



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



BBSR-  
Online-Publikation  
126/2024

# Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren als neue Orte produktiver Arbeit

von

Ricarda Pätzold  
Sandra Wagner-Endres  
Claudia Pötschick  
Matthias von Popowski  
Hans Haake  
Johannes Hofmann

## **Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren als neue Orte produktiver Arbeit**

Das Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ wurde vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) durchgeführt.

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31–37  
53179 Bonn

### Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung  
Referat RS 2 „Stadtentwicklung“  
Mechthild Renner (Projektleitung)  
mechthild.renner@bbr.bund.de

Evi Goderbauer  
evi.goderbauer@bbr.bund.de

### Begleitung im Bundesministerium

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)  
Referat S II 4 „Lebendige Zentren, Nationale Projekte des Städtebaus“  
Anke Michaelis-Winter

### Autorinnen und Autoren

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), Berlin  
Ricarda Pätzold  
Sandra Wagner-Endres

complan Kommunalberatung, Potsdam  
Claudia Pötschick  
Matthias von Popowski

Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie  
Hans Haake  
Johannes Hofmann

### Redaktion

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), Berlin  
Sigrid Künzel

### Stand

März 2024

### Satz und Layout

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), Berlin  
Christina Bloedorn

### Bildnachweis

s. Seite 155

### Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

### Zitierweise

Pätzold, R.; Wagner-Endres, S.; Pötschick, C.; von Popowski, M.; Haake, H.; Hofmann, J., 2024: Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren als neue Orte produktiver Arbeit. Herausgeber: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. BBSR-Online-Publikation 126/2024, Bonn. <https://doi.org/10.58007/ak2r-fm65>

DOI: 10.58007/ak2r-fm65  
ISSN 1868-0097

Bonn 2024

# Inhaltsverzeichnis

<b>Kurzfassung</b>	<b>6</b>
<b>1 Anlass, Ziel, Forschungsfragen und methodisches Vorgehen</b>	<b>9</b>
<b>2 Untersuchungsgegenstand und Begriffsklärung</b>	<b>12</b>
2.1 Gebietstyp Zentren: Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren	12
2.2 Nutzungsmischung in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren	14
2.3 Urbane Produktion und neue Orte produktiver Arbeit: Begriffsverständnis, Rahmenbedingungen und Potenziale	15
<b>3 Untersuchungskonzept und Fallstudien</b>	<b>18</b>
3.1 Nutzungsmischung und produktive Arbeit in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren	18
3.2 Auswahl und Auswertung der Beispiele aus der Praxis	19
<b>4 Handwerk, verarbeitendes Gewerbe und Manufakturen</b>	<b>25</b>
4.1 Wilfried Schmidt Maschinenbau, Tübingen	25
4.2 Bremer Bonbon Manufaktur, Bremen	31
4.3 Hafenkäserei, Münster	36
4.4 Tischlerei Tölle, Verl	41
4.5 Longboardmanufaktur, Mainz	45
<b>5 Nutzungskombination mit Schwerpunkt Handwerk</b>	<b>49</b>
5.1 Handwerk und Manufakturen auf dem Ölberg, Wuppertal	49
5.2 Haus der Eigenarbeit, München	54
5.3 Markthalle Neun, Berlin	59
5.4 Handwerkhof Ottensen, Hamburg	65
5.5 Gewerbehof und Kunstquartier Westwerk, Leipzig	70
5.6 Hochschulpräsenzstelle im Gewerbehof, Luckenwalde	75
<b>6 Nutzungskombination mit Schwerpunkt Kreativwirtschaft</b>	<b>80</b>
6.1 Pionierhaus, Krefeld	80
6.2 Kreativstandort Zinnwerke, Hamburg	85
6.3 Kreativstandort Shaere, München	90
6.4 InnovationsQuartier, Murnau	95
6.5 MakerSpace Hafven, Hannover	100
6.6 Quartierswerkstatt KoFabrik, Bochum	105
6.7 Kreativwirtschaftszentrum C-Hub, Mannheim	110
6.8 Kreativzentrum ALTE MU, Kiel	115
<b>7 Urban Farming</b>	<b>121</b>
7.1 Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten, Oberhausen	121

<b>8</b>	<b>Zentrale übergreifende Erkenntnisse</b>	<b>126</b>
8.1	Raumbezug und Lagefaktoren	126
8.2	Bandbreite produktiver Arbeit in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren	127
8.3	Nutzungsmischung, Funktionsvielfalt und Frequenzsteigerung	127
8.4	Beseitigung von städtebaulichen Missständen, Funktionsverlusten und Nutzung vorhandener Bausubstanz	129
8.5	Betriebsstrukturen	129
8.6	Kommunale Unterstützung	130
<b>9</b>	<b>Handlungsempfehlungen für die kommunale Praxis und Hinweise für das städtebauliche Bundesinstrumentarium</b>	<b>131</b>
9.1	Bedeutung produktiver Arbeit in Zentren (aktuell und zukünftig)	131
9.2	Strategische Ansätze	132
9.3	Akteure und Einbindung von Stakeholdern	132
9.4	Prozesse und Instrumente	133
9.5	Erfolgsfaktoren für die Realisierung produktiver Arbeit in Zentren	134
	<b>Glossar</b>	<b>135</b>
	<b>Literatur und Quellen</b>	<b>136</b>
	Allgemein	136
	Praxisbeispiele	139
	<b>Abbildungen</b>	<b>153</b>
	<b>Bildnachweis</b>	<b>155</b>

## Kurzfassung

Die verschiedenen Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung unterstützen seit vielen Jahren die Erneuerung und funktionale Stärkung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren. Der Fokus liegt dabei auf der Förderung von Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt in den Zentren als Standorte zum Wohnen und Arbeiten, für Wirtschaft und Handel, Kultur und Bildung sowie Versorgung, Gesundheit und Freizeit. Der anhaltende Strukturwandel in den Zentren sorgt dafür, dass zum Beispiel Handwerk, verarbeitendes Gewerbe, Kultur- und Kreativwirtschaft als zukünftig wichtige Wirtschaftsfaktoren in den Zentren beziehungsweise als Chance für die Zentren in der (Wieder)Ansiedlung von Unternehmen „produktiver Arbeit“ gesehen werden.

Mit dieser Studie wurde untersucht, welche Formen des Produzierens für die Zentren geeignet sind und welche zentrenspezifischen Vorteile wie zum Beispiel Lagegunst, Kundennähe, Nähe zu Hochschulen, gute Erreichbarkeit, kurze Wege, Nähe zu sozialer Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen, Arbeitskräftepotenzial, attraktives Umfeld oder städtebauliche Qualitäten dafür ausschlaggebend sind. Der Fokus der Betrachtung lag auf Bestands- und Neubauten, außerdem wurden Groß-, Mittel- und Kleinstädte berücksichtigt und sowohl Standorte in direkter Zentrenlage als auch in Randlage sowie in Nachbarschaft und mit Bezug zum jeweiligen Zentrum in die Untersuchung einbezogen.

Unter produktiver Arbeit werden Unternehmen aus Handwerk und verarbeitendem Gewerbe, urbaner Landwirtschaft, Kultur- und Kreativwirtschaft, forschungsintensiven Industrien, Informations- und Kommunikationstechnik (IKT) sowie Gesundheitswirtschaft verstanden beziehungsweise als zentrenaffine Branchen betrachtet. Produktive Arbeit umfasst damit nicht nur die Herstellung materieller Güter im engeren Sinne, sondern auch Dienstleistungen, die mit der Produktion von Gütern verknüpft sind, wie etwa die Kultur- und Kreativwirtschaft.

In der Studie wird anhand von 20 Fallbeispielen aufgezeigt, wie traditionelle und neue Formen produktiver Arbeit zur Entwicklung und Stärkung von Zentren und damit zur Förderung von Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt beitragen können und welche praxisorientierten Handlungsempfehlungen sich daraus insbesondere für die kommunale Ebene ableiten lassen.

Die Fallbeispiele wurden in vier Gruppen eingeteilt:

### 1. Handwerk, verarbeitendes Gewerbe und Manufakturen

- Wilfried Schmidt Maschinenbau, Tübingen
- Bremer Bonbon Manufaktur, Bremen
- Hafenkäserei, Münster
- Tischlerei Tölle, Verl
- Longboardmanufaktur, Mainz

### 2. Nutzungskombination mit Schwerpunkt Handwerk

- Handwerk und Manufakturen auf dem Ölberg, Wuppertal
- Haus der Eigenarbeit, München
- Markthalle Neun, Berlin
- Handwerkshof Ottensen, Hamburg
- Gewerbehof und Kunstquartier Westwerk, Leipzig
- Hochschulpräsenzstelle im Gewerbehof, Luckenwalde

### 3. Nutzungskombination mit Schwerpunkt Kreativwirtschaft

- Pionierhaus, Krefeld
- Kreativstandort Zinnwerke, Hamburg
- Kreativstandort Shaere, München
- InnovationsQuartier, Murnau
- *MakerSpace* Hafven, Hannover

- Quartierswerkstatt KoFabrik, Bochum
- Kreativwirtschaftszentrum C-Hub, Mannheim
- Kreativzentrum ALTE MU, Kiel

#### 4. Urban Farming

- Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten, Oberhausen

Die Untersuchung bestätigt die Erkenntnis der aktuellen Forschungsliteratur, dass bisher kein signifikanter Trend der Relokalisierung produktiver Arbeit in den Zentren erkennbar ist. Angesichts von Nutzungskonkurrenzen und hohen Flächenpreisen in den Zentren weichen Unternehmen und Ansiedlungen auf Randlagen oder Nachbarschaften aus. Vor allem in Standorten mit geringerem Nachfragedruck ist produktive Arbeit eine Chance, leerstehende oder brachgefallene Flächen wieder in eine Nutzung zu bringen.

Orte produktiver Arbeit können ein breites Spektrum an Nutzungen aufweisen. Vor allem in gemischt genutzten Objekten haben sich neue Formen produktiver Arbeit aus der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie aus dem Dienstleistungsbereich etabliert, zum Beispiel in Form von Mitmach-Formaten, *Coworking*, *MakerSpaces* und *FabLabs*. Teilweise bestehen Räumlichkeiten für Austausch, Veranstaltungen oder Gastronomie, und die Gemeinwohl- und Stadtteilorientierung stehen im Fokus.

Die Fallbeispiele erweitern und ergänzen das jeweilige Nutzungsspektrum der Zentren und tragen in unterschiedlicher Weise zur Funktionsvielfalt beziehungsweise -stärkung bei. Beispielsweise erschließen sich Lebensmittelmanufakturen durch die Einbettung in zentrale Lagen neue Kundengruppen und steigern ihren Bekanntheitsgrad (Gruppe „Handwerk, verarbeitendes Gewerbe und Manufakturen“). In den beiden Gruppen „Nutzungskombination mit Schwerpunkt Handwerk beziehungsweise Kreativwirtschaft“ tragen die Standorte durch die Bündelung der Angebote wahrnehmbar zur Nutzungsmischung und -vielfalt bei und ermöglichen durch die räumliche Nähe der verschiedenen Unternehmen Synergieeffekte. Teils arbeiten die ansässigen Unternehmen und Einrichtungen zusammen oder leisten durch Veranstaltungen sowie kostenlose Mitmach- und Qualifizierungsangebote auch eine intensive Stadtteilarbeit und tragen so zusätzlich zur Funktionsstärkung bei.

Für die überwiegende Zahl der untersuchten Fallbeispiele sind der Erhalt und die Wiedernutzung vorhandener – teils denkmalgeschützter – Bausubstanz charakteristisch; hier werden baukulturelle Qualitäten gesichert. Teilweise werden ehemalige Produktionsstandorte wieder beziehungsweise anders oder neu genutzt und damit vorangegangene Funktionsverluste beseitigt. Ergänzend zu den Bestandsobjekten zeigen einige Fallbeispiele, dass mit Neubauten baukulturelle Qualitäten geschaffen werden können. Diese bieten zudem die Möglichkeit weiterer Nutzungskombinationen. Auch zeigen Beispiele die Stapelung von Handwerk.

Das Spektrum der Betriebsstrukturen reicht von unternehmerisch tätigen Einrichtungen bis zu solchen, die über öffentliche Mittel oder Zuschüsse finanziert werden. In mehr als der Hälfte der Fallbeispiele vor allem aus der Gruppe „Nutzungskombination mit Schwerpunkt Kreativwirtschaft“ werden die Einrichtungen von kooperativen Geschäftsmodellen beziehungsweise Betriebsstrukturen getragen. Nahezu alle Geschäftsmodelle sind in regionale beziehungsweise lokale Wertschöpfungsketten sowie Liefer- und Kundenbeziehungen eingebunden. Dies wird von den meisten Einrichtungen als zentral für ihren jeweiligen Erfolg benannt. Die Fallbeispiele tragen so zur sozioökonomischen Stärkung der Zentren bei.

Produktive Arbeit in Zentren ist noch nicht selbstverständlich in kommunalen Konzepten und Strategien verankert. Meist wird die Stärkung produktiver Arbeit mit Nennung des Fallbeispiels nach der Errichtung oder Inbetriebnahme in kommunale Strategien und Konzepte aufgenommen. Dies spricht dafür, dass produktive Arbeit als wichtiges Handlungsfeld der Innenstadt- und Zentrenentwicklung erkannt ist, jedoch vielfach noch nicht ausreichend konzeptionell untersetzt ist. Dennoch kann ein breites Spektrum an kommunaler Unterstützung bei Planung, Genehmigung, Finanzierung, Förderung, Betrieb und Bewirtschaftung in zwei Dritteln der untersuchten Fallbeispiele festgestellt werden. Viele Einrichtungen produktiver Arbeit sind unternehmerisch und wirtschaftlich tätig. In wenigen Fällen engagiert sich die Kommune über die direkte Förderung oder (Mit)Finanzierung der Investition, stellt einen Betriebskostenzuschuss bereit und/oder verzichtet auf Miet- und Pachteinnahmen im laufenden Betrieb. Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung kamen oder kom-

men bei etwa der Hälfte der Fallbeispiele zum Einsatz, meist durch Maßnahmen im öffentlichen Raum zur Aufwertung und Gestaltung von Gehwegen, Plätzen et cetera im direkten Umfeld der Standorte.

