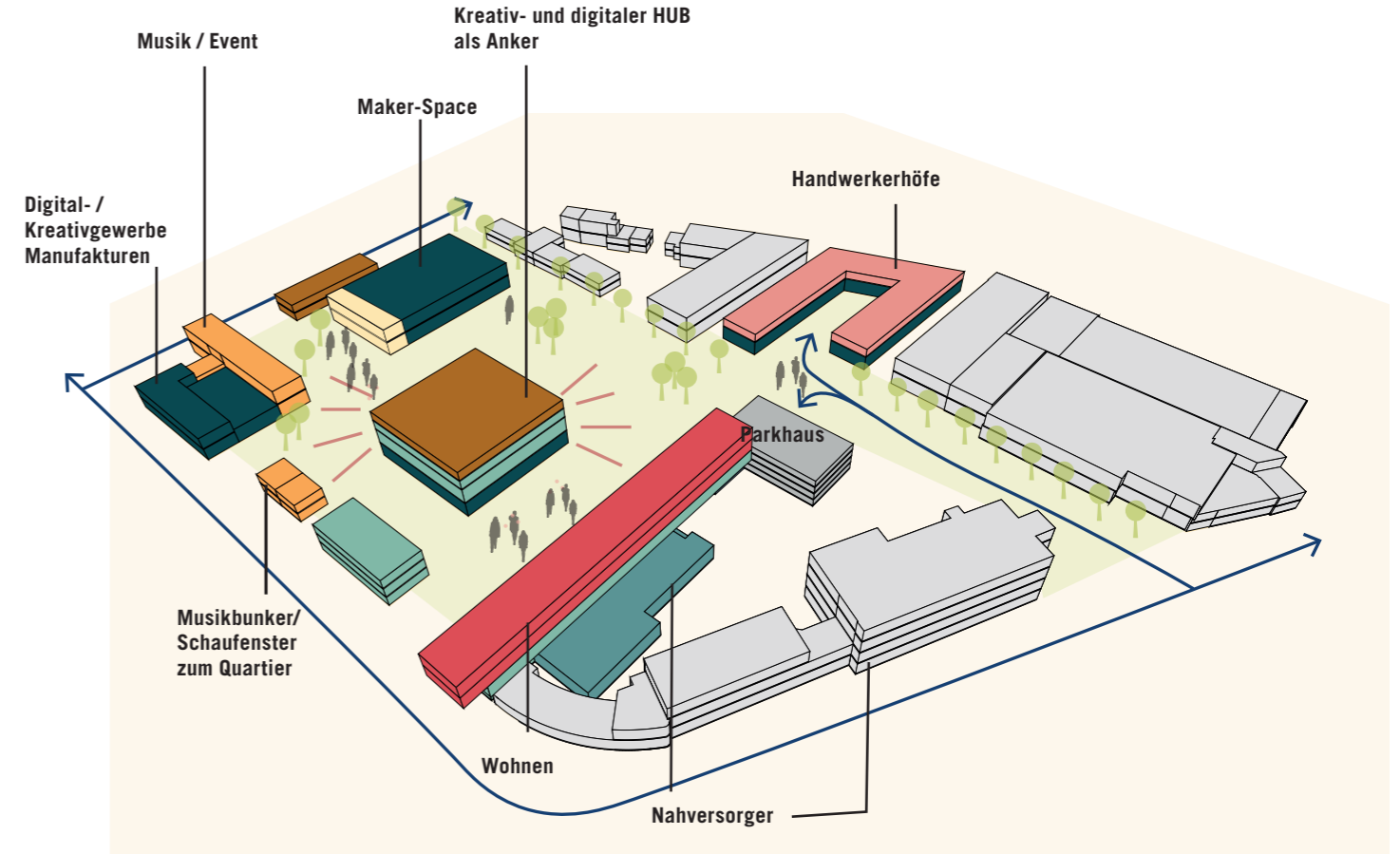
**next**  
verbindend  
erlebnishaft  
interkulturell



Skizzenhafter städtebaulicher Testentwurf / beispielhafte Nutzungen



links: Nutzungen in der Umgebung und Anbindung



- Basis**
- 10 Wohnen
  - 10 Kultur / Musikbunker
  - 20 Handwerk / kleinteilige Produktion
  - 10 Kreative -/ Digitale Dienstleistung
  - 10 Einzelhandel
  - 10 Parkhaus

- Add-On**
- 15 Freizeit
  - 10 Handwerkerwohnungen
  - 5 Gastronomie
  - Ankernutzer:innen

## Maker Campus

Wie eine lange Zeit wenig beachtete Insel liegt dieses Gebiet zwischen Stadtzentrum und Randlagen und hat sich in der Vergangenheit im Grunde ungeplant und fragmentarisch entwickelt. Dies bot neben der rein gewerblichen Nutzung auch Freiräume für erlebnisorientierte Einkaufsangebote mit teilweise interkulturellem Hintergrund. Dieses Potenzial soll durch stimmige, zusätzliche Ansiedlungen aus dem Bereich **Kultur & Bildung** verstärkt werden. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden durch solche mit  **kreativem und digitalem Schwerpunkt** ergänzt, außerdem betonen **Makerspaces die produktiven Potenziale des Quartiers in Transformation.**

Die Verbindungsfunktion zum Wangener Zentrum macht es auch für passende gewerbliche Nutzer:innen attraktiv und verdeutlicht die Anforderlichkeit von Charakter prägenden **architektonischen Akzenten**, um die richtigen urbanen Qualitäten zu schaffen. Dazu gehört auch eine funktionierende Durchwegung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen als wichtiger Teil der **Einbindung in die urbane Umgebung**. Hier können **innovative & neuartige Ansätze** – für einen **kulturellen Bezugspunkt** ebenso wie für **kombinierte Wohn- und Produktionsformen** – umgesetzt werden und den Neuen Wasen als **multikulturellen Erlebnisort** mitgestalten.

## QUARTIERSPROFIL

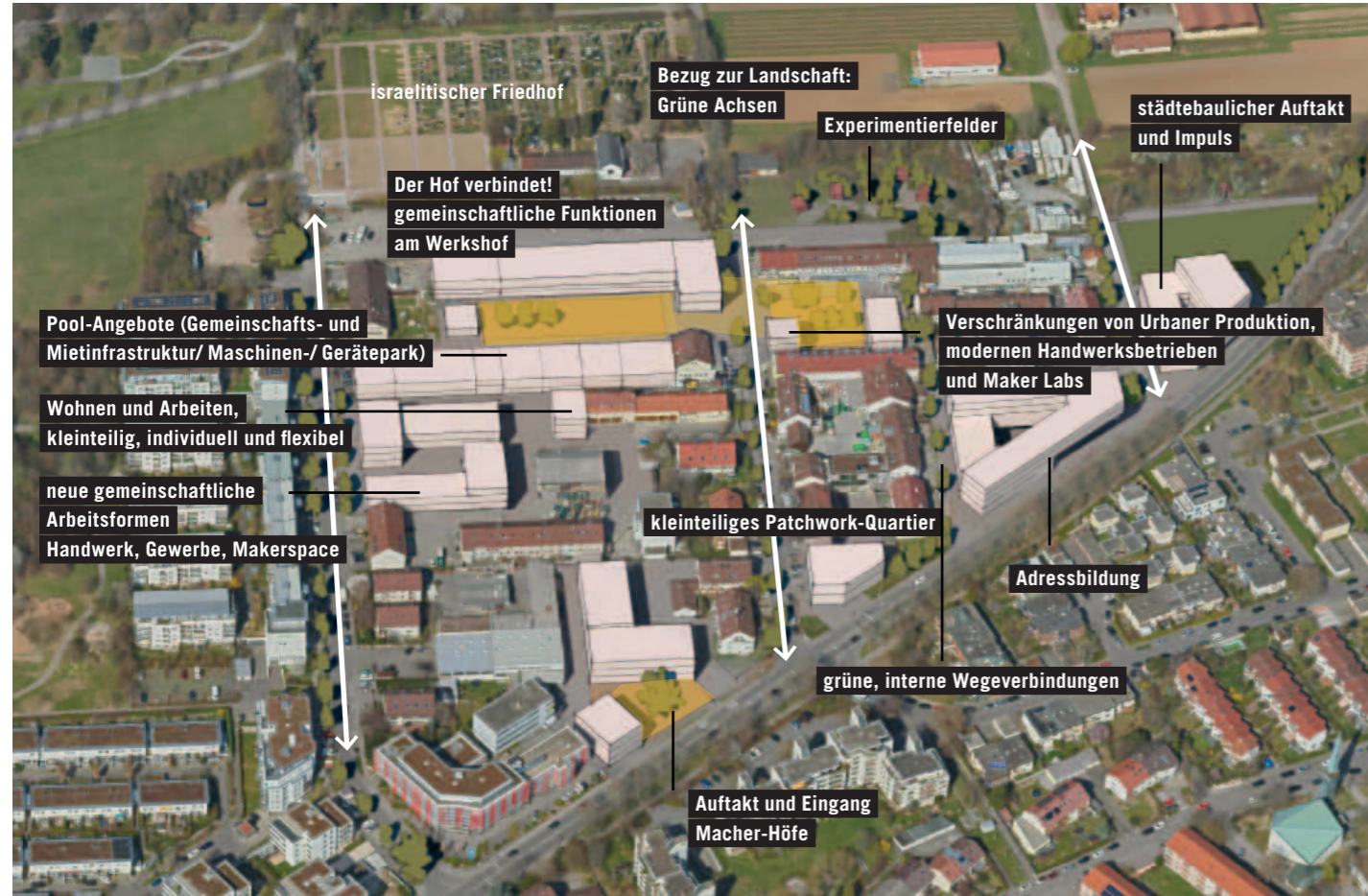
- Agilität
- Innovation
- Mehrwert Quartier
- Mehrwert Stadt
- Kollaboration
- Präsenz
- Konstanz
- Sichtbarkeit
- Image