Produktive Arbeit kann einen Beitrag zur Stärkung der Zentren leisten; sie ist aber kein Selbstläufer und benötigt eine systematische Einbeziehung in integrierte Zentrenentwicklungsprozesse. Zentrenstrategien und -konzepte sollten daher aktiv Potenzialstandorte für produktive Arbeit identifizieren, sichern und entwickeln. In den Blick genommen werden sollten auch die Nachbarschaften und Randlagen der Zentren sowie ehemalige, brachgefallene Produktionsstandorte, da dort das Potenzial für produktive Arbeit angesichts geringerer Miet- oder Flächenpreise tendenziell höher ist. Den größten Handlungsspielraum haben Kommunen auf eigenen Flächen, was in den zentralen Lagen der Städte aber nicht regelhaft der Fall ist. Sofern die Kommunen über eigene Flächen verfügen, sind die Vergabe kommunaler Flächen im Konzeptverfahren, die langfristige Sicherung kommunaler Ziele über Vergabe von Flächen im Erbbaurecht oder die Übertragung der Aufgaben auf eine kommunale Entwicklungsgesellschaft geeignete Instrumente, produktive Arbeit in den Zentren zu stärken. In allen anderen Fällen sollte entweder geprüft werden, inwieweit das Instrument des Vorkaufsrechts ausgeübt werden kann, oder ob zum Beispiel die Zentren- beziehungsweise Standortentwicklung über Masterpläne, Machbarkeitsstudien, Betriebskonzepte, fachliche Beratung, Bebauungspläne oder Kooperationsvereinbarungen gesteuert und unterstützt werden kann. Produktive Arbeit bewegt sich als Aufgabenfeld der Kommune an der Schnittstelle zwischen Stadtentwicklung beziehungsweise Stadtplanung und Wirtschaftsförderung. Potenzielle Nutzungskonflikte können durch kooperative Zusammenarbeit und eine gemeinsame Strategieentwicklung von Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung frühzeitig entschärft werden. Niedrigschwellige kommunale Wirtschaftsförderprogramme, wie zum Beispiel Förderung von Kleinstunternehmen oder Gründungen, Wettbewerbe oder Umbauförderung, gegebenenfalls in Verbindung mit dem City-/Verfügungsfonds oder Landes- und Bundesprogrammen, können aktiv angeboten beziehungsweise vermittelt werden, um die Ansiedlung von Unternehmen produktiver Arbeit in Zentren zu erleichtern. Die vergünstigte Bereitstellung öffentlicher Gebäude und Flächen ist ein wichtiger Erfolgsfaktor für die Förderung produktiver Arbeit. Dafür müssen Voraussetzungen geschaffen (Flächenverfügbarkeit, Flächenzugriff) sowie politische Beschlüsse gefasst werden. Produktive Arbeit, besonders in den kooperativen Formen, kann vielfach rein wirtschaftlich nicht mit anderen Nutzungsformen konkurrieren und braucht entsprechend auch langfristige Unterstützung.

Vor Ort Aktive sowie Eigentümerinnen und Eigentümer sind mögliche Treiber, um produktive Arbeit in den Zentren zu stärken und weiterzuentwickeln. Funktionierende Nutzungskombinationen produktiver Arbeit zeichnen sich durch spezifische und an den lokalen Bedingungen angepasste Betriebsmodelle aus. Diese sind nicht auf Gewinnmaximierung oder hohe Renditen ausgerichtet, werden von Stiftungen, Genossenschaften oder gemeinwohlorientierten Gesellschaften getragen und scheinen besonders geeignet zu sein, Orte produktiver Arbeit zu schaffen und zu erhalten. Aufgabe von Kommunen und Intermediären könnte es sein, stärker zwischen den Parteien zu vermitteln und erfolgreiche Konzepte sichtbar zu machen. Ein vorhandenes Standort-/Zentrenmanagement mit planerischen Kompetenzen und einem unternehmerischen Verständnis kann mögliche Vorhaben fachlich begleiten und ein Akteursnetzwerk entwickeln helfen.

Realisierungschancen für produktive Arbeit in Zentren sind gegeben, wenn es gelingt, die Interessen zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Betreibenden beziehungsweise Nutzenden zu synchronisieren und auch mit der innenstädtischen Nachbarschaft einen belastbaren Konsens zum Vorgehen abzustimmen. Eine enge Zusammenarbeit, Mut zum Experimentieren und Durchhaltevermögen – basierend auf einer gemeinsamen Strategie zwischen Wirtschaftsförderung und Stadtplanung – sind zentrale Faktoren für das Gelingen.

# 1 Anlass, Ziel, Forschungsfragen und methodisches Vorgehen

Seit Langem unterstützen die verschiedenen Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung unter anderem die Erneuerung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren und zielen dabei auf ihre integrierte Entwicklung ab. 2008 wurde mit dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und seit 2020 mit „Lebendige Zentren“ sehr gezielt ein Förderschwerpunkt auf die Zentrenentwicklung gesetzt. „Das Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Zentrenprogramm)<sup>1</sup> hat seit zwölf Jahren in den Zentren mit städtebaulichen Problemlagen angesetzt, in denen die Revitalisierung nicht mehr allein durch private Initiative funktionierte“ (BBSR 2021b: 6). In diesem Rahmen bildete die Förderung von Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren einen wesentlichen Ansatz. So formulierte bereits die Programmstrategie von 2009 (vgl. BMVBS 2009 sowie deren Fortschreibung BMUB 2017) das Programmziel des Erhalts und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als Orte zum Wohnen und Arbeiten, für Wirtschaft und Handel, Kultur und Bildung sowie Versorgung, Gesundheit und Freizeit. Handwerk und Dienstleistungen wurden – neben dem Einzelhandel als dominante Funktion in den Innenstädten – als wichtige Wirtschaftsfaktoren in den Zentren identifiziert: „die Inhaber der Handwerksbetriebe [sind] in der Regel vor Ort stark verwurzelt und ihre Unternehmen geben den Straßen in den Zentren Identität“ (BMVBS 2011b: 39). Gleichwohl wurde die Diagnose gestellt, dass „Handwerk und Gewerbe aufgrund des allgemeinen Strukturwandels, von Flächenkonkurrenzen mit anderen Nutzungen und den mit der Produktion verbundenen Emissionen von Verdrängung bedroht“ sind (BBSR 2017a: 33).

Die Coronapandemie und die global instabiler werdenden Lieferketten wirken seit 2020 als Katalysator auf den schon seit vielen Jahren stattfindenden Strukturwandel in den Stadt- und Ortsteilzentren. Insbesondere steht in Frage, inwiefern der Einzelhandel zukünftig noch die Funktion als Taktgeber von Innenstädten ausfüllen kann: „Die Stadt der Zukunft muss die vorhandenen Funktionen in kluger Weise neu und zu veränderten Anteilen miteinander verknüpfen“ (BBSR 2021b: 4). Damit öffnen sich Räume für die Wiederkehr von Nutzungen, die lange Zeit – vor allem aufgrund ökonomischer Rahmenbedingungen – in den Zentren kaum Platz gefunden hatten. Darunter fällt die „urbane Produktion“ oder auch die „produktive Arbeit“<sup>2</sup>, die als Teil neuer Nutzungsgemischter Quartiere oder als Lösung für die Wiederbelebung benachteiligter Quartiere und Stadtteile inzwischen zahlreiche Kommunen beschäftigt. Auch die Neue Leipzig-Charta (vgl. BBSR 2021a) sieht die Zukunft der Innenstadtbereiche in einer umfassenden Transformation zu multifunktionalen Standorten. Diese sind geprägt von mehr Nutzungsvielfalt, mehr Grün, einer höheren Qualität der Ausstattung des öffentlichen Raums und auch von Unternehmen des produzierenden Gewerbes.

Es stellt sich die Frage, wie produktive Arbeit zur Entwicklung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren und damit zur Förderung von Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt in diesen Gebieten beitragen kann. Produktive Arbeit umfasst dabei nicht nur die Herstellung materieller Güter im engeren Sinne, sondern auch Dienstleistungen, die mit der Produktion von Gütern verknüpft sind, wie etwa die Kultur- und Kreativwirtschaft oder Einrichtungen des Gesundheitswesens.

Ziel dieser Studie ist es, Erkenntnisse darüber zu gewinnen, wie sich traditionelle und neue Formen produktiver Arbeit stadtverträglich integrieren lassen und welchen Beitrag sie zur Funktionsanreicherung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren leisten (können). Im Rahmen der Untersuchung werden die Voraussetzungen, Erfolgsfaktoren und Hemmnisse von vielfältiger produktiver Arbeit in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren systematisch anhand ausgesuchter Fallbeispiele betrachtet. Gute Beispiele werden aufbereitet und daraus

---

1 2008–2019 „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, seit 2020 „Lebendige Zentren“

2 Unter dem Begriff der „produktiven Stadt“ gewinnt seit einigen Jahren die Debatte über die (Re-)Integration von Produktion in der Stadt an Bedeutung (vgl. Spath 2014; Brandt/Gärtner/Meyer 2017; Bathen et al. 2019; Nischwitz/Chojnowski/Bestenbostel 2021). Die Begriffe „urbane Produktion“ und „produktive Arbeit“ werden im Folgenden synonym verwandt bzw. in [Kapitel 3.1](#) mit Fokus auf Zentren differenziert.

praxisorientierte Handlungsempfehlungen für die kommunale Ebene sowie Hinweise für das städtebauliche Instrumentarium des Bundes abgeleitet.

Im Rahmen der Studie – die vor allem auf die Exploration der Praxis setzt – wird der Fokus der Untersuchung durch folgende Forschungsfragen justiert:

#### **Bandbreite der produktiven Arbeit in den Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren**

- Welche althergebrachten und neuen Formen von Kleingewerbe, Handwerk, urbaner Produktion, kulturellen Dienstleistungen, Einrichtungen des Gesundheitswesens und der Kreativwirtschaft sind in der bundesweiten Praxis zu finden?

#### **Bedeutung der produktiven Arbeit in den Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren**

- Was tragen die verschiedenen Formen zur stadtverträglichen Nutzungsanreicherung bei? Welche Effekte zeitigt die Ansiedlung beziehungsweise werden von der Ansiedlung erwartet?
- Wie wird die Perspektive der Nutzungen für die Zukunft eingeschätzt?
- Welche Rolle spielen Vorbilder/gelungene Beispiele für das kommunale Handeln?
- Welche Standortfaktoren der Zentren sind für die verschiedenen (oben genannten) Nutzungsarten relevant?

#### **Raumressourcen der produktiven Arbeit in den Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren**

- Was zeichnet die Standorte der produktiven Arbeit hinsichtlich der Verortung sowie der Gebäudeeigenschaften aus?
- Inwieweit wurden für diese Nutzungen die aus Funktionsverlusten und Gebäudeleerständen entstandenen neuen Raum- und Flächenpotenziale verwertet?
- Haben sich bereits weitere Raum- und Flächenpotenziale aufgrund von Funktionsverlusten und Gebäudeleerständen ergeben?
- Welche zukünftigen Raumressourcen werden für die Ansiedlung von althergebrachten, neuen oder kreativen Gewerbeformen gesehen?
- Wie wurden Folgewirkungen (z. B. Lärm, Liefer-/Kundenverkehr etc.) im Vergleich zu möglichen Effekten (Lebendigkeit, Vielfalt, Reduzierung von Pendlerverkehren etc.) diskutiert?

#### **Unterstützung und Förderung der produktiven Arbeit in den Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren**

- Welchen Stellenwert hat die Ansiedlung beziehungsweise Unterstützung im Rahmen kommunaler Innenstadt- und Zentrenstrategien oder -konzepte? Wurde die Ansiedlung im Rahmen kommunaler Innenstadt- oder Zentrenstrategien oder -konzepte unterstützt?
- Welche Voraussetzungen (rechtliche, planerische Rahmenbedingungen, Standortfaktoren) waren besonders relevant für die Realisierung?
- Welche konkreten Maßnahmen zur Stärkung vorhandener beziehungsweise zur Neuansiedlung von Nutzungen waren in der Praxis zu finden?
- Welche Akteure und Akteurinnen sowie Träger und Trägerinnen übernehmen dabei welche Rollen? Welche Aufgaben hat die Kommune als Akteurin beziehungsweise ergänzend zu Unternehmen, Vereinen, Genossenschaften oder Stiftungen übernommen?

#### **Umsetzung von Maßnahmen in den Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren**

- Welche Instrumente (Information, Beratung, Förderung) kamen zum Einsatz?
- Wie bewerten Eigentümer und Eigentümerinnen leerstehender Gebäude oder untergenutzter Flächen die Potenziale der produktiven Arbeit? Haben diese die neue Ansiedlung unterstützt? Wie ließen sie sich überzeugen?
- Welche zentralen Umsetzungsschwierigkeiten traten auf, und wie konnten diese überwunden werden?

## Transfer der Ergebnisse und Handlungsempfehlungen

- Welche Erfolgsfaktoren für die Stärkung urbaner Produktion können formuliert werden?
- Welche guten Beispiele produktiver Arbeit finden sich in der Praxis, die anderen Kommunen Anregungen geben können?
- Welche Handlungsempfehlungen lassen sich für die kommunale Praxis ableiten?
- Welche Schlüsse lassen sich für das städtebauliche Bundesinstrumentarium ziehen?