# HOCHFLUR /// MACHER-HÖFE

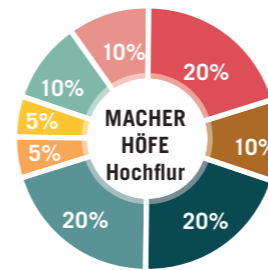
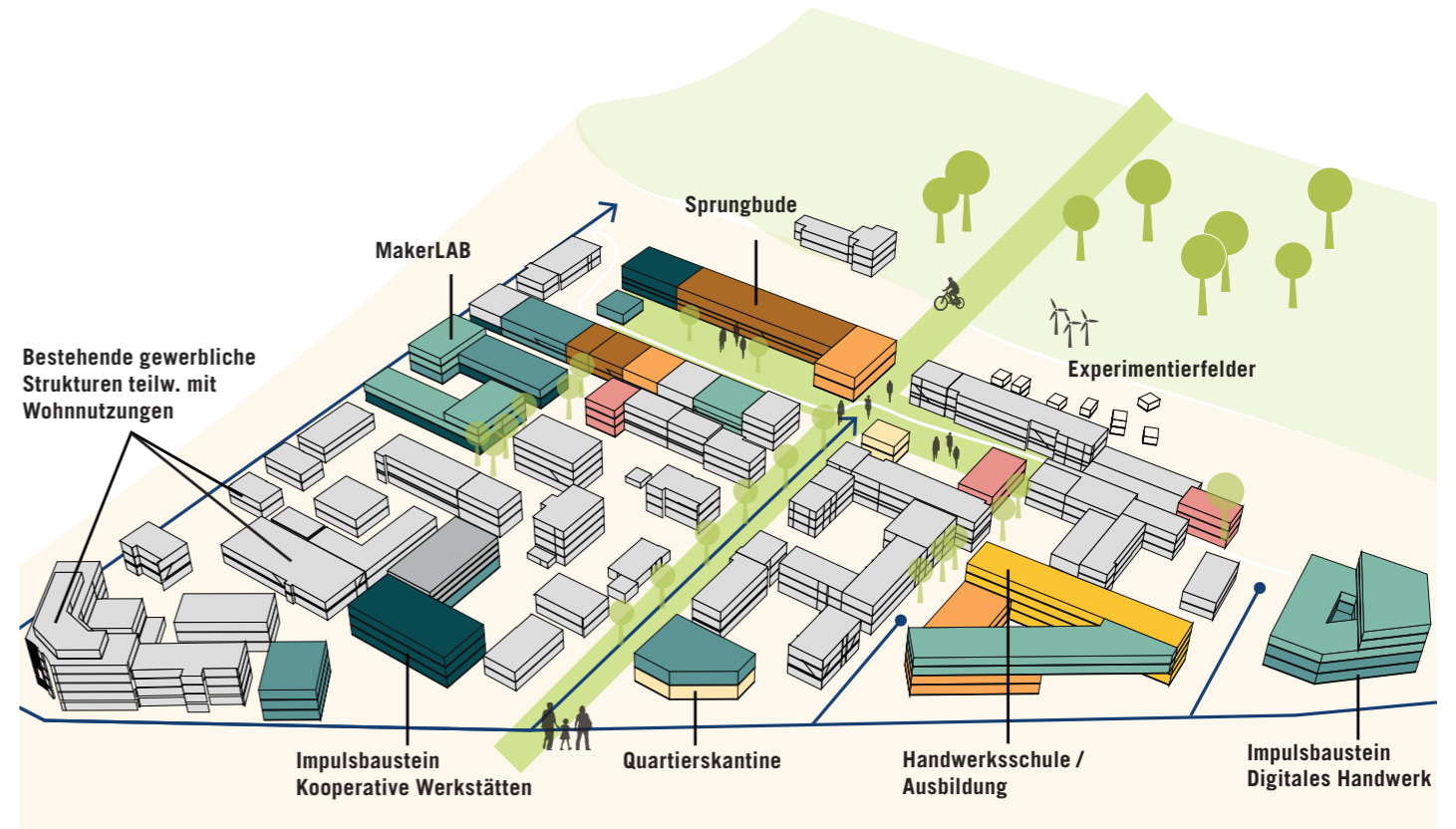
Stuttgart-Bad Cannstatt // Kategorie (A) Neue eigenständige Quartiersentwicklung

now  
kleinteilig  
gewerblich  
ziellos

next  
strukturiert  
kollaborativ  
stimulierend



Skizzenhafter städtebaulicher Testentwurf / beispielhafte Nutzungen



Basis

- 20 Wohnen (im Bestand)
- 10 Freizeiteinrichtungen
- 20 Produktion & Handwerk
- 20 produktives Gewerbe

Add-On

- 10 Dienstleistung
- 5 Handwerksschule, Kulturelle Einrichtungen, Repair-Cafe
- 5 gemeinschaftliches Wohnen
- Ankernutzer:innen



links: Nutzungen in der Umgebung und Anbindung

## Macher-Höfe

Kleinteilige Strukturen mit stark gewerblichem Charakter bilden bisher ein ungeordnetes Areal, welches großes Potenzial in einem **kollaborativen verbindenden Ansatz** hat. Durch ein **vereinigendes Gemeinschaftsziel** können Strukturen voneinander profitieren und zusammen ein **innovatives Netz an Hofzusammenschlüssen** und verdichteten stimulierenden Strukturen etablieren, in denen **Wohnen und Arbeiten am Stadtrand mit direktem Bezug zum Landschaftsraum** entstehen kann.

Synergien fördern eine Durchmischung von **unterschiedlichsten Gewerbeformen** und pilotieren einen Ort für **hybrides Handwerk und Wohnen**, welches das Quartier ganzheitlich inspiriert und wachsen lässt. Attraktiver Freiraum muss durch soziale und grüne Initiativen angeboten werden, um einen neuen Mittelpunkt für Bewohner:innen & Besucher:innen entstehen zu lassen. **Transformatorische Impulse** sind hier ein wichtiger Bestandteil, um den Wandel zu einem strukturierten innovativen Quartier zu vollziehen, und den Ort nachhaltig zu beleben und zu prägen.

## QUARTIERSPROFIL

- Agilität
- Innovation
- Mehrwert Quartier
- Mehrwert Stadt
- Kollaboration
- Präsenz
- Konstanz
- Sichtbarkeit
- Image

# FABRIKVORSTADT /// PRODUKTIVQUARTIER CANN-STADT

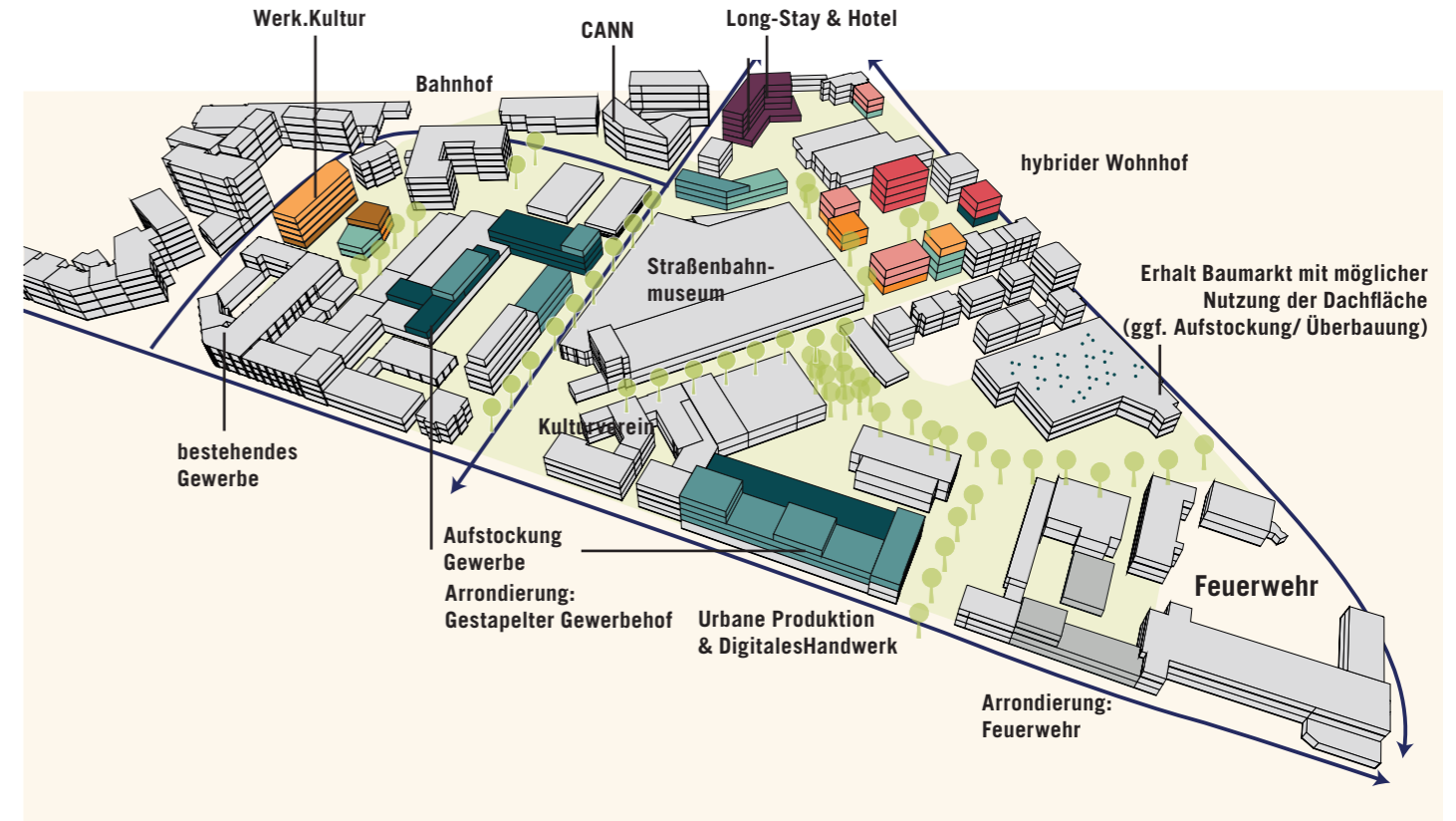
Stuttgart-Bad Cannstatt // Kategorie (C) Quartiere gewerblicher Prägung

now  
robust  
durchmengt  
frequentiert

next  
lebendig  
vielfältig  
qualitativ



Skizzenhafter städtebaulicher Testentwurf / beispielhafte Nutzungen



- Basis
- 15 Wohnen (auch Bestand)
  - 5 gemeinschaftliches Wohnen
  - 10 Kultur
  - 20 Gewerbe
  - 20 Produktion
  - 5 Sondernutzung

- Add-On
- 10 Dienstleistung
  - 10 Soziale Infrastruktur
  - 5 Freizeit
  - 5 Hotel
  - Ankernutzer:innen



links: Nutzungen in der Umgebung und Anbindung

## Produktivquartier Cann-Stadt

Gute Versorgungsoptionen und einzelne Wohnenklaven prägen das gut besuchte Quartier, welches in seiner Wahrnehmung diffus und funktional wirkt. Die schon bestehende Durchmischung bietet gute Ansätze, hier ein **Multi-funktionales Vorstadtareal** lebendig werden zu lassen. Dieses Potenzial sollte weiter ausgebaut werden, um ein vielfältiges buntes Quartier, welches sich den umliegenden Nachbarschaften öffnet zu gestalten.

**Kooperative, gemeinnützige Entwicklungen** können hier ein vielfältiges und solides Quartier stärken, welches durch **neue Arbeitswelten, diverse Wohnformen, verschiedene Produktionsstätten und durchmischte Dienstleistungsträger** die Vielfalt des Quartiers sicherstellt und **Impulse für das Gesamtareal** setzt. Clusterbildung von **sozial und qualitativ hochwertigen Mischkonzepten** können Verbindungen von **urbaner Produktion, neuen Dienstleistungen und Erlebnisangeboten für die Gemeinschaft** bilden.