Das methodische Vorgehen des Forschungsvorhabens umfasste vier Arbeitsbausteine. Im ersten Arbeitsbaustein – Sondierungsphase – erfolgte die Aufbereitung des Status quo zum aktuellen Stand der Wissenschaft und Praxis. Grundlage waren die Auswertung von Studien und Veröffentlichungen der vergangenen Jahre sowie Gespräche mit Fachleuten. Ein Hauptziel war die Recherche von Praxisbeispielen. Mit Blick auf die Praxis wurde der thematische Zugang konkretisiert ([Kapitel 2.1](#)) und eine Systematik zu den Formen produktiver Arbeit in der Innenstadt sowie in den Stadt- und Ortsteilzentren entwickelt. Auf der Basis wurden Kriterien für die Auswahl der Beispiele abgeleitet (siehe [Kapitel 3](#)). Aus dem Pool der Beispiele wurden 20 für eine vertiefende Untersuchung ausgewählt.

Im zweiten Arbeitsbaustein erfolgte ab April 2022 die vertiefende Analyse, Aufbereitung und Dokumentation von 20 guten Beispielen. Dafür dienten vorliegende und zu recherchierende Dokumente, zudem wurden die Beispiele vor Ort besichtigt und fotodokumentiert. Zu den einzelnen Praxisbeispielen wurden die gesammelten Materialien und Informationen auch hinsichtlich relevanter Projektakteure ausgewertet, die über Interviews eingebunden wurden. Als Schlüsselakteure wurden zum Beispiel die Eigentümerinnen und Eigentümer beziehungsweise Betreibenden sowie die mit dem Praxisbeispiel befassten kommunalen Verwaltungen und Institutionen, Forschende, Handwerks- und Landwirtschaftsunternehmen, Manufakturen, Dienstleistungsunternehmen oder am Vorhaben beteiligte Bürgerinnen und Bürger, Vereine sowie lokale/regionale Initiativen berücksichtigt. Die Fallbeispiele wurden mit der qualitativen Expertise der Projektakteure untersetzt und aufbereitet. Abschließend wurden die Erkenntnisse zu den 20 Praxisbeispielen nach einem einheitlichen inhaltlichen und grafischen Raster in Projektsteckbriefen aufbereitet.

Im dritten und vierten Arbeitsbaustein wurden die Praxisbeispiele in Projektporträts anschaulich dokumentiert und illustriert (siehe [Kapitel 4–7](#)) sowie die Erkenntnisse beider Untersuchungsschritte nach systematischen Kriterien ausgewertet (siehe [Kapitel 8](#)). Daraus wurden insbesondere Handlungsempfehlungen für die kommunale Praxis und das städtebauliche Bundesinstrumentarium abgeleitet (siehe [Kapitel 9](#)). Die Projektergebnisse wurden im Rahmen eines Ergebnisworkshops mit rund 30 Expertinnen und Experten aus der Wissenschaft, von Beiräten, aus der kommunalen Praxis sowie Akteurinnen und Akteuren der untersuchten Beispiele diskutiert und validiert.

## 2 Untersuchungsgegenstand und Begriffsklärung

In der Studie wurden Umsetzungschancen und Rahmenbedingungen produktiver Arbeit in Innenstädten sowie in Stadt- und Ortsteilzentren untersucht. Im folgenden Kapitel werden der räumliche und der funktionale Untersuchungsgegenstand eingeführt.

### 2.1 Gebietstyp Zentren: Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren

Bei der Beschreibung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren<sup>3</sup> wird auf unterschiedliche Elemente oder Abgrenzungen – funktional, baulich-räumlich, historisch, ökonomisch, politisch, bauplanungsrechtlich oder hinsichtlich der Erreichbarkeit – rekurriert. Abgesehen davon bildet sich innerhalb von Kommunen auch ein gemeinsam getragenes Verständnis von der Innenstadt heraus, das im Zeitverlauf auch Veränderungen unterliegen kann<sup>4</sup> (vgl. BBSR 2015: 23).

Durch die lokale Konstruktion des Innenstadtbegriffs sowie die Vielfalt der räumlichen, baulichen und funktionalen Ausprägungen der Zentren von Städten unterschiedlicher Größe kann es keine bundesweit einheitliche und allgemein gültige Festlegung geben, welche Gebiete – aufgrund messbarer Indikatoren – zur Innenstadt oder auch zu Stadt- und Ortsteilzentren gezählt werden können (vgl. Fahle/Bark/Burg 2008: 47; BMVBS 2009; BMVBS 2011a: 15). Oder: „Da Innenstädte als Sinnbild für die jeweilige Individualität der Städte stehen, ist festzuhalten, dass es ‚die Innenstadt‘ eigentlich nicht gibt“ (Wietzel 2007: 13). Neben bestimmten Raumformationen (vgl. [Abbildung 1](#)) werden Funktionen und Nutzungen zur Beschreibung herangezogen, die die Innenstadt im Allgemeinen prägen. Zu den typischen und oft genannten Nutzungen der Innenstädte zählen etwa Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur, Politik und Verwaltung, Tourismus und Wohnen. Dementsprechend erfüllen die Innenstädte eine Konsum- und Versorgungs-, eine Verwaltungs-, eine Repräsentations-, eine Erholungs- sowie eine Interaktions- und Kommunikationsfunktion. Für einige der Funktionen und Nutzungen stellt die Innenstadt einen mehr oder weniger exklusiven Raum dar, während andere vor allem durch das Zusammenwirken die Besonderheit des Ortes begründen. Trotz der seit Jahren beklagten Funktionsverluste gelten Innenstädte immer noch als die Orte in der Stadt mit der höchsten Ausprägung von Multifunktionalität (vgl. ebd.: 6; Vrhovac/Ruess/Schaufler 2021: 12, 14; Pesch 2018: 1001).

Stadt- und Ortsteilzentren<sup>5</sup> sind häufiger in größeren Städten zu finden. Meist handelt es sich um die Kerne ehemals selbstständiger Städte beziehungsweise Dörfer (Eingemeindung, Zusammenschluss) oder die Zentren von Siedlungserweiterungen. Aufgrund ihrer jeweiligen Entstehungsgeschichten sind die städtebaulichen Repräsentationen sehr verschieden – vom Dorfkern bis zur Ladenzeile. Ebenso unterschiedlich sind die Größe und die Einzugsbereiche. Vitale Stadtteilzentren mit einer hohen Einwohnendichte können mit ihrem Angebot (fast) der Innenstadt Konkurrenz machen, während andere nur ein schmales Angebot an Handel und Dienstleistungen aufweisen. Die zentrale Bedeutung der Stadt- und Ortsteilzentren liegt in der (oft) fußläufigen Erreichbarkeit von Handel, Dienstleistungen, Gesundheitseinrichtungen. Neben dieser Versorgungsfunktion dienen sie aber auch der Identifikation (Quartier, Kiez, Veddel, Grätzel) und sind Kommunikationszentren (vgl. Friedrich-Ebert-Stiftung 1999; Heinritz/Schröder 2000; Brombach/Kurth/Simon-Phillip 2011).

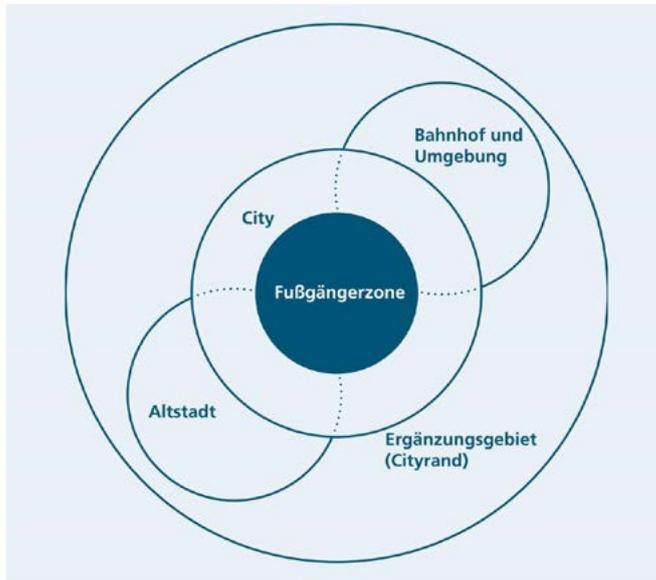
---

3 Im Folgenden werden unter dem Oberbegriff „Zentren“ die Begriffe „Innenstadt“ und „Stadt- und Ortsteilzentren“ zusammengefasst, auch wenn sie nicht immer explizit erwähnt werden.

4 Das jeweilige Verständnis städtischer Akteurinnen und Akteure ist von deren Hintergrund geprägt und nicht immer deckungsgleich. Die unterschiedlichen Interpretationen kommen auch in den teils synonym verwendeten Begriffen: Stadtmitte, City, Zentrum, Stadtkern, innere Stadt, Kernstadt, (historische) Altstadt zum Ausdruck.

5 Hier sind Stadtteilzentren als bauliches Zentrum von Stadtteilen gemeint. Im Gegensatz dazu werden in der sozialen Arbeit Gebäude mit einer Bündelung sozialer Infrastrukturen als „Stadtteilzentrum“ oder Nachbarschaftshäuser bezeichnet.

Abbildung 1  
Modell der Innenstadt – schematische Darstellung der innerstädtischen Teilbereiche



Quelle: Vrhovac/Ruess/Schaufler 2021: 12 nach Wietzel 2007: 17

In der Bedeutungshierarchie der verschiedenen Funktionen und Nutzungen der Innenstadt wie auch der Stadtteil- und Ortsteilzentren belegt der Handel nach wie vor einen vorderen Platz<sup>6</sup>. Dementsprechend bildet er in der Regel auch den Ausgangspunkt der Überlegungen zu den Auswirkungen der Transformationsprozesse auf den Stadtraum und auf die Bedeutungsinhalte der Zentren. Dabei steht nicht die Versorgungsfunktion im Vordergrund, denn in der Pandemie hat sich gezeigt, dass die meisten Waren und Dienstleistungen auch online beziehungsweise außerhalb der Innenstädte erhältlich sind. Auch die wirtschaftliche Bedeutung (Gewerbesteuererinnahmen, Beschäftigung) ist oft nicht zentral. Die strukturelle Bedeutung für das Zentrengefüge entfaltet der Handel vor allem durch seine Fähigkeit, Kundschaft und Besuchendenfrequenzen zu generieren: „Bei Vitalitäts- und Vielfaltsverlust besteht nicht nur ein sinkender Anreiz des Innenstadtbesuchs, sondern damit einhergehend eine Bedrohung der urbanen Lebenskultur und der gesellschaftlichen Identität“ (Vrhovac/Ruess/Schaufler 2021: 15). Da keine andere Nutzung allein eine mit dem Handel vergleichbare Anziehungskraft entfalten kann, setzen aktuelle Strategien auf die strukturelle Anreicherung des gesamten Bündels von innenstadtrelevanten Nutzungen. Nach Meinung von Jan Gehl liegt die Zukunft im „self-respect-business“<sup>7</sup> – „aus Bekleidungs- oder Sportläden würden Cafés, Fitnesscenter und Schönheitssalons. Geschäftskonzepte also, bei denen das menschliche Wohlfühlen und Miteinander im Mittelpunkt stünden“ (Eppert 2020). Jede Nutzung in Zentrenlage kann einen Beitrag leisten und so einen Begegnungsort formen. Chancen für die Transformation der Zentren werden in dem Zusammenwirken

- einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur (Handel, Gastronomie, Bürostandorte, öffentliche Verwaltung, aber auch Handwerk und urbane Produktion),
- mit Wohnen (neue Wohnformen, aber auch wohnungsrelevante Infrastrukturen und Gesundheitseinrichtungen) sowie

6 Ausgenommen sind die Zentren von Kleinstädten, in denen der Strukturwandel des Einzelhandels bereits zu einer starken Ausdünnung bis zum Verlust der zentrenrelevanten Handelsfunktion geführt hat. Die Handelsorte (meist Fachmarktansiedlungen) sind jetzt oft an peripher gelegenen Knotenpunkten des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu finden.

7 Sinngemäße Übersetzung: Geschäftsmodelle, die aus Motiven der Selbstachtung nachgefragt werden.

- Bildung und Kultur (Hochschulstandorte, schulische und berufliche Bildungsstandorte, Fort- und Weiterbildungsangebote, Musikschulen, Bibliotheken etc.)

gesehen, die durch einen klimagerechten Umbau (auch Grün- und Freiräume) und zukunftsfähige Mobilitätskonzepte flankiert werden (vgl. BMI 2021a). Indem die Funktion und Bedeutung der Innenstadt nicht nur an ein Handlungsfeld (Handel) geknüpft wird, soll es gelingen, – neben der wirtschaftlichen – auch die zivilgesellschaftliche, bauliche und verkehrstechnische Relevanz zu stärken (vgl. Vrhovac/Ruess/Schaufler 2021: 22).

Die angestoßenen und anstehenden Veränderungen der Funktionen sowie im Nutzungsgefüge der Zentren können Auswirkungen auf deren räumlichen Umgriff haben. Auch in der Vergangenheit haben Entwicklungsdynamiken dafür gesorgt, dass sich das zentrenrelevante Gebiet ausdehnte (im Fall der Neuerschließung von zum Beispiel Uferzonen oder der Entwicklung von Konversionsflächen) oder auch konzentrierte, indem Teilgebiete wesentliche Funktionen verloren. Die von den Städten festgelegten Innenstadtbereiche gründen damit immer auf einer Mischung aus baulichen Merkmalen, funktionalen Aufgaben und Entwicklungsperspektiven. Auf dieses handlungsorientierte Zentrenverständnis setzt die Studie auf und bezieht die an die Zentren angrenzenden Bereiche in die Untersuchung ein, sofern sich hier zentrumsrelevante Funktionen befinden oder dort entstehen.