## QUARTIERSPROFIL

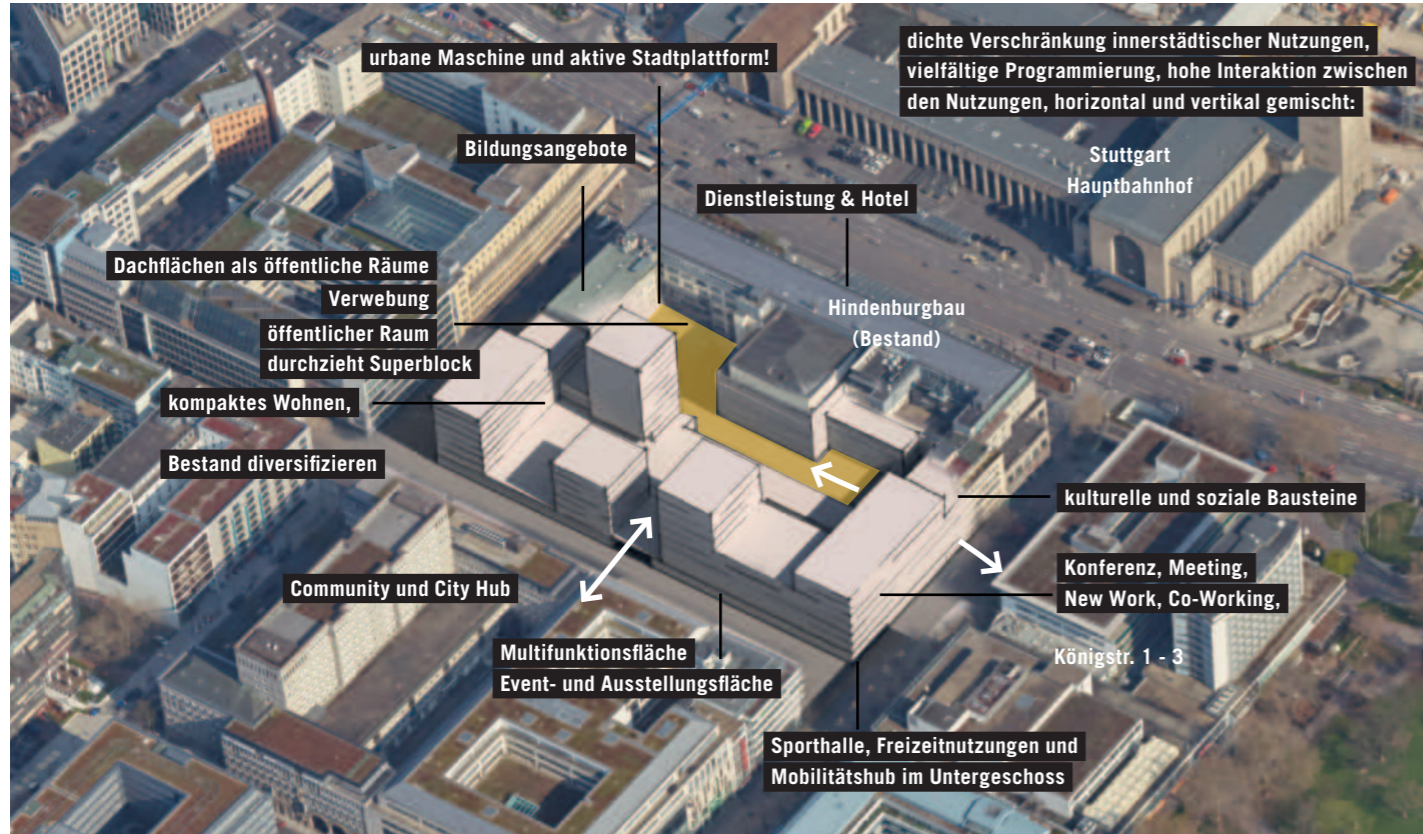
- Agilität
- Innovation
- Mehrwert Quartier
- Mehrwert Stadt
- Kollaboration
- Präsenz
- Konstanz
- Sichtbarkeit
- Image

# KÖNIGSTRASSE /// SUPERBLOCK KÖNIGSHÖFE

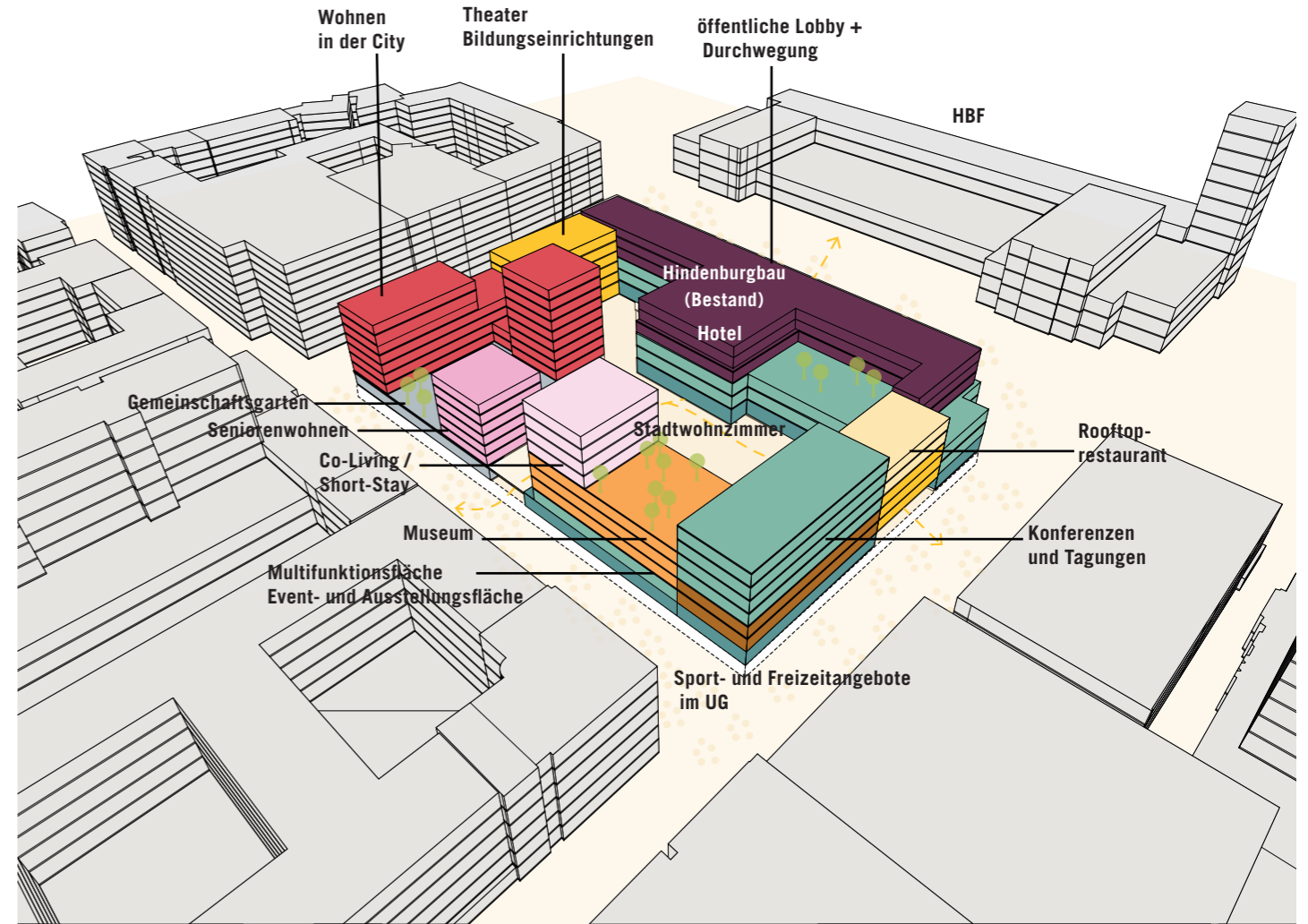
Stuttgart-Mitte // Kategorie (D) Architektonischer Einzelbaustein

now  
konsumorientiert  
konventionell  
einseitig

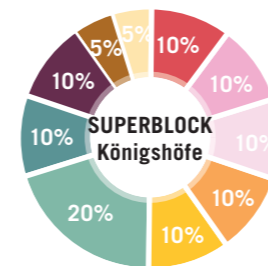
next  
urban  
lebendig  
bewohnt



Skizzenhafter städtebaulicher Testentwurf / beispielhafte Nutzungen



links: Nutzungen in der Umgebung und Anbindung



- Basis
- 10 Wohnen
  - 10 Microapartments
  - 10 Coliving
  - 10 Kultur / Museum / Ausstellung
  - 10 Bildungsangebote
  - 20 Dienstleistung

- Add-On
- 10 Einzelhandel
  - 10 Hotel
  - 5 Sport & Freizeit
  - 5 Gastronomie
  - Ankernutzer:innen

## Superblock Königshöfe

Der Baublock Königstraße/ Kronenstraße ist ein innerstädtisches sehr zentral gelegenes Quartier, welches das Potenzial hat, sich zu einer **Stadt in der Stadt** zu etablieren. Hervorragende öffentliche Anbindungen bieten Besucher:innen und Bewohner:innen optimale Bedingungen, die **innerstädtische Transformation** mitzuerleben und mitzugestalten.