## 2.2 Nutzungsmischung in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren

Das Thema Nutzungsmischung ist eine Grundkonstante in der Auseinandersetzung um den städtischen Raum und wurde bereits in sehr vielen Forschungszusammenhängen beleuchtet (vgl. Aring/Schmitz/Wiegand 1995; BBR 2000; Roskamm 2013; Bunzel et al. 2015; Schmitt/Klanten/Shapiro 2019). Kennzeichen der städtischen Zentren – dem Fokusraum des Forschungsprojektes – ist die bereits dargestellte Konzentration verschiedener Nutzungen und deren in der Regel über das jeweilige Zentrum hinausgehende Versorgungsfunktion. Besteht also überhaupt die Notwendigkeit der Auseinandersetzung mit Nutzungsmischung an den wahrscheinlich am stärkstenutzungsgemischten Orten der Städte? Die Antwort lautet ja, weil die skizzierte Vielfalt an Funktionen und kleinteiligen Nutzungen immer wieder Veränderungen unterliegt. Allein die breite Anerkennung von Mischung als fester Bestandteil von Leitbildern – kompakte, funktional- und nutzungsgemischte, sozial und kulturell inklusive sowie ökologisch nachhaltige Stadt – führt nicht automatisch zu deren Umsetzung beziehungsweise schiebt den allgegenwärtigen Entmischungstendenzen keinen Riegel vor. Insgesamt zeigt sich, dass das Verständnis von Nutzungsmischung – bezogen auf die städtischen Zentren – in den zurückliegenden Jahren wesentlich breiter geworden ist. Im Weißbuch Innenstadt (vgl. BMVBS 2011a: 8) wurde noch der Wandel von der Produktions- zur Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft als Taktgeber der innerstädtischen Arbeitswelt angesehen und dementsprechend die Stärkung der Büronutzung und Verlagerung von Standorten der öffentlichen Hand als zentrales Handlungsfeld beschrieben. Die Neue Leipzig-Charta (vgl. BBSR 2021a: 18 f.) verortet Nutzungsmischung dagegen unter „Produktive Stadt“ und als Baustein einer der drei Dimensionen städtischer Transformation.

Das bedeutet durchaus eine substanzielle Veränderung, denn lange Zeit stellte die Verlagerung als störend empfundener Betriebe des produzierenden Handwerks eine konzeptionelle Konstante in Sanierungskonzepten dar. Im Ergebnis ist die Produktion heute seltener in den Zentren anzutreffen. Auch wenn mittlerweile davon ausgegangen wird, dass die Reintegration von Produktions- und Handwerksbetrieben in die Zentren durch gewandelte Produktionsweisen, verändertes Mobilitätsverhalten und neue städtische Lebensweisen möglich und wünschenswert ist, besteht der Grundkonflikt zwischen emittierendem Gewerbe (sowie auch anderen lärmintensiven Nutzungen) und „störungsempfindlichem Wohnen“ weiter (vgl. BBSR 2017b: 6; Schmitt/Klanten/Shapiro 2019).

Die oft beklagte Funktionstrennung (vgl. Scholz 2016) ist damit nicht ausschließlich der konzeptionellen Ebene (Charta von Athen) oder fehlenden baurechtlichen Voraussetzungen (Baunutzungsverordnung, BauNVO) anzulasten. So prägen negative Erfahrungen aus der Vergangenheit die Einschätzung der aktuellen Situation und verhindern teilweise wichtige Schritte der Erneuerung (z. B. Angst vor Nutzungskonflikten oder gesundheitlicher Beeinträchtigung). Voraussetzung für eine lebendige Nutzungsmischung ist vielmehr die Adaptierbarkeit der städtischen Strukturen. Das bedeutet nicht nur deren physische Umbaubarkeit, „sondern darüber hinaus die Anpassung [...] an unterschiedliche Funktionen, Programme, Nutzungen und Bedürfnisse und die

mögliche Veränderung der Bedeutung von Räumen oder Orten in Bezug auf unterschiedliche Nutzergruppen“ (Peer 2020: 6).

### 2.3 Urbane Produktion und neue Orte produktiver Arbeit: Begriffsverständnis, Rahmenbedingungen und Potenziale

Das allgemeine Verständnis von urbaner Produktion beziehungsweise produktiver Arbeit umfasst verschiedene Definitionsansätze, die unterschiedliche Aspekte – etwa die Affinität verschiedener Branchen oder deren Stadtverträglichkeit – in den Blick nehmen und sich damit in ihrem Zugang unterscheiden. So müssen sich urbane Produktionsstätten „optisch ansprechend und architektonisch angepasst in das Stadtbild integrieren lassen und dabei Emissionen von Abgasen bis hin zu Lärm vermeiden“ (Wiegel et al. 2013: 16). Unter urbaner Produktion wird „die Urbanisierung der Produktion nachhaltiger Produkte durch stadtverträgliche Fabriken und Produktionssysteme, flexible Produktionskapazitäten und dezentrale Produktionsnetzwerke“ verstanden (vgl. Lentes 2015: 7) oder sie „bezeichnet die Herstellung und Bearbeitung materieller Güter [...]. Die Nähe zum Lebensraum verlangt emissionsarme und ressourceneffiziente Produktions- und Transportweisen, um Nutzungskonflikte mit den Anwohnerinnen und Anwohnern zu vermeiden. Die eigenwirtschaftlich agierenden Betriebe weisen dabei vielfach Synergieeffekte mit kreativen Milieus und Dienstleistungen auf“ (Brandt/Gärtner/Meyer 2017: 4).

Je intensiver die Befassung mit dem Thema wird, desto mehr entfernen sich die Definitionsversuche von der reinen Beschreibung des Phänomens und beziehen Kriterien der Messbarkeit et cetera mit ein, um das Konzept auch mit Empirie untersetzen zu können. Gärtner, Meyer und Schonlau (2021: 51) klammern zum Beispiel produktionsnahe Dienstleistungen oder Kultur- und Kreativwirtschaft bewusst aus, da eine klare Abgrenzung zu immateriellen Wirtschaftszweigen gesucht wird. Bei Piegeler und Spars (2019: 6) umfasst urbane Produktion „im engeren Sinne [...] die Herstellung und Verarbeitung von materiellen Gütern im urbanen Raum [...], im weiteren Sinne [...] auch alle Dienstleistungen, aus denen ein im urbanen Raum seriell gefertigtes digitales Gut hervorgeht“.

Eine Typisierung von Produktionsstätten urbaner Produktion erfolgt häufig anhand einer Differenzierung in drei Bereiche (vgl. Nischwitz/Chojnowski/Bestenbostel 2021: 34):

- **Manufakturen:** Klein- und Kleinstbetriebe an der Schnittstelle zum Handwerk, zum Teil hochtechnologisiert (3D-Druck) oder auch im Bereich von Reparatur und Recyclingbetrieben sowie traditionelles Stadtteilgewerbe
- **Industriebetriebe:** produzierendes Gewerbe in Stadtfabriken, stapelbares Gewerbe, hybride Produktionsformen (Industrie 4.0)
- **Landwirtschaft:** neue urbane Produktionsmethoden (*Aquaponik*, Stadtfarm)

Hinzu kommen nach einem erweiterten Verständnis von urbaner Produktion Dienstleistungen im Sinne von neuen Orten produktiver Arbeit. Diese schließen neue Arbeitsorte, häufig unter dem Begriff *new creative labs* gefasst (*Coworking*, Inkubatoren und Acceleratoren, *FabLabs*, *MakerSpaces*), mit ein. Sie sind Produktionsstätten von Kreativleistungen sowie wissens- und forschungsintensiven Dienstleistungen. Mitunter verstehen sie sich als Experimentierorte, die „einen permanenten physischen, organisationalen und institutionellen Rahmen für diverse Formen temporärer und flexibler Nutzung“ bieten (Schmidt et al. 2016: 7).

Ein anderer Weg wird in der Studie *Cities of Making* (CoM 2018: 9 f) beschritten: Anstatt eine „erschöpfende Definition“ zu suchen, wurden Grundsätze formuliert, was "städtische Produktion" ausmacht – die im Ergebnis aber den vorher aufgeführten Definitionen ähneln:

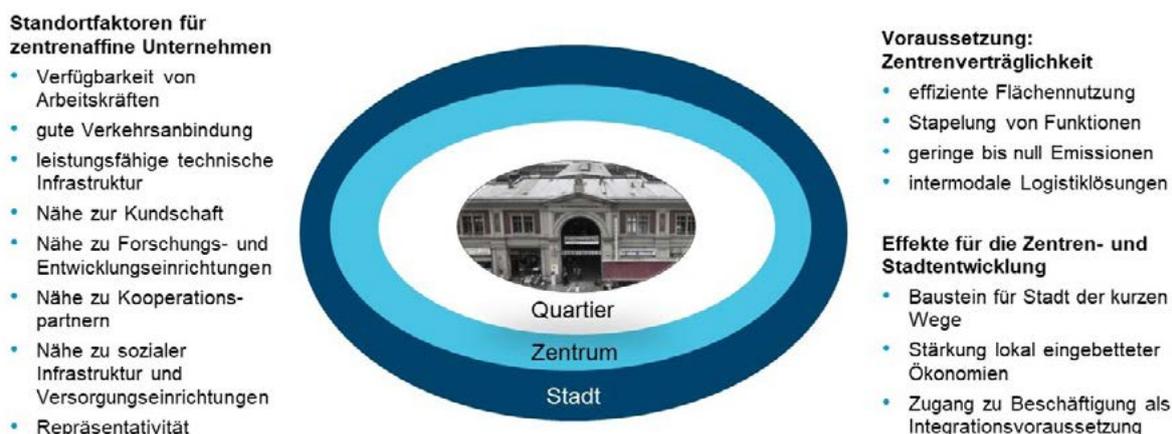
- Sie umfasst die Umwandlung von physischen Materialien.
- Sie beinhaltet den Einsatz von Arbeitskräften, Werkzeugen und/oder Maschinen.
- Ihr Ergebnis ist ein Produkt.
- Die Herstellung erfolgt in großem Maßstab als Teil eines Geschäftsmodells: Dies schließt die einmalige Produktion aus, die normalerweise mit der Herstellung von Kunstwerken oder von Hobbyisten für sich selbst

verbunden ist. Es kann sich jedoch um einen Prozess handeln, bei dem geringe Mengen oder sehr individuelle Produkte hergestellt werden.

- Sie ist in ihren städtischen Kontext eingebettet: Die Tätigkeit umfasst ein Netz von unterstützenden Dienstleistungen wie Logistik, Finanzen, Design und ist mit einem Markt verbunden. Diese Faktoren machen es schwierig, die Tätigkeit von ihrem städtischen Kontext zu trennen.

Urbaner Produktion werden zudem Vorteile für die Stadtentwicklung zugeschrieben: „Urbane Produktion umfasst die Herstellung von materiellen Produkten sowie produktbegleitenden Dienstleistungen in Räumen mit einer funktionalen Dichte und einer Mischung unterschiedlicher Nutzungen. Durch urbane Produktion können wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen, die Nutzungsdurchmischung verbessert und innerstädtische Brachflächen revitalisiert werden“ (Stiehm et al. 2017: 6). Sowohl für die Stadt- als auch für die Zentrenentwicklung sind die folgenden und in Abbildung 2 dargestellten Aspekte zutreffend: Für Unternehmen müssen die entsprechenden Standortfaktoren vorhanden sein, die eine Stadt- beziehungsweise Zentrenaffinität begünstigen, und Produktionsstätten müssen effizient gestaltet sein sowie emissionsarm beziehungsweise -frei produzieren. Andererseits können durch urbane Produktion Synergien entstehen, die für eine nachhaltige, produktive und gerechte Stadt im Sinne der Leipzig Charta gehoben werden können.

Abbildung 2  
Standortfaktoren und Potenziale von produktiver Arbeit in Zentren



Quelle: eigene Darstellung (Foto: Markthalle Neun GmbH)

Als problematisch für urbane Produktion können sich die Bezahlbarkeit der Immobilien aufgrund der Marktlage und die Verfügbarkeit von beziehungsweise der Zugriff auf Gewerbeflächen in der Stadt erweisen. Insbesondere in innerstädtischen Lagen wachsender Städte bestehen Nutzungskonkurrenzen zwischen gewerblichen Nutzungen und Nutzungen mit höheren Flächenerträgen wie Wohnen. Konkurrenzen bestehen auch zwischen unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen; so ist das traditionelle Stadtteilgewerbe, wie zum Beispiel das Handwerk, in wachsenden Städten vermehrt von Verdrängungsprozessen bedroht (vgl. Libbe/Wagner-Endres 2019: 6).

In Städten und Stadtteilen mit geringer Nachfrage stellt sich die Lage hingegen anders dar. Urbane Produktion wird an diesen Standorten als Chance gesehen, leerstehende, untergenutzte oder brachgefallene Flächen wieder einer Nutzung zuzuführen und benachteiligte Quartiere beziehungsweise Stadtteile mit Leben zu füllen.

Positive Impulse für die Entwicklung von Orten produktiver Arbeit gehen von der Aneignung geeigneter Flächen durch Genossenschaften oder Vereine in Zusammenarbeit mit Stiftungen oder gemeinnützigen Gesellschaften aus. Beispiele wie die Montag Stiftung Urbane Räume (KoFabrik Bochum, BOB CAMPUS Wuppertal und andere), die Stiftung trias (ExRotaprint, Berlin), das Mietshäuser Syndikat (Handwerkshof Hamburg-Ot-

tensen und andere) oder die Kolbenwerk eG (Handwerk und Kultur Hamburg) sichern langfristig gewerbliche Flächen sowie deren Einbindung in die jeweiligen Quartiere.