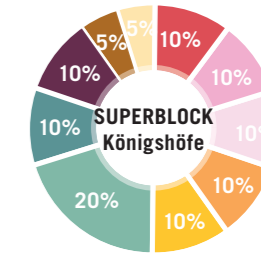
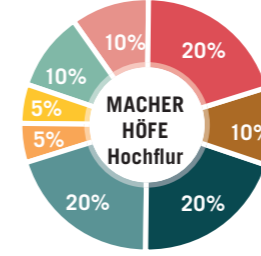
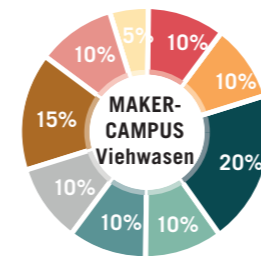
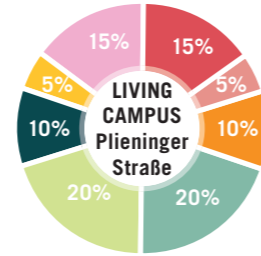
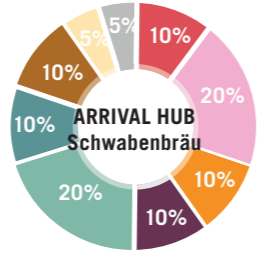
Durch diverse Angebote, von Co-Living bis Kultur, die sowohl **soziale als auch gewerbliche Anforderungen** abdecken, kann hier ein neuer Anspruch an innerstädtischen Strukturen gestellt werden, die auch den **städtischen,**

**öffentlichen Raum in ihrem Inneren** fortführen. Zielformulierung sollte hier ein **rund um die Uhr belebter, innerstädtischer Stadtbaustein von morgen** sein, der sich durch seine lebendige Urbanität **agil und innovativ** den Bedürfnissen seiner Besucher:innen und Bewohner:innen fortwährend anpasst.

**Neuartige und innovative Ansätze** können das Angebot für **Wohnformen und Dienstleistung** erweitern. Hier könnten Freizeitnutzungen und Angebote an Konferenz- und Tagungsräumen einen innovativen Platz im urbanen Raum besiedeln, um dadurch einen **durchmischten innerstädtischen Charakter** zu bilden.

## QUARTIERSPROFIL

- Agilität
- Innovation
- Mehrwert Quartier
- Mehrwert Stadt
- Kollaboration
- Präsenz
- Konstanz
- Sichtbarkeit
- Image



### Next Urban Community QUARTIERSPROFIL

- ■ ■ Agilität
- ■ ■ Innovation
- ■ ■ Mehrwert Quartier
- ■ ■ Mehrwert Stadt
- ■ ■ Kollaboration
- ■ ■ Präsenz
- ■ ■ Konstanz
- ■ ■ Sichtbarkeit
- ■ ■ Image

### Inklusionsquartier Ostendplatz QUARTIERSPROFIL

- ■ ■ Agilität
- ■ ■ Innovation
- ■ ■ Mehrwert Quartier
- ■ ■ Mehrwert Stadt
- ■ ■ Kollaboration
- ■ ■ Präsenz
- ■ ■ Konstanz
- ■ ■ Sichtbarkeit
- ■ ■ Image

### Arrival Hub Schwabenbräu QUARTIERSPROFIL

- ■ ■ Agilität
- ■ ■ Innovation
- ■ ■ Mehrwert Quartier
- ■ ■ Mehrwert Stadt
- ■ ■ Kollaboration
- ■ ■ Präsenz
- ■ ■ Konstanz
- ■ ■ Sichtbarkeit
- ■ ■ Image

### Living Campus Plieninger Straße QUARTIERSPROFIL

- ■ ■ Agilität
- ■ ■ Innovation
- ■ ■ Mehrwert Quartier
- ■ ■ Mehrwert Stadt
- ■ ■ Kollaboration
- ■ ■ Präsenz
- ■ ■ Konstanz
- ■ ■ Sichtbarkeit
- ■ ■ Image

### Maker Campus Viehwesen QUARTIERSPROFIL

- ■ ■ Agilität
- ■ ■ Innovation
- ■ ■ Mehrwert Quartier
- ■ ■ Mehrwert Stadt
- ■ ■ Kollaboration
- ■ ■ Präsenz
- ■ ■ Konstanz
- ■ ■ Sichtbarkeit
- ■ ■ Image

### Macher-Höfe QUARTIERSPROFIL

- ■ ■ Agilität
- ■ ■ Innovation
- ■ ■ Mehrwert Quartier
- ■ ■ Mehrwert Stadt
- ■ ■ Kollaboration
- ■ ■ Präsenz
- ■ ■ Konstanz
- ■ ■ Sichtbarkeit
- ■ ■ Image

### Produktivquartier Cann-Stadt QUARTIERSPROFIL

- ■ ■ Agilität
- ■ ■ Innovation
- ■ ■ Mehrwert Quartier
- ■ ■ Mehrwert Stadt
- ■ ■ Kollaboration
- ■ ■ Präsenz
- ■ ■ Konstanz
- ■ ■ Sichtbarkeit
- ■ ■ Image

### Superblock Königshöfe QUARTIERSPROFIL

- ■ ■ Agilität
- ■ ■ Innovation
- ■ ■ Mehrwert Quartier
- ■ ■ Mehrwert Stadt
- ■ ■ Kollaboration
- ■ ■ Präsenz
- ■ ■ Konstanz
- ■ ■ Sichtbarkeit
- ■ ■ Image

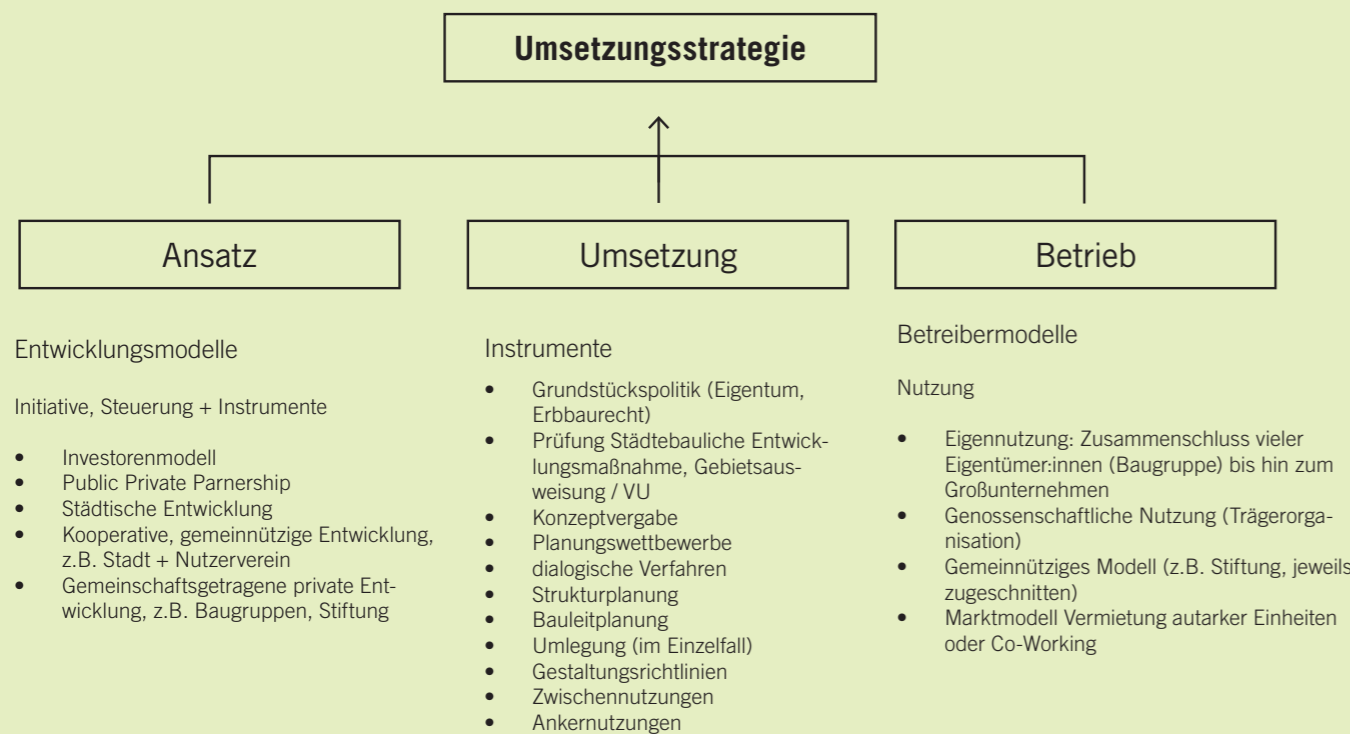
Zusammenfassung der Quartiersprofile der untersuchten Teststandorte