Mit der Integration von Produktion in der Stadt wird somit auch eine Stärkung lokal eingebetteter Ökonomien verbunden. Dieser Annahme wird zudem das Potenzial zugeschrieben, regionale Wertschöpfungsketten zu fördern (z. B. Landwirtschaft, Ernährung) und lokale Ressourcen im Sinne der circular economy (Bauwirtschaft, Recycling, Upcycling) stärker nutzbar zu machen. Positive Effekte werden vor diesem Hintergrund auch für die sozioökonomische Stärkung von Quartieren und Stadtteilen gesehen.

## 3 Untersuchungskonzept und Fallstudien

In diesem Kapitel wird erläutert, welches Untersuchungskonzept der Fallstudienbetrachtung zu Grunde liegt und nach welchen Kriterien die Auswahl der guten Beispiele erfolgte.

### 3.1 Nutzungsmischung und produktive Arbeit in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren

In dieser Studie werden Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren als Orte produktiver Arbeit in den Fokus gerückt und vertiefend untersucht. Es stellt sich damit die Frage, welche neuen Formen des Produzierens für Innenstadt- und Zentrenlagen geeignet sind und welche Vorteile sich aus der Lagegunst für welche Produktionsstätten ergeben. Es gilt daher zu erkennen, welche innovativen Potenziale die Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren für urbane Produktion beziehungsweise produktive Arbeit bergen. „Für den Produktionsstandort Innenstadt spricht das ‚kreative‘ Arbeitskräftepotenzial und die Kundennähe, die Nähe zu Hochschulen, ein attraktives Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität und Repräsentativität, die mögliche Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, vorhandene technische und soziale Infrastrukturen, gute Erreichbarkeit und kurze Wege“ (Kremerskothen 2021).

Die aktuell viel beschworene Hoffnung, mit der „Rückkehr der urbanen Produktion“ in die Zentren Leerstände mit Manufakturen und Produktionsbetrieben zu befüllen und damit die Zukunftsfähigkeit der Zentren als multifunktionalen Raum, als Ort der Identität und Lebendigkeit, zu stärken, zeichnet bisher noch kein Bild eines signifikanten Trends der Relokalisierung urbaner Produktion in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren ab. Bisher ergeben sich aus der Forschungsliteratur (noch) kaum Aussagen zum konkreten Raumbezug urbaner Produktion in den Zentren. Und auch in der Zwischenbilanz nach zwölf Jahren Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wird die Förderung urbaner Produktion nur punktuell adressiert (Beispiel München-Trudering, vgl. BBSR 2017a: 32). Vielmehr wird auf die vielfältigen Beiträge zur Funktionsvielfalt abgestellt, wobei hier vor allem die Anreicherung „mit neuen Nutzungen, zum Beispiel Wohnen, Kultur, Bildung und Gesundheit“ (BMI 2021a: 76) hervorgehoben wird und Investitionen in den öffentlichen Raum als Beitrag zur Optimierung der Standortbedingungen für Gewerbe, Handel, öffentliche Einrichtungen und Wohnen bewertet werden (vgl. ebd.: 78).

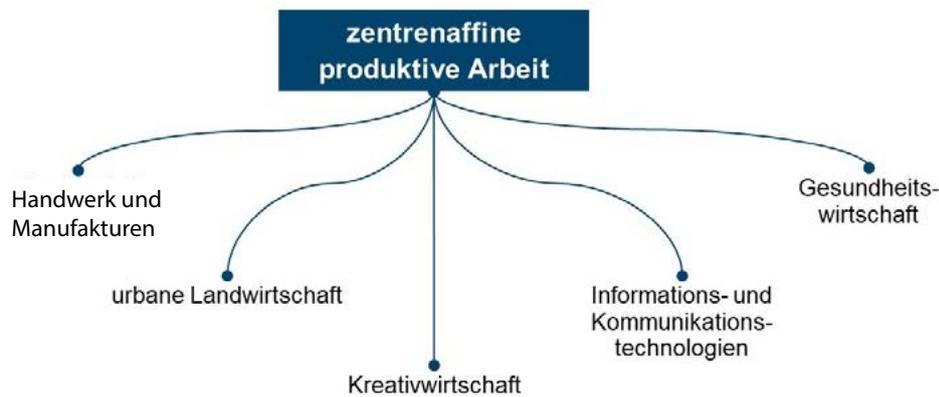
Für urbane Produktion in Zentrenlagen spricht einerseits die besonders hohe Qualität von Standortfaktoren, wie gute Verkehrsinfrastruktur, die Nähe zu Fachkräften, gute Versorgungsinfrastruktur und Repräsentativität von Innenstädten und Stadt- und Ortsteilzentren. Andererseits muss davon ausgegangen werden, dass die Hürden für die Ansiedlung und Sicherung von Produktion besonders hoch sind, vor allem vor dem Hintergrund der Nutzungskonkurrenzen zwischen Gewerbe und Wohnen, der Verdrängungstendenzen und der hohen Flächenpreise in attraktiven Zentrenlagen. Ein besonderes Augenmerk gilt also den geeigneten rechtlichen und planerischen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Entwicklung und Sicherung von Orten produktiver Arbeit in Innenstädten und Zentren.

Ausgehend von dem erläuterten aktuellen Begriffsverständnis von urbaner Produktion wird in diesem Vorhaben eine erweiterte Perspektive im Sinne von Orten produktiver Arbeit in Innenstadt- und Zentrenlagen verfolgt. Urbane Produktion umfasst somit sowohl die Produktion materieller Güter als auch neue, digitale Formen urbaner Produktion sowie Dienst- und Kreativleistungen, die mit Produktion verknüpft sind. In Anlehnung an das Konzept der stadtaffinen Branchen von Piegeler und Spars werden in diesem Vorhaben Handwerk, urbane Landwirtschaft, Kreativwirtschaft, forschungsintensive Industrien, Informations- und Kommunikationstechnik (IKT) und Gesundheitswirtschaft als innenstadt- und zentrenaffine Branchen betrachtet und als Nährboden für urbane Produktion in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren verstanden (vgl. [Abbildung 3](#)).

Dieses weiter gefasste Begriffsverständnis scheint für die Untersuchung von urbaner Produktion in Innenstädten und Zentren vor allem deshalb erforderlich und zielführend, weil die Polyfunktionalität und Nutzungsdichte von Innenstadt- und Zentrenlagen die Integration von Produktion in hohem Maße voraussetzungsvoll macht. Das bedeutet unter anderem, dass innerhalb der genannten Wirtschaftsbereiche nur die Unternehmen für einen Innenstadt- oder Zentrenstandort in Frage kommen, die durch emissionsarme und ressourceneffiziente Produktions- und

Transportweisen gekennzeichnet sowie verträglich zu umliegenden Nutzungen und Funktionen sind. Dies gilt in besonderem Maße für Neuansiedlungen, bei denen sehr strenge Maßstäbe angelegt werden. Bei bestehenden Unternehmen hingegen wird oft mit dem Bestandsschutz argumentiert, und vom Umfeld werden oft auch höhere Belastungen akzeptiert, zumindest solange keine Betriebserweiterungen oder Ähnliches geplant sind.

Abbildung 3  
Branchen zentrenaffiner produktiver Arbeit



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Piegeler/Spars 2019: 11

Für die Berücksichtigung von Kreativ- und Dienstleistungen spricht die Tatsache, dass Produktion und Dienstleistung im digitalen und technologisch-ökonomischen sowie gesellschaftlichen Wandel zunehmend einander bedingen und daraus neue regionale beziehungsweise lokale Wertschöpfungsnetze entstehen (können). Als Schaufenster neuer Technologien, lokaler urbaner Produktion, nachhaltiger und kooperativer Wirtschaftsweisen (z. B. circular economy) könnten Innenstädte und Zentren als Orte produktiver Arbeit einen neuen Attraktivitätsfaktor ausbilden und zur Nutzungsmischung und Funktionsvielfalt im Sinne der produktiven Stadt beitragen. Nutzungsmischung ist auch in der Innenstadt und in Zentren kein Selbstläufer. Entwicklungsprozesse und die damit verbundenen (potenziellen) Nutzungskonflikte (vgl. [Kapitel 2.2](#)) müssen moderiert und städtebauliche Dichten ausgehandelt werden.

Für die konsequente Umsetzung von „Vielfalt“ bedarf es einer aktiven Steuerung, die unterschiedliche Entwicklungsphasen von Nutzungen (bspw. Wohnen und Gewerbe) berücksichtigt und Akteurinnen und Akteure einbindet. Letzteres ist auch deshalb von hoher Relevanz, da häufig der kommunale Zugriff auf zentrenrelevante Flächen durch privates Eigentum eingeschränkt ist. In begehrten Innenstadt- und Zentrenlagen sind rendite-trächtigeren Nutzungen in der Regel durchsetzungsstärker. In Innenstädten schrumpfender Städte und in weniger attraktiven Stadtteilzentren stehen die Kommunen vor der Herausforderung, größeren und anhaltenden Leerstand zu vermeiden beziehungsweise zu verringern. Akteursbeteiligung und der Blick auf gemeinwohlorientierte Akteure (Genossenschaften, Stiftungen, Vereine) sind auch deshalb von besonders großer Bedeutung.

### 3.2 Auswahl und Auswertung der Beispiele aus der Praxis

Auf Basis des Untersuchungskonzeptes und mittels einer Dokumentenrecherche wurden deutschlandweit Beispiele für Orte produktiver Arbeit in Zentren ermittelt und im Ergebnis fast 100 Beispiele erfasst. Davon wurden nach der ersten Durchsicht und Prüfung rund 40 Beispiele aufgrund der Lage in der Stadt (Stadttrand oder gemischtes Quartier ohne direkten Bezug zu Zentren) oder/und aufgrund der recherchierten Nutzungen (oftmals Dienstleistungen anstelle von produktiver Arbeit/Handwerk) aussortiert und nicht weiter berücksichtigt. Detaillierter betrachtet wurden im Folgenden 54 Beispiele, von denen noch einmal über 20 aussortiert wurden, da durch die Lage der Bezug zur Innenstadt sowie zu Stadt- und Ortsteilzentren nicht oder nur eingeschränkt gegeben war. Bei 32 Beispielen war die Lagezugehörigkeit erfüllt und produktive Arbeit im Sinne des

Begriffverständnisses in der Tätigkeit deutlich erkennbar. Darüber hinaus erfüllten diese Projekte das Kriterium, in Betrieb, in Einzelfällen in Erprobung beziehungsweise Vorbereitung, zu sein.

Für die finale Auswahl der 20 Praxisbeispiele wurden anschließend folgende Faktoren berücksichtigt:

- Verteilung auf unterschiedliche Stadttypen: Großstadt, Mittelstadt und Kleinstadt
- regionale Verteilung auf möglichst viele Bundesländer, in Flächenstaaten wie in Stadtstaaten
- Abbild unterschiedlicher Nutzungstypen produktiver Arbeit
- Abbild unterschiedlicher Trägerschaften und Betriebsstrukturen
- Abbild eines Spektrums von eher kleinen Vorhaben beziehungsweise Einzelnutzungen bis zur Kombination und Bündelung verschiedener Nutzungen produktiver Arbeit (Nutzungskombinationen)
- städtebauliche Relevanz, das heißt Berücksichtigung auf den Bestand, Um- und Nachnutzung, Baudenkmäler und auf Neubauten

Die ausgewählten 20 Fallbeispiele<sup>8</sup> wurden vier Gruppen zugeordnet, die sich an der Nutzungsart und dem Nutzungstyp orientieren (vgl. [Abbildung 4](#)).

Die Gruppe „Handwerk, verarbeitendes Gewerbe und Manufakturen“ bündelt Fallbeispiele, in denen das Handwerk inklusive das Lebensmittelhandwerk die Hauptnutzungsart darstellt und keine weiteren Nutzungsarten außer gegebenenfalls ein Verkauf vor Ort damit kombiniert werden. Dazu zählen fünf Fallbeispiele (davon zweimal Lebensmittelhandwerk), die sich auf die Gebietstypen Innenstadt, Stadtteilzentrum sowie Randlage Innenstadt verteilen und alle privat betrieben werden.

Zu der Gruppe „Nutzungskombination mit Schwerpunkt Handwerk“ zählen sechs Fallbeispiele, bei denen die Hauptnutzung Handwerk durch weitere Nutzungsarten wie Dienstleistungen, Handel et cetera ergänzt wird. Die Beispiele dieser Gruppe liegen mit einer Ausnahme in Großstädten und können den Gebietstypen Stadtteilzentrum, Nachbarschaft Innenstadt oder Stadtteilzentrum sowie Randlage Innenstadt oder Stadtteilzentrum zugeordnet werden.

Die Gruppe „Nutzungskombination mit Schwerpunkt Kreativwirtschaft“ fasst acht Fallbeispiele zusammen, in denen die Hauptnutzung die Kreativwirtschaft ist. Ergänzende Nutzungsarten wie zum Beispiel 3D-Druck, Bildung und Coaching, Repair Cafés, Tauschbörsen zeigen ein breites Spektrum an Nutzungsarten auf. Die Beispiele dieser Gruppe liegen überwiegend in Großstädten und können den Gebietstypen Innenstadt, Nachbarschaft Innenstadt oder Stadtteilzentrum sowie Randlage Innenstadt oder Stadtteilzentrum zugeordnet werden.

Zur Gruppe „Urban Farming“ zählt ein Vorhaben, das in der Innenstadt einer Großstadt liegt.

Die untersuchten Beispiele aus der Praxis wurden ausgewertet. Jede Fallstudie ist systematisiert dargestellt und enthält folgende Angaben:

- geografische Lage inklusive Einwohnendenzahl und Angaben zum Nutzungstyp
- Lokalisation des Beispiels hinsichtlich der Zentrenlage
- Daten und Fakten zum Unternehmen
- Standortfaktoren und Akteure
- Bedeutung von produktiver Arbeit für das Zentrum
- Einbindung in städtische Strategien und Förderung
- Fazit

---

<sup>8</sup> Ergänzend zu den ausgewählten Beispielen waren „Nachrücker“ vorgesehen. Da sich einzelne ausgewählte Unternehmen in der konkreten Betrachtung als ungeeignet erwiesen oder kein Interesse an der Teilnahme hatten, konnte nachgesteuert werden.

Abbildung 4  
Tabelle der untersuchten Praxisbeispiele nach Gruppen und Lagen

**Fallbeispiele Orte produktiver Arbeit**

**Gruppe „Handwerk, verarbeitendes Gewerbe und Manufakturen“**

- 1 Wilfried Schmidt Maschinenbau, Tübingen
- 2 Bremer Bonbon Manufaktur, Bremen
- 3 Hafenkäserei, Münster
- 4 Tischlerei Tölle, Verl
- 5 Longboardmanufaktur, Mainz

**Gruppe „Nutzungskombination mit Schwerpunkt Handwerk“**

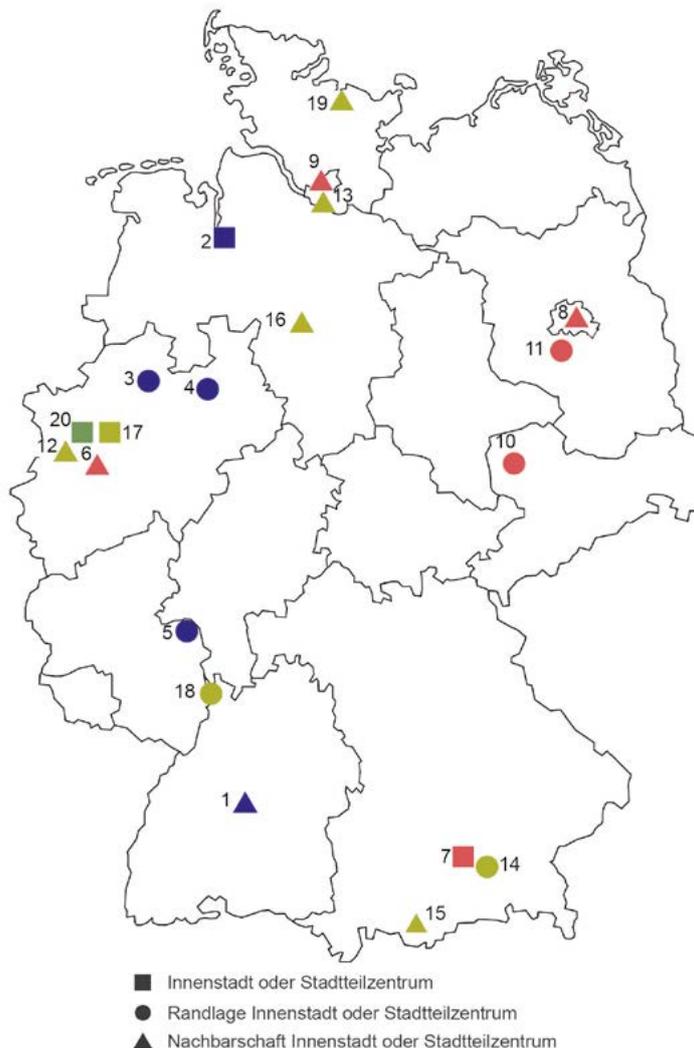
- 6 Handwerk und Manufakturen auf dem Ölberg, Wuppertal
- 7 Haus der Eigenarbeit, München
- 8 Markthalle Neun, Berlin
- 9 Handwerkshof Ottensen, Hamburg
- 10 Gewerbehof und Kunstquartier Westwerk, Leipzig
- 11 Hochschulpräsenzstelle im Gewerbehof, Luckenwalde

**Gruppe „Nutzungskombination mit Schwerpunkt Kreativwirtschaft“**

- 12 Pionierhaus, Krefeld
- 13 Kreativstandort Zinnwerke, Hamburg
- 14 Kreativstandort Shaere, München
- 15 InnovationsQuartier, Murnau
- 16 MakerSpace Hafven, Hannover
- 17 Quartierswerkstatt KoFabrik, Bochum
- 18 Kreativwirtschaftszentrum C-Hub, Mannheim
- 19 Kreativzentrum ALTE MU, Kiel

**Urban Farming**

- 20 Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten, Oberhausen



Quelle: eigene Darstellung, complan Kommunalberatung

Ziel der Studie war es, unter anderem Wirkungen produktiver Arbeit in Zentren zu untersuchen sowie die Effekte von Unterstützungs- und Fördermaßnahmen zu betrachten. Insgesamt wurden dafür 16 Einzelaspekte in den drei Kategorien Wirkungen des Beispiels, Effekte durch kommunale Unterstützung und sozioökonomische Stärkung von Zentren anhand der erhobenen qualitativen Daten vergleichend ausgewertet. In der nachfolgenden Tabelle 1 sind diese erläutert und die Praxisbeispiele mit jeweils hohen Bewertungen zugeordnet. Jeder Faktor wird durch ein Piktogramm visualisiert, das in den jeweiligen Projektportraits wiederzufinden ist. Damit ist ein schneller Überblick zu den wichtigsten Wirkungen durch und Effekten auf produktive Arbeit in den Praxisbeispielen möglich.

Tabelle 1  
Effekte und Wirkungen der Beispiele

Beitrag des Beispiels		Praxisbeispiel
	<p>hoher Beitrag zur Nutzungsmischung/-vielfalt in Gebäuden/ Quartier/Zentrum (14 von 20)</p>	<p>Bremer Bonbon Manufaktur; Handwerk und Manufakturen auf dem Ölberg, Wuppertal; Haus der Eigenarbeit, München; Markthalle Neun, Berlin; Handwerkshof Ottensen, Hamburg; Gewerbehof und Kunstquartier Westwerk, Leipzig; Hochschulpräsenzstelle im Gewerbehof, Luckenwalde; Pionierhaus, Krefeld; Kreativstandort Shaere, München; InnovationsQuartier Murnau; <i>MakerSpace</i> Hafven, Hannover; Quartierswerkstatt KoFabrik, Bochum; Kreativwirtschaftszentrum C-Hub, Mannheim; Kreativzentrum ALTE MU, Kiel</p>
	<p>hoher Beitrag zur Funktionsstärkung beziehungsweise Beseitigung/Minderung von Funktionsverlusten (13 von 20)</p>	<p>Handwerk und Manufakturen auf dem Ölberg, Wuppertal; Markthalle Neun, Berlin; Handwerkshof Ottensen, Hamburg; Gewerbehof und Kunstquartier Westwerk, Leipzig; Hochschulpräsenzstelle im Gewerbehof, Luckenwalde; Pionierhaus, Krefeld; Kreativstandort Zinnwerke, Hamburg; Kreativstandort Shaere, München; <i>MakerSpace</i> Hafven, Hannover; Quartierswerkstatt KoFabrik, Bochum; Kreativwirtschaftszentrum C-Hub, Mannheim; Kreativzentrum ALTE MU, Kiel; Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten, Oberhausen</p>
	<p>hoher Beitrag zur Frequenzsteigerung/Wiederbelebung (8 von 20)</p>	<p>Bremer Bonbon Manufaktur; Handwerk und Manufakturen auf dem Ölberg, Wuppertal; Markthalle Neun, Berlin; Gewerbehof und Kunstquartier Westwerk, Leipzig; Pionierhaus, Krefeld; Kreativstandort Shaere, München; Quartierswerkstatt KoFabrik, Bochum; Kreativwirtschaftszentrum C-Hub, Mannheim</p>
	<p>bauliche Sanierung zur Beseitigung/Minderung städtebaulicher Missstände (4 von 20)</p>	<p>Handwerkshof Ottensen, Hamburg; <i>MakerSpace</i> Hafven, Hannover; Kreativwirtschaftszentrum C-Hub, Mannheim; Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten, Oberhausen</p>
	<p>Erhalt/Wiedernutzung vorhandener Bausubstanz resp. Schaffung baukultureller Qualitäten im Bestand (7 von 20)</p>	<p>Bremer Bonbon Manufaktur; Longboardmanufaktur Mainz; Markthalle Neun, Berlin; Gewerbehof und Kunstquartier Westwerk, Leipzig; Pionierhaus, Krefeld; Quartierswerkstatt KoFabrik, Bochum; Kreativzentrum ALTE MU, Kiel</p>
	<p>Schaffung baukultureller Qualitäten im Neubau (7 von 20)</p>	<p>Wilfried Schmidt Maschinenbau, Tübingen; Hafenkäserei, Münster; Tischlerei Tölle, Verl; Handwerkshof Ottensen, Hamburg; <i>MakerSpace</i> Hafven, Hannover; Kreativwirtschaftszentrum C-Hub, Mannheim; Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten, Oberhausen</p>

Kommunale Unterstützung durch ...		Praxisbeispiel
	direkte Förderung/Mitfinanzierung der Anfangsinvestition oder kommunales Eigentum (5 von 20)	Haus der Eigenarbeit, München; Hochschulpräsenzstelle im Gewerbehof, Luckenwalde; Kreativwirtschaftszentrum C-Hub, Mannheim; Kreativzentrum ALTE MU, Kiel; Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten, Oberhausen
	monetärer Beitrag zum/Unterstützung im laufenden Betrieb, zum Beispiel durch Wirtschaftsförderungsprogramme (7 von 20)	Haus der Eigenarbeit, München; Hochschulpräsenzstelle im Gewerbehof, Luckenwalde; Pionierhaus, Krefeld; InnovationsQuartier Murnau; Quartierswerkstatt KoFabrik, Bochum; Kreativwirtschaftszentrum C-Hub, Mannheim; Kreativzentrum ALTE MU, Kiel
	kostenfreie/vergünstigte Bereitstellung von Flächen/Immobilien im kommunalen Eigentum (11 von 20)	Wilfried Schmidt Maschinenbau, Tübingen; Markthalle Neun, Berlin; Handwerkshof Ottensen, Hamburg; Hochschulpräsenzstelle im Gewerbehof, Luckenwalde; Pionierhaus, Krefeld; Kreativstandort Zinnwerke, Hamburg; InnovationsQuartier Murnau; Quartierswerkstatt KoFabrik, Bochum; Kreativwirtschaftszentrum C-Hub, Mannheim; Kreativzentrum ALTE MU, Kiel; Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten, Oberhausen
	nicht monetärer Beitrag zum/Unterstützung im laufenden Betrieb, zum Beispiel durch Beratung, Marketing (6 von 20)	Hochschulpräsenzstelle im Gewerbehof, Luckenwalde; Pionierhaus, Krefeld; InnovationsQuartier Murnau; Quartierswerkstatt KoFabrik, Bochum; Kreativwirtschaftszentrum C-Hub, Mannheim; Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten, Oberhausen
	Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im direkten Umfeld (9 von 20)	Wilfried Schmidt Maschinenbau, Tübingen; Bremer Bonbon Manufaktur; Hafenkäserei, Münster; Handwerk und Manufakturen auf dem Ölberg, Wuppertal; Markthalle Neun, Berlin; Gewerbehof und Kunstquartier Westwerk, Leipzig; Quartierswerkstatt KoFabrik, Bochum; Kreativwirtschaftszentrum C-Hub, Mannheim; Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten, Oberhausen
	bau- und planungsrechtliche Unterstützung durch Beratung und Schaffung von Bau- und Planungsrecht (13 von 20)	Wilfried Schmidt Maschinenbau, Tübingen; Hafenkäserei, Münster; Tischlerei Tölle, Verl; Markthalle Neun, Berlin; Handwerkshof Ottensen, Hamburg; Hochschulpräsenzstelle im Gewerbehof, Luckenwalde; Pionierhaus, Krefeld; Kreativstandort Zinnwerke, Hamburg; <i>MakerSpace</i> Hafven, Hannover; Quartierswerkstatt KoFabrik, Bochum; Kreativwirtschaftszentrum C-Hub, Mannheim; Kreativzentrum ALTE MU, Kiel; Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten, Oberhausen
	Einbindung in kommunale Strategien als Impulsgeber oder Integration nach der Realisierung (12 von 20)	Wilfried Schmidt Maschinenbau, Tübingen; Bremer Bonbon Manufaktur; Hafenkäserei, Münster; Markthalle Neun, Berlin; Handwerkshof Ottensen, Hamburg; Hochschulpräsenzstelle im Gewerbehof, Luckenwalde; Kreativstandort Zinnwerke, Hamburg; <i>MakerSpace</i> Hafven, Hannover; Quartierswerkstatt KoFabrik, Bochum; Kreativwirtschaftszentrum C-Hub, Mannheim; Kreativzentrum ALTE MU, Kiel; Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten, Oberhausen

Sozioökonomische Stärkung von Zentren	Praxisbeispiel
 <p>durch regionale/lokale Wertschöpfungsketten im Fokus der Geschäftsmodelle (19 von 20)</p>	<p>Wilfried Schmidt Maschinenbau, Tübingen; Bremer Bonbon Manufaktur; Hafenkäserei, Münster; Tischlerei Tölle, Verl; Longboardmanufaktur Mainz; Handwerk und Manufakturen auf dem Ölberg, Wuppertal; Markthalle Neun, Berlin; Handwerkshof Ottensen, Hamburg; Gewerbehof und Kunstquartier Westwerk, Leipzig; Hochschulpräsenzstelle im Gewerbehof, Luckenwalde; Pionierhaus, Krefeld; Kreativstandort Zinnwerke, Hamburg; Kreativstandort Shaere, München; InnovationsQuartier Murnau; <i>MakerSpace</i> Hafven, Hannover; Quartierswerkstatt KoFabrik, Bochum; Kreativwirtschaftszentrum C-Hub, Mannheim; Kreativzentrum ALTE MU, Kiel; Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten, Oberhausen</p>
 <p>Beitrag zur Kreislaufwirtschaft beziehungsweise soziale und ökologische Aspekte im Fokus der Geschäftsmodelle (13 von 20)</p>	<p>Wilfried Schmidt Maschinenbau, Tübingen; Hafenkäserei, Münster; Longboardmanufaktur Mainz; Handwerk und Manufakturen auf dem Ölberg, Wuppertal; Haus der Eigenarbeit, München; Markthalle Neun, Berlin; Pionierhaus, Krefeld; Kreativstandort Zinnwerke, Hamburg; Kreativstandort Shaere, München; InnovationsQuartier Murnau; Quartierswerkstatt KoFabrik, Bochum; Kreativzentrum ALTE MU, Kiel; Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten, Oberhausen</p>
 <p>durch kooperative Geschäftsmodelle beziehungsweise Trägerstrukturen als Basis des Praxisbeispiels (11 von 20)</p>	<p>Hafenkäserei, Münster; Handwerk und Manufakturen auf dem Ölberg, Wuppertal; Haus der Eigenarbeit, München; Handwerkshof Ottensen, Hamburg; Pionierhaus, Krefeld; Kreativstandort Zinnwerke, Hamburg; Kreativstandort Shaere, München; InnovationsQuartier Murnau; <i>MakerSpace</i> Hafven, Hannover; Quartierswerkstatt KoFabrik, Bochum; Kreativzentrum ALTE MU, Kiel</p>

Quelle: eigene Darstellung, complan Kommunalberatung.