## Lessons learned:

### Was haben wir aus der Anwendung des Quartiersentwicklungsmodells gelernt?

- Quartiersprofile sind hilfreiches Tool, um in einem frühen Entwicklungsstadium Prägung und Identität eines Ortes in den Prozess zu integrieren.
- Quartiersprofile sind flexibel modellierbar und ergebnisoffen – man kann mit einem einfachen Grundprofil starten und durch Differenzierung und Add-Ons ein breites Mischungsspektrum abdecken.
- Quartiersprofile können helfen, wichtige Ankernutzer:innen in einem frühen Stadium zu identifizieren und gezielt in den Prozess zu integrieren.
- Im Entwurfsprozess gab es keine klare Trennung der zwei Entwicklungsschritte – programmatische Idee und räumliche Voraussetzung unterlagen einer wechselseitigen Beeinflussung und wurde miteinander bzw. parallel zueinander entwickelt.
- Eine differenzierte Ortskenntnis und Bestandsaufnahme des Ortes, der Akteur:innen und Nutzer:innen, der lokalen Aktivitäten und Angebote sind notwendige Voraussetzungen.
- Einige Nutzungen lassen sich aufgrund ihrer baulichen Anforderungen gut kombinieren, andere Nutzungen sind aufgrund höherer Schutzbedarfe weniger gut kombinierbar – dies lässt sich im städtebaulichen Modell nicht unbedingt ablesen und erfordert weitere Erläuterung sowie eine präzisere bzw. detaillierte Abstimmung.

# 5 UMSETZUNG



## Strategien, Verfahren und Instrumente

Jedes Projekt braucht seine eigene, individuelle Strategie, die vom Steuerungsmodell, den Umsetzungsinstrumenten und letztendlich auch dem Betreibermodell abhängt. Dabei bewegen sich alle drei Bereiche immer im Spektrum zwischen investorenbetrieben / gewinnorientiert bis zu städtisch / gemeinwohlorientiert, je nachdem, welche Akteur:innen jeweils treibende Kraft oder wie die Eigentumsverhältnisse gelagert sind. Auch wenn der Katalog der formellen und informellen Planungsinstrumente im Wesentlichen bekannt und bewährt ist, so sind gerade die formellen Planungsinstrumente wie beispielsweise der Bebauungsplan jeweils nur ein Baustein im größeren Entwicklungskontext, der überlegt eingesetzt und konfiguriert werden will, um zum anvisierten Projektziel zu führen. Tatsächlich reicht der Baukasten der formellen Planungsinstrumente vom Bebauungsplan bis hin zur Umlegung, von städtebaulichen Verträgen zu im Einzelfall städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, wie etwa der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets, bis hin zu Konzeptverfahren bei der Grundstücksvergabe. Das Spektrum der informellen Planungsinstrumente ist dahingegen sehr viel weiter gefasst. Es reicht von städtebaulichen und architektonischen Planungswettbewerben über Mehrfachbeauftragungen, dialogische und partizipative Verfahren, der Erarbeitung von Gestaltungsrichtlinien über Nutzer:innenworkshops, Zwischennutzungen und Ankernutzungen bis hin zum Einsatz von Internetplattformen oder Anlaufstellen vor Ort.

Ein relevantes Beispiel für eine strategische Planung mit einer Vielzahl von Instrumenten und einer kontinuierlichen Steuerung durch die Stadt ist etwa das Projekt „Zukunft Leonhardsvorstadt“ in Stuttgart-Mitte, das einen ausführlichen „Prozess vor dem Prozess“ durchlaufen hat und letztendlich mit Hilfe des „Planspiels“ getauften Beteiligungsprozesses sowie einer „Nachspielzeit“, diversen Dialogverfahren, Expertenworkshops, einer Kontaktstelle vor Ort und einer Webpräsenz zusammen mit einem interdisziplinären Projektteam sowie der Bevölkerung entwickelt wurde.

### Worauf kommt es bei der Entwicklung und Umsetzung erfolgreicher Mischquartiere an?

Um die Entwicklung eines mischgenutzten Quartiers zu gestalten, muss das entsprechende Gebiet vorab genau betrachtet werden. Seine Eigenschaften und sein Charakter müssen analysiert werden, um konkrete, auf das Planungsziel abgestimmte Maßnahmen entwickeln zu können. Auch können so die relevanten Akteur:

innen aktiviert und in den Prozess integriert werden. Entwicklungskonzepte mit einer präzisen Zielformulierung ermöglichen die Festlegung eines planerischen Rahmens. Ebenso wichtig sind qualitätssichernde Leitbildentwicklungen mit einem dialogischen Entwicklungsprozess und Maßnahmen zur nachhaltigen Qualitätssicherung, die in einem städtebaulichen Leitbild formuliert werden. Die Möglichkeit von Pilotprojekten kann aktiv gefördert werden, um eine "städtebauliche Entwicklungsforschung" auf dem noch neuen Gebiet zu ermöglichen. Diese können Grenzen der heutigen Gesetze und Verordnungen aufzeigen und in einem laborähnlichen Setting neue experimentelle Wege aufzeigen. Förderprojekte, die innovative Ansätze und Entwicklungsmodelle unterstützen, können einen wichtigen Anreiz bieten, um neue Wege zu entdecken und einzuschlagen. Der Entwicklungsprozess zur Umsetzung von erfolgreichen Mischquartieren braucht nicht zuletzt die Fähigkeit, auf die sich dynamisch entwickelnden Gegebenheiten zu reagieren. Die Bereitstellung von organisatorischen und kommunikativen Weichen und die Förderung der zielgerichteten Partizipation sind hierbei hilfreich, ebenso wie die Hilfe bei der Sondierung von Fördermöglichkeiten.

Zusammenfassend geht es darum, diese Art von Quartiersentwicklung bewusst und aktiv anzugehen, da sie einen besonderen Anspruch erhebt und damit einen erhöhten Aufwand nach sich zieht. Planungsinstrumente müssen möglichst proaktiv und zielgerichtet eingesetzt werden und gewünschte Entwicklungen sollten antizipiert und herbeigeführt werden, etwa durch gezielte Aktivierung von Akteursgruppen, oder auch durch Unterstützung professioneller Initiativen aus der Bevölkerung. Darüber hinaus spielt die kontinuierliche Steuerung und strategische Ausrichtung eine wichtige Rolle. Auch liegt der Verlauf zu großen Teilen in den Händen der Fachverwaltung: Formelle Planungsinstrumente müssen breiter interpretiert und gedehnt, Spielräume außerhalb der Norm ermöglicht werden. Die formellen Planungsinstrumente spielen dabei eine essentielle Rolle, reichen aber alleine bei weitem nicht aus, der Aufgabe gerecht zu werden. Ein jeweils zugeschnittenes Kostüm an informellen Instrumenten verspricht hier Erfolg, eine langfristige Perspektive und kann die Ausrichtung und Umsetzung des Quartiers entscheidend prägen. Letztendlich sind Strategien gefragt, die bei der Grundstückspolitik beginnen und bis hin zu jeweils maßgeschneiderten Verfahrensabläufen bestehend aus Wettbewerben, dialogischen Verfahren und dialogischen Veranstaltungen reichen.

## Empfehlungen für eine erfolgreiche Umsetzung

### Initiative und Konzeptformulierung

Mischnutzung verlangt ein klares Ideenkonzept durch die Verantwortlichen, das breit kommuniziert wird. Mischnutzung verlangt viel Einsatz, Innovationswillen und Durchhaltevermögen bei den Initiativgebern.

- *Bewusste Entscheidung treffen zur Initiierung und Durchführung von sehr aufwändigen und herausfordernden, aber auch extrem chancenreichen Projekten.*

### Investitionsbereitschaft und Grundstücksfrage

Einzeleigentum ist Chance und zugleich Hemmnis für eine Mischnutzung. Die Möglichkeit zur gesteuerten Mischnutzung hängt oft bereits von der städtischen Grundstücks politik ab.

- *Klare Abgrenzung treffen zwischen der Gestaltung eines Entwicklungsprozesses oder der Begleitung eines solchen.*

### Instrumentarium zur Qualitätssicherung und Umsetzung

Pioniernutzungen und Pionierprozesse sind häufig von elementarer Bedeutung.

Breit angelegte und diverse, auf das Ziel zugeschnittene Planungs- und Beteiligungsformate sind unerlässlich. Dabei entsteht viel Spielraum sowohl für die Verantwortlichen als auch für die Nutzer:innen. Der Grad der Ergebnisoffenheit kann dabei variieren.

- *Raum für informelle Prozesse und Verfahren schaffen, ebenso Raum für Beteiligung*
- *Offenheit von Anfang an im Prozess einplanen, von bestehenden Projekten und Prozessen lernen, Austausch dazu suchen und fördern.*

### Mischnutzung braucht harte Instrumente

... durch Konzeptqualität sichernde Grundstücksvergaben und Grundstücksverträge, Wertausgleich und Umliegung, differenzierte Bebauungsplanung und anspruchsvolle städtebauliche Verträge, Instrumente der Qualitätssicherung, durchgehende Prozesssteuerung mit Benennung von Verantwortlichen.

- *Formelle Instrumente bewusst als verbindliche Vereinbarungen einsetzen, dabei Spielräume in der Umsetzung ermöglichen, um eigene Ziele nicht zu verhindern.*
- *Konstante Begleitung ermöglichen und bereitstellen.*

### Einbindung des Akteurskreises je nach Gebiet und Nutzer:innen

Eine hohe Bandbreite an Mischnutzungsformen wird durch eine Vielfalt an Akteur:innen unterstützt. Diese können sowohl eigeninitiativ handeln als auch konkret durch die Projektverantwortlichen aufgesucht und aktiviert werden.

- *Relevante Akteurskreise proaktiv ansprechen und einbinden. Gegebenenfalls Initiativen aus der Bürgerschaft unterstützen.*

### Gemeinnützige Bedarfe des Quartiers erkennen und einplanen

Mischgenutzte Quartiere profitieren langfristig von einer Symbiose aus gemeinwohlorientierten und wirtschaftlichen Nutzungsbausteinen.

- *Möglichkeiten der Querfinanzierung von gemeinwohlorientierten Projekten durch gewerbliche Nutzungen innerhalb des Kontexts suchen.*

### Diskussionsbereitschaft und Durchhaltevermögen

Die meist hohe Anzahl an Akteur:innen verlangt zeit- und organisationsintensiven Austausch mit einer guten Moderation.

- *„Prozess vor dem Prozess“ gestalten: Vorbereitungen treffen, Organigramme festlegen, in Moderation investieren.*

### Bereitschaft zur Beschreitung neuer Wege

Mischnutzung verlangt mancherorts höhere Dichten.

Bei Mischnutzung geht es nicht nur um Wohnen und Arbeiten, sondern auch um soziale Infrastruktur und Gemeinwohlorientierung und gegebenenfalls auch um die Einbindung von Sondernutzungen..

Aufwändige Organisationsstrukturen aller Beteiligten und Initiierung von Gremien, Räten etc. sind bei komplexen Gebiets- und Nutzungsbedingungen arbeitsintensiv, aber zielführend.

- *Zukunftsgerichtet denken, Unvorhersehbarkeit und Komplexität berücksichtigen, entsprechende (Planungs-) Methodiken während des Prozesses immer wieder einsetzen und bewerten, um zu unerwarteten, neuen Lösungen zu kommen.*

### Berücksichtigung der zeitlichen Dimension

Mischnutzung braucht zum Entwickeln mehr Zeit als monofunktionale Areale.

Komplexe Mischnutzungen können gegebenenfalls nicht (nur) in der "Kernarbeitszeit" umgesetzt werden, sondern fordern viel Engagement.

- *Zeit einplanen!*

### Markenbildung

Das Entwickeln und Nutzen einer "Marke" hilft in der Kommunikation, verleiht dem Prozess Stabilität und kann frühzeitig helfen, Zielgruppen anzusprechen.

- *Kreativität bei der Namens- und Markenbildung walten lassen, gegebenenfalls als Teilergebnis des Prozesses ansehen.*



## Ausblick

Die Produktive Stadt als neues Leitbild und Handlungsstrategie schlägt sich zunehmend in kommunalen Konzepten wie regionalen Programmen nieder. Sie materialisiert sich in innovativen Leitprojekten und hybriden Quartiersentwicklungen – so auch in Stuttgart. Produktive Mischung und Diversität ermöglichen hier einen neuen, produktiven Blick auf Stadt und Region. Die Produktive Stadt entsteht in „produktiven Quartieren“, sie manifestiert sich in neuen hybriden Akteurs-, Nutzungs- und Projektkonstellationen. Diese implizieren eine Vielfalt an Optionen, an produktiver und sozialer Mischung an sehr unterschiedlichen Standorten und strahlen auf ihr jeweiliges Umfeld aus. Der Fokus kann dabei auf neuen produktiven, hybriden Arbeits- und Wirtschaftsformen oder auf den bürgerschaftlich geprägten Arbeits- und Kulturpraktiken der „Civic Economy“ liegen – oder auch in einer Kombination und Verschränkung unterschiedlicher Optionen.

Stuttgart versteht sich heute als aktive und produktive Stadt in einer aktiven und produktiven Stadtregion. Das primäre Operationsfeld der Produktiven Stadt liegt im Quartier. Hybride Transformationsareale wie die Fabrikvorstadt oder die Neckarvorstadt in Bad Cannstatt, gewerblich geprägte Mischquartiere in Feuerbach-Mitte oder Zuffenhausen-West, das EnBW-Areal am Stöckach und dessen Umfeld im Stuttgarter Osten, die heute kreativwirtschaftlich geprägten Gewerbeareale im Stuttgarter Westen oder die Gewerbequartiere im Transformationsraum Neckar können beispielhaft als „Quartiere im produktiven Wandel“ begriffen werden. Neben vielen gewerblich-produktiven Initiativen im Bestand sollen in den künftigen Transformationsräumen verstärkt produktive Quartiere im Sinne von hybriden bzw. intensiv gemischten Projekten entwickelt und programmiert werden.

In der Produktiven Stadt bieten sich unterschiedlichste Anwendungsbereiche und -möglichkeiten – von der Aufstockung und Umnutzung des Bestands mit einem funktionalen Remix, mit neuen Nutzungsmischungen und besonderen Wohnformen in reaktivierten Parkhäusern, in der (Nach-)Verdichtung urbaner

Kerne, in typologischen Themenhäusern und -blöcken für programmierte Mischungen, in der Neuordnung der Leerstellen im Stadtgewebe, in der Quartierreparatur mit gemeinwohlorientierten Nutzungsbausteinen und „Shared Spaces“, in neuen Quartiersentwicklungen mit ungewohnten Nutzungsprogrammen und Akteurskonstellationen.

Innovative Konzepte zur Erhöhung der Flächeneffizienz wie auch neue Nutzungskonzepte und -kombinationen mit vertikaler und horizontaler Mischung sind somit in vielen Stadtteilen und Quartieren Stuttgarts möglich.

Die Analyse der sehr unterschiedlichen Referenzprojekte hat – neben den vielfältigen Raumprogrammen und Nutzungskonstellationen – auch gezeigt, welchen Anteil informelle und formelle Instrumente am erfolgreichen Gelingen von komplexen, hybriden Projekten und Quartieren haben können. Dabei braucht jede Quartiersentwicklung einen eigenständigen Projektansatz, eine individuelle Strategie, wie es auch spezifischer Programme und Akteurskonstellationen bedarf. Immer wieder wird eine große Offenheit im Prozess betont – diese Offenheit und Flexibilität bei der Programm- und Prozessentwicklung ist ausschlaggebend.