## 4 Handwerk, verarbeitendes Gewerbe und Manufakturen

### 4.1 Wilfried Schmidt Maschinenbau, Tübingen

<b>Stadt (Bundesland):</b>	Tübingen (Baden-Württemberg)
<b>Stadttyp:</b>	Große Mittelstadt
<b>Einwohnerzahl:</b>	92.811 (31.12.2022) (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023)
<b>Nutzungstyp:</b>	Handwerk, verarbeitendes Gewerbe und Manufakturen
<b>Lage:</b>	Stadtteilzentrum Französisches Viertel



Abbildung 5  
Lage des Französischen Viertels in der Nachbarschaft zum Ergänzungsstandort Reutlinger Straße südöstlich der Innenstadt von Tübingen



- Innenstadt
- Ergänzungsstandort Reutlinger Straße
- Französisches Viertel

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Universitätsstadt Tübingen 2021: Anlage 2; Universitätsstadt Tübingen 2020: 65; Universitätsstadt Tübingen, 1993; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Abbildung 6  
Lage von Wilfried Schmidt Maschinenbau im Französischen Viertel in Nachbarschaft zum Ergänzungsstandort Reutlinger Straße



- Ergänzungsstandort Reutlinger Straße
- Französisches Viertel
- Wilfried Schmidt Maschinenbau

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Universitätsstadt Tübingen 2020: 65; Universitätsstadt Tübingen, 1993; Kartengrundlage: OpenStreetMap

## Daten und Fakten

*Lage | Gründung | Gewerbe | Fläche | Produkte | Mitarbeitende*

Wilfried Schmidt Maschinenbau produziert Nabendynamos und ist seit 1994 im Stadtteilzentrum Französisches Viertel ansässig. Die Unternehmensgeschichte begann allerdings 1987 in Ulm, wo Wilfried Schmidt während seines Maschinenbau-Studiums an der Universität Stuttgart seine Firma zur Entwicklung und dem Bau von Maschinen zur Herstellung von Klarinettenblättern gründete. Aus dem Diplomarbeitsthema „Getriebe-Nabendynamos“ entstand die Idee zur Entwicklung eines getriebelosen Nabendynamos, der 1992 zum Patent gemeldet wurde. Ab 1993 produzierte der damalige Marktführer für Fahrradbeleuchtung „Union Fröndenberg“ den Nabendynamo „Wing“ in Lizenz, der aber bald Konkurs anmelden musste. Wilfried Schmidt zog mit seinem Unternehmen 1994 in einen Altbau im Französischen Viertel und startete 1995 die eigene Herstellung von „Schmidts Original Nabendynamo“ (SON) als Kleinserie mit einer Jahresproduktion von rund 1.000 Stück.

Auf der Suche nach neuen Räumlichkeiten nutzte Schmidt die Möglichkeit, in eine Baugemeinschaft einzusteigen. Die ersten eigenen Werkstatträume (100 m<sup>2</sup>) wurden 1998 bezogen. Sie waren aber zum Zeitpunkt des Bezugs schon wieder fast zu klein, da die Variantenvielfalt der Nabendynamos – hinzu kamen bald eigene Scheinwerfer – und die gefertigten Stückzahlen kontinuierlich anstiegen. 2003 ergab sich die Gelegenheit, Mitglied der Baugruppe des Nachbargrundstücks zu werden. In die neuen Gewerberäume (300 m<sup>2</sup>) zogen 2005 die Dynamomontage und die *CNC-Drehmaschinen* für die Teilefertigung. Später wurde eine Wohnung im ersten Obergeschoss angemietet und als Bürofläche umgenutzt.

Die stetige Erweiterung der Produktpalette und der daraus resultierende wachsende Platzbedarf korrespondierten mit den Innovationen in der Fahrradbranche (z. B. Liegeräder, Falträder und E-Bikes) sowie deren wirtschaftlichem Erfolg in Folge der steigenden gesellschaftlichen Wertschätzung des Fahrradfahrens. Über die Jahre gelang es immer wieder, Erweiterungsbedarfe über die Anmietung im Französischen Viertel zahlreich vorhandener Gewerbeflächen zu decken. In manchen Zeiten war das Unternehmen auf bis zu sechs Standorte verteilt. Die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stieg kontinuierlich an – von 18 im Jahr 1995 auf 30 im Jahr 2009; sie hat heute die Zahl 50 erreicht.



Foto: Ricarda Pätzold (Difu)

Der Ausgangspunkt: Aixer Straße 44 (Gebäude)



Foto: Ricarda Pätzold (Difu)

Eingang zur Werkstatt

## Standortfaktoren und Akteure

*Raumressourcen | städtebauliche Situation | Infrastruktur | Erreichbarkeit | technische Anbindung | Zielgruppen | Eigentums-/Nutzenstruktur*

Die erste Gewerbefläche von Wilfried Schmidt liegt in dem Baugemeinschafts-Projekt P 14, das als eines der ersten 1998 fertiggestellt wurde und als einziges einen kompletten Baublock umfasst. In der Anlage befinden sich auf einer Gesamtfläche von 3.895 m<sup>2</sup> 29 Wohn- und elf Gewerbeeinheiten (vgl. Architektenkammer Baden-Württemberg/Kammergruppe Tübingen 2011: 20). Bei der räumlichen Verortung der Gewerbenutzungen hatte das Architekturbüro das zukünftige Bild der Nutzungsmischung und weniger die individuellen Wünsche der einzelnen Parteien im Blick. Wilfried Schmidt hätte eigentlich eine der Gewerbeflächen am Rand des Blocks präferiert. Im Nachhinein schätzt er aber die zentrale Lage an der Hauptachse des Viertels. Der entstandene Aufwand durch die Teilnahme an den Baugruppensitzungen in der Planungsphase ist ihm als überschaubar in Erinnerung geblieben. Als das Nachbargrundstück ausgeschrieben wurde, ergriff er die Chance mit der Baugruppe, Gewerbeflächen von 300 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und Keller zu realisieren.



Foto: Ricarda Pätzold (Difu)

Gewerbestandort (Aixer Straße 30)



Foto: Ricarda Pätzold (Difu)

Eingang zu Produktionsräumen

2016 wurde eine größere Halle in den ehemaligen Pferdeställen angemietet, um mit einer 3-Achs-Drehmaschine komplizierte Drehteile in Eigenfertigung herzustellen. Dieser Schritt läutete ein Stück weit das Ende der Produktion im Französischen Viertel ein, denn die daraus resultierenden Nutzungskonflikte führten erstmals auch zu juristischen Auseinandersetzungen (vgl. Janßen 2017; Keck 2017). Die Besitzer und Vermieter der Halle stellten sich dagegen hinter den Produktionsbetrieb. Nachdem Versuche, den Konflikt über kooperative Verhandlungen beizulegen, gescheitert waren, musste die Stadt eine Entscheidung fällen. Der städtische „Fachbereich Baurecht“ prüfte die Zulässigkeit und kam zu dem Schluss, dass diese Art industrieller Produktion in einem Mischgebiet nicht zulässig sei (vgl. Janßen 2018). Unter der Bedingung, dass die Lautstärke um zehn Dezibel gesenkt wird, bekam das Unternehmen eine zweijährige Duldung.

Es begann die Suche nach einem neuen Produktionsstandort. Fündig wurde das Unternehmen in einem Gewerbegebiet in Kusterdingen, einer Nachbargemeinde von Tübingen, wo 2021 der neue Produktionsstandort (400 m<sup>2</sup>) eröffnet wurde. Damit hat der Auszug aus dem Französischen Viertel begonnen, in dem derzeit noch auf rund 600 m<sup>2</sup> (400 m<sup>2</sup> Eigentum und 200 m<sup>2</sup> angemietete Flächen) entwickelt und produziert wird. Der neue Produktionsstandort bietet eine Gesamtfläche von 2.500 m<sup>2</sup> und damit einen Puffer für Erweiterungsnotwendigkeiten der nächsten fünf bis zehn Jahre.

Neben der räumlichen Absicherung der Unternehmensentwicklung weist der Unternehmer auch darauf hin, dass die Verwaltung (Mietverträge, Betriebskostenabrechnungen, gemeinsame IT-Infrastruktur etc.) der verteilten Standorte im Viertel eine Herausforderung darstellt. Vor allem ist es aber der perspektivische Ruhestand – einem Nachfolger oder einer Nachfolgerin möchte er nicht die zerstückelte Struktur übergeben. Im

Französischen Viertel wird wahrscheinlich nur die Gewerbefläche (Aixer Straße 44) erhalten bleiben. Was mit der zweiten Gewerbefläche im Unternehmenseigentum (Aixer Straße 30) wird, ist noch unsicher. Nach eigenen Aussagen ist die Nachnutzung (Verkauf oder Vermietung) durch einen Handwerksbetrieb denkbar und wünschenswert.

Das Unternehmen verkauft seine Produkte an Fahrradhersteller und ist nicht auf Laufkundschaft angewiesen. Als wichtigste Standortfaktoren im Viertel werden die Angebote im Umfeld (Mittagspause im Naturkostladen), die kurzen Arbeitswege der Mitarbeitenden und das Gefühl der Einbindung in eine lebendige Nachbarschaft bezeichnet. Das ändert sich mit dem Umzug in das Gewerbegebiet in Kusterdingen, das rund 3 km vom heutigen Standort entfernt liegt. Eine Reihe von „urbanen Erfahrungen“ und ökologischen Grundeinstellungen werden jedoch mitgenommen. So wurde das neue Produktionsgebäude mehrgeschossig in ökologischer Massivholzbauweise errichtet. Das Dach ist mit Solarziegeln gedeckt. Bislang sind die *CNC-Maschinen* und die Entwicklungsabteilung umgezogen.

### **Bedeutung von produktiver Arbeit für das Stadtteilzentrum Französisches Viertel**

*Funktionsanreicherung | Belebung | sonstige Effekte und Synergien | Chancen und Grenzen*

Der Gedanke der kleinteiligen Mischung von Gewerbe und Wohnen im Französischen Viertel hat Wilfried Schmidt viele Jahre überzeugt (vgl. Feldtkeller 2001, 2016). Auch für einen Produktionsbetrieb, der keine Laufkundschaft hat, bietet ein eingebundener Standort Vorteile, die neben den Angeboten in der Nachbarschaft für die Beschäftigten vor allem in der Ermöglichung kurzer (Arbeits-)Wege bestehen. Zudem ist es immanenter Teil der Produktgeschichte des SON-Nabendynamos, in einer lokalen Werkstatt hergestellt zu werden. Die Erfahrungen mit den Grenzen der Nutzungsmischung oder vielmehr der BauNVO könnten – so die Befürchtung – Auswirkungen auf andere Gewerbebetriebe im Viertel haben. Aus Sicht des Unternehmers braucht es nicht zuletzt räumliche beziehungsweise baurechtliche Antworten, um das politische Ziel, die Produktion in Deutschland zu stärken und die Abhängigkeit von globalen Lieferketten zu minimieren, zu erreichen.

Für die Stadt ist die Sichtbarkeit von Arbeit in den Zentren noch aus einem weiteren Grund von Bedeutung: Es entstehen so Alltagserfahrungen mit der Vielfalt von Produktion. Dies könnte auch eine Antwort auf den Fachkräftemangel sein. Im Französischen Viertel bekommen die Schülerinnen und Schüler durchaus den Tipp oder kommen selbst auf die Idee, bei Wilfried Schmidt nach einem Praktikumsplatz zu fragen. Daraus ergeben sich vielleicht Ferienjobs oder es entsteht die Vorstellung eines zukünftigen Berufsbilds.

### **Einbindung in städtische Strategien und Förderung**

*Innenstadt-/Zentrenkonzepte | produktive Arbeit | Wirtschaftsförderung | Liegenschaftspolitik | sonstige Förderung*

Konstituierende Idee des Französischen Viertels war es, die Erdgeschosse konsequent gewerblich – oder zumindest nicht zum Wohnen – zu nutzen. Das gesamte Viertel wurde in dem 1996 beschlossenen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Ausnahmen bestanden nur im Bereich der Bestandsbauten und in absoluten Nebenlagen. Grundlage der Nutzungsmischung war, dass die Stadt als Eigentümerin der Flächen diese als Bedingung in den Konzeptvergaben der Grundstücke verankern konnte. Die Umsetzung erfolgte entweder über den Eigentumserwerb einer oder eines Gewerbetreibenden – wie im Fall von Wilfried Schmidt –, der dann Teil der Wohneigentumsgemeinschaft (WEG) wurde. Die andere Variante besteht darin, dass die Baugesellschaft die Erdgeschossflächen ins Gemeinschaftseigentum übernimmt und vermietet. Im Ergebnis der Konzeptvergaben ist im Französischen Viertel eine große Vielfalt an Erdgeschossnutzungen wie Büros, Dienstleistungen, Handel, medizinische und therapeutische Angebote, Kunst, soziale Träger sowie Gastronomie zu finden. Das produzierende Gewerbe (u. a. Holzwerkstatt, Schreinerei) ist vor allem in den ehemaligen Pferdeställen angesiedelt, da urbane Produktion Anfang der 1990er-Jahre kein eigenständiges Thema war (vgl. Meyer 2019). Die gewachsene Nutzungsmischung blieb über 20 Jahre weitgehend stabil. In den letzten Jahren hat jedoch durch die Kündigung von Erdgeschossnutzern oder mit Wechseln in der Eigentümerschaft (Verkauf von Wohnungen) ein schleichender Umwandlungsprozess von Gewerberäumen in Wohnungen eingesetzt. Als Begründung führen die WEG die Schwierigkeit, eine gewerbliche Nachnutzung zu finden, und die Kosten des Leerstands an. Generell wird davon ausgegangen, dass man für Läden, Gewerberäume weniger Miete als

für Wohnungen fordern kann – die Wohnungen müssen damit die Gewerbeflächen mitfinanzieren. Eine dauerhafte Sicherung der Entwicklungsziele ist jedoch über die Kaufverträge nicht möglich, denn diese sind nach Meinung der Rechtsprechung nach rund 25 Jahren abgegolten.

Das hat die Stadt bewogen, ihr strategisches Vorgehen bei der Grundstücksentwicklung zu verändern. Die Vergaben richten sich in den letzten Jahren verstärkt an Genossenschaften oder das „Miethäusersyndikat“, um eine langfristige Perspektive – vor allem mit Blick auf preiswerte Wohnungsmieten – zu erreichen. Eine Übersetzung dieser Strategien für die gewerblichen Nutzungen hat dagegen noch nicht stattgefunden.

Die Hoffnung, dass sich Nutzungskonflikte im Dialog lösen lassen (vgl. Feldtkeller 1995, 2001, 2016), schien lange Zeit aufzugehen. Im Fall des Nachbarschaftsstreits um den Produktionslärm hat sich die Stadt bemüht, Wilfried Schmidt eine Ersatzfläche im Gemeindegebiet anzubieten. Eine Option wäre die als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesene Fläche „Marienburger Straße“ gewesen, was allerdings von den Realisierungszeiträumen nicht gepasst hat.



Foto: Ricarda Pätzold (Difu)



Foto: Ricarda Pätzold (Difu)

Übersicht der Unternehmen/Dienstleistungen

Alternative Grünflächenbewirtschaftung

Mit Blick auf die Zulässigkeit von Produktionsbetrieben lassen die Regeln aus Sicht der Stadt keine andere Lesart zu: In Mischgebieten ist produzierendes Gewerbe nur ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um atypisches Gewerbe<sup>9</sup> handelt. Durch den unternehmerischen Erfolg des Betriebs und den sukzessiven Ausbau der Produktion – von der handwerklichen Kleinserie zur maschinellen Fertigung – haben sich die Bewertungskriterien verändert.

### Fazit aus der Fallstudie

Die Fallstudie zeigt, dass die planerische Grundidee der Nutzungsmischung einerseits funktionieren kann und andererseits an Grenzen stößt. Letztere bestehen vor allem auf der regulatorischen und der immobilienwirtschaftlichen Ebene. Eine Grundvoraussetzung für urbane Produktion wäre die Veränderung der Zulässigkeit von Produktionsbetrieben. Die Tübinger Erfahrungen belegen, dass die Bandbreite der „stillen Gewerbe“ (ohne Eigenlärm und großen Publikumsverkehr) für eine konsequente Belebung der Erdgeschosszone nicht ausreicht. Die höheren Renditeaussichten im Bereich Wohnen sorgen zudem dafür, dass das Interesse professioneller Entwickler an einer Nutzungsmischung überschaubar bleibt. Damit braucht es nicht nur veränderte

<sup>9</sup> Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gibt es neben den Betrieben, die nach ihrer Art ohne weiteres in einem Mischgebiet unzulässig sind, auch solche, die wegen der mit ihnen typischerweise verbundenen Störungen grundsätzlich als gebietsunverträglich einzustufen sind und nur bei Vorliegen atypischer Umstände zulassungsfähig sein können (vgl. BVerwG, Urteile vom 7. Mai 1971 - BVerwG 4 C 76.68 - Buchholz 406.11 § 2 BBauG Nr. 7 = BauR 1971, 182, vom 18. Oktober 1974 - BVerwG 4 C 77.73 - Buchholz 406.11 § 34 BBauG Nr. 45 und vom 24. September 1992 - BVerwG 7 C 7.92 - Buchholz 406.12 § 15 BauNVO Nr. 22 = NVwZ 1993, 987; Beschluss vom 11. April 1975 - BVerwG 4 B 37.75 - Buchholz 406.12 § 6 BauNVO Nr. 3).

Regeln, sondern auch andere Akteure, die – unterstützt von den Städten – in der Entwicklung und Bewirtschaftung kleinteiliger, urbaner Gewerbeflächen aktiv werden.

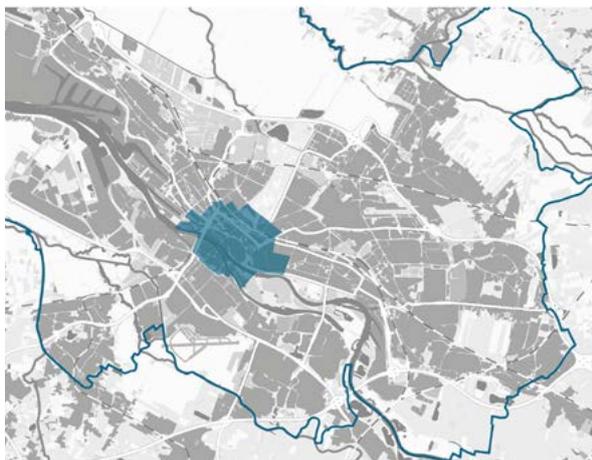
Das Beispiel zeigt weiterhin die Standorttreue des Unternehmens und seine enorme Kreativität in der Standortgestaltung. Nach Umfragen des Zentralverbands des Deutschen Handwerks sind fehlende Erweiterungsflächen die häufigste Ursache für Standortverlagerungen (vgl. ZDH 2019: 14). Die Praxis der räumlich verteilten Produktion kann hier einen Ausweg bieten, so die Wege zwischen den Flächen nicht weit sind. Voraussetzung ist auch hier die rechtliche Absicherung der Nutzung, denn mit jedem Standort werden auch die „Kontaktflächen“ mit der Nachbarschaft größer, und die Wahrscheinlichkeit von Konflikten nimmt zu.

## 4.2 Bremer Bonbon Manufaktur, Bremen

<b>Stadt (Bundesland):</b>	Freie Hansestadt Bremen (Bremen)
<b>Stadttyp:</b>	Großstadt
<b>Einwohnerzahl:</b>	569.396 (31.12.2022) (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023)
<b>Nutzungstyp:</b>	Handwerk in Kombination mit Verkauf und Bildungsangeboten
<b>Lage:</b>	Innenstadt Bremen



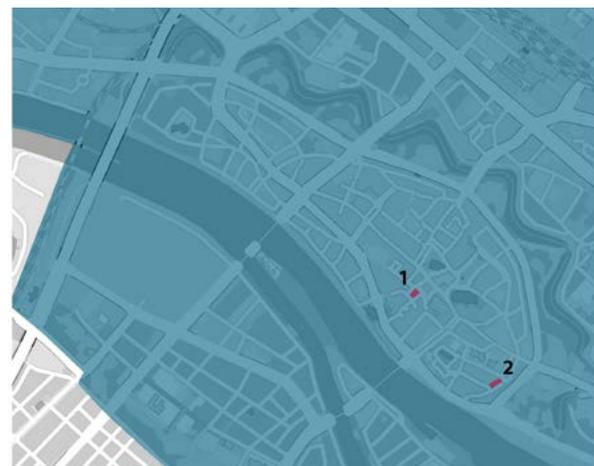
Abbildung 7  
Lage der Innenstadt in Bremen



■ Innenstadt  
— Stadtgrenze

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Freie Hansestadt Bremen; Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, Freie Hansestadt Bremen; Handelskammer Bremen 2014: 16; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Abbildung 8  
Lage der Standorte der Bremer Bonbon Manufaktur in der Innenstadt von Bremen



■ Innenstadt  
■ Standorte Bremer Bonbon Manufaktur  
(1) Böttcherstraße (2) Marterburg

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Freie Hansestadt Bremen; Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, Freie Hansestadt Bremen; Handelskammer Bremen 2014: 16; Kartengrundlage: OpenStreetMap

## Daten und Fakten

*Lage | Gründung | Gewerbe | Fläche | Produkte | Mitarbeitende*

Die Bremer Bonbon Manufaktur ist ein Handwerksbetrieb im Lebensmittelbereich. Das Unternehmen wurde 2009 gegründet und hat seinen Hauptsitz in der traditionsreichen Bremer Böttcherstraße in zentraler Innenstadtlage. Auf rund 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche (plus Lager) werden Bonbons auf handwerkliche Art hergestellt und vor Ort verkauft. Seit 2017 hat der Betrieb einen zweiten innenstadtnahen Standort in der Bremer Altstadt (Marterburg). An diesem Standort werden auf rund 100 m<sup>2</sup> Bonbons, Fudge und Nougat produziert und verkauft sowie der Online-Handel kommissioniert. Am Produktionsstandort Marterburg werden auch Seminare und Workshops zur Bonbonherstellung angeboten. (Bremer Bonbon Manufaktur KG o. J.) Die Bremer Bonbon Manufaktur ist ein inhabergeführtes Kleinunternehmen mit rund 20 Mitarbeitenden (11 Vollzeitstellen), das in der Produktion ausschließlich ausgebildete Konditorinnen und Konditoren beschäftigt.



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Verkaufsraum



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Handwerkliche Bonbonherstellung

## Standortfaktoren und Akteure

*Raumressourcen | städtebauliche Situation | Infrastruktur | Erreichbarkeit | technische Anbindung | Zielgruppen | Eigentums-/Nutzenstruktur*

Der Standort Böttcherstraße in der Bremer Innenstadt ist ein Ort mit langer Tradition. Die Straße und ihre angrenzende Bebauung wurden bereits 1931 als Touristenattraktion und „Stadt in der Stadt“ geplant und gebaut. Der damalige Eigentümer und Unternehmer Ludwig Roselius (KaffeeHAG) schuf einen Begegnungsort für Kunstschaffende, Handwerker und Kaufleute. Nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg wurden alle Gebäude und die charakteristischen Fassaden bis 1954 wiederhergestellt. Seit 2003 sind die Gebäude der Böttcherstraße im Eigentum der Stiftung Bremer Sparer-Dank, die seither den Grundgedanken der Verbindung von Handwerk und Kunst fördert. Ein geplanter kleinteiliger Handwerkerhof mit Produktion und Verkaufsfläche konnte aufgrund fehlender Nachfrage für den Gesamtstandort Böttcherstraße nicht realisiert werden, denn die kleinen Mieteinheiten sind nur eingeschränkt für Handwerksnutzungen geeignet. So wurde nur ein kleiner Teil des Areals zum heutigen Handwerkerhof (vgl. Böttcherstraße GmbH o. J.).

Für die Bremer Bonbon Manufaktur war der Standort aufgrund seiner sehr zentralen Lage (Innenstadt mit hohen Besucherfrequenzen), den vorhandenen Flächen (Räume für Produktion, Verkauf und Lager) und günstigen Mietkonditionen (Mietpreis unter gängigen Standortpreisen) sehr gut geeignet und ausschlaggebend für die Ansiedlung. Um störende Emissionen zu vermeiden beziehungsweise zu vermindern, wurde der Produktionsprozess angepasst (Verwendung von mildem Weinessig statt handelsüblichem Essig). Für die Erweiterung der Produktion und das zusätzliche Angebot von Schulungen und Workshops waren in der Böttcherstraße 2017 keine geeigneten Flächen verfügbar. Aus diesem Grund wurden Flächen in ebenfalls zentraler Lage (Marterburg), aber mit geringeren Besucherfrequenzen, angemietet.

Die städtebauliche Situation in der Böttcherstraße ist geprägt von aufwendig und zum Teil künstlerisch gestalteten Fassaden und Gebäudedetails (Giebel, Steinfiguren, Bronzerelief am Eingang) aus Backstein und Sandstein. Die Bonbon Manufaktur befindet sich im Innenhof des „Paula-Becker-Modersohn-Hauses“, einem Gebäude im Stil des Expressionismus. In direkter Nachbarschaft sind unter anderem eine Glas- und eine Goldschmiedewerkstatt. Als eine zentrale Touristenattraktion ist die Straße zu Fuß und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Das aktuelle Nutzungskonzept am Standort Böttcherstraße ist eine Mischung aus Einzelhandel und Handwerkskunst. Als zentral gelegenes Highlight bietet die Böttcherstraße sehr gute Standortbedingungen für ein relativ kleines Handwerksunternehmen wie die Bonbon Manufaktur, das produktbedingt keine hohen Umsätze erwirtschaftet. Ausgerichtet auf den Tourismus und die Bremer Bevölkerung sind ausreichende Besucherfrequenzen, die