In „lernenden“, konsensuellen Verfahren kann eine gemeinsame Konzeption – ein Quartiersleitbild, ein Masterplan – entwickelt werden, die Arbeit der unterschiedlichen Akteur:innen in Werkstätten und „Lernlaboren“ führt zu innovativen und sehr individuellen Quartiersprogrammen. Möglicherweise können hier kooperative städtebauliche Werkstattverfahren eher helfen als konventionelle Planungswettbewerbe.

Neben einer Programmvietfalt und einer großen Bandbreite an Akteur:innen bedarf es einer Verfahrensvietfalt, einer Vietfalt an Beteiligungsformaten und eines breiten Einsatzes von formellen Instrumenten. Die „Spielräume“ in der Programmplanung und in informellen wie formellen, planungsrechtlichen Verfahren müssen

durch Verwaltung und Entwickler:innen kreativ und koproduktiv genutzt und ggf. auch breiter interpretiert werden.

Bei vielen Projekten nimmt das Thema Beteiligung eine zentrale Rolle ein. Akteurs- und Formatvietfalt sind zentrale Schlüsselfaktoren der Beteiligungsprozesse. Ausschreibungen, Jurybesetzungen und Arbeitsgruppen müssen unter breiter Beteiligung vorgenommen werden. Initiativen von Investor:innen, Projektentwickler:innen, Eigentümer:innen, Stadtinitiativen oder Baugruppen engagieren sich je nach Projekt auf sehr unterschiedliche Weise und benötigen im Einzelfall auch strukturelle und organisatorische Unterstützung. Initiativen vernetzen sich, Kooperationen werden aufgebaut, komplexe Strukturen zur Interessensabstimmung, zur Entwicklung von Programmen und Verfahren, zur Vernetzung und Entscheidungen entstehen. Kooperationsvereinbarungen und Agreements werden notwendig. Es herrscht das Konsensprinzip vor. Bei Programmschritten und Entscheidungen wird allseits eine hohe Transparenz erwartet. Qualität wird als Gestalt- wie auch als Prozessqualität verstanden.

Zivilgesellschaftliches Engagement erfordert eine entsprechende Unterstützungsstruktur, das Ehrenamt in den unterschiedlichen Gremien verdient eine angemessene Honorierung. Die Vietfalt an Beteiligungsformaten fördert die Prozessqualität, diese Beteiligungs- und Dialogformate müssen durch professionelle Agenturen begleitet werden.

In einem ersten Schritt gilt es nun, geeignete Transformationsquartiere zu identifizieren und ihre jeweiligen Standorteignungen für hybride Nutzungskonzepte herauszuarbeiten. Im Rahmen dieser Konzeptstudie wurden für erste ausgewählte Stuttgarter Teststandorte eine örtlich spezifische Nutzungsmischung und dazugehörige städtebauliche Grundstruktur entworfen. Diese gilt es im weiteren Planungsprozess zu untersetzen sowie angemessene informelle und formelle Verfahren zur Entwicklung und Umsetzung neuer Mischgebiete anzuwenden.

Es zeigt sich immer wieder, dass in Transformationsquartieren gerade der Erhalt bestehender Bausubstanz aufgrund bezahlbarer Mietpreise und besonderer Raumangebote zu mehr Nutzungsvietfalt führt. Gerade diese Quartiere bieten günstige Voraussetzungen und Anknüpfungspunkte für eine funktionale Weiterentwicklung. Die oftmals bestehenden Ansätze gilt es zu stärken. In den Umbau und die Weiterentwicklung gewachsener Quartiere, insbesondere von monostrukturierten Nachkriegsquartieren, sollte daher ein besonderes Augenmerk gelegt werden.

Im Weiteren gilt es, das mit der Konzeptstudie entstandene Quartiersentwicklungsmodell zu verfeinern und es in der Planungspraxis zu verankern. Das heißt, es an unterschiedlichen Standorten auszutesten, Quartiersprofile und Nutzungsprogramme zu entwickeln und die so entstandenen Konzepte hybrider Standorte und gemischter Quartiere mit entsprechenden Akteur:innen bzw. Akteurskonstellationen zu realisieren.

Nutzungsmischung als Ziel einer nachhaltigen Quartiersentwicklung schafft nicht nur einen (praktischen und erlebbaren) Mehrwert für die Bewohner:innen und Nutzer:innen vor Ort. Sie sorgt auch für mehr (Investitions-)Sicherheit auf Seiten von Investor:innen und Konsortien, trägt durch mehr Flexibilität und verbesserte Vermarktungschancen zu einer erhöhten Nachhaltigkeit des Investments und der Immobilien bei.

**Die Produktive Stadt ist als Quartiersentwicklungsimpuls zu verstehen.**

Ziel ist es, mit Hilfe der in dieser Konzeptstudie entwickelten Methodik mehr Diversität und Nutzungsvietfalt in die städtischen Quartiere und Nutzungsprogramme zu bringen und so neue produktive Mischungen in unterschiedlichsten Situationen in Stuttgart zu initiieren.

Die Zukunft liegt im „Produktionsraum Quartier“.



**LANDESHAUPTSTADT STUTTGART  
AMT FÜR STADTPLANUNG UND WOHNEN  
ABTEILUNG STADTENTWICKLUNG**

Eberhardstraße 10  
D-70173 Stuttgart

T +49 (0)711 216 20047  
frank.gwildis@stuttgart.de

Projektbearbeitung:  
Hermann-Lambert Oediger  
Frank Gwildis  
Lea-Sophie Gräter

sowie die Mitarbeiter:innen des Amtes für  
Stadtplanung und Wohnen



**ASTOC  
ARCHITECTS AND PLANNERS GMBH**

Maria-Hilf-Straße 15  
D - 50677 Köln  
T 0221 271 80 6-0  
F 0221 310 08 33  
info@astoc.de  
www.astoc.de

Projektbearbeitung:  
Sebastian Hermann  
Silke Grapenthin  
Svenja Krings  
Britta Schümmer

**DREIFORM GMBH**

Kalscheurener Straße 19  
D - 50354 Hürth / Köln  
T 0221 987 42 30  
F 0221 987 42 320  
info@dreiform.de  
www.dreiform.de

Projektbearbeitung:  
Clemens von Gizycki  
Lina Geitner

## DISCLAIMER

Dieses Dokument ist Teil einer Präsentation von ASTOC Architects and Planners und ohne die mündlichen Erläuterungen unvollständig. Es dient ausschließlich dem internen Gebrauch. Jegliche Weitergabe und Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind ausschließlich mit schriftlicher Einwilligung von ASTOC zulässig.

Soweit Fotos, Grafiken, Abbildungen u.a., für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch erteilt worden sind, zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet werden, kann jede Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Im Falle einer Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Dokuments, ganz oder in Teilen, schriftlich, elektronisch oder in sonstiger Weise, trifft denjenigen die uneingeschränkte Haftung gegenüber den Inhabern der Rechte. Zudem ist er verpflichtet, ASTOC von allen Ansprüchen Dritter in diesem Zusammenhang freizustellen einschließlich der notwendigen Kosten der Abwehr derartiger Ansprüche Dritter durch ASTOC.

Für städtebauliche Planungen gilt:  
Die Angaben zu Flächen und städtebaulichen Kennzahlen beruhen auf nachrichtlich übermittelten Grundstücksdaten und sind vorbehaltlich weiterer Prüfungen der Grundstücksgrenzen und Abstimmungen mit zuständigen Behörden zu verstehen. Eine Haftung für die genannten Angaben wird ausgeschlossen.

Die hier angegebenen Flächenwerte stellen die Flächen aller oberirdischen Geschosse als grobe städtebauliche Kennzahlen dar und sind nicht mit der BGF (Brutto-Grundfläche) nach DIN oder der GF (Geschoßfläche) nach BauNVO gleichzusetzen. Eine differenzierte Ermittlung der Gebäudeflächen nach DIN 277 in BGF (R) / BGF (S) ist erst im Rahmen einer weiteren Objektplanung möglich.

**ASTUC**

ARCHITECTS AND PLANNERS

**dreiform** 

**STUTTGART** | 

**MÄRZ 2022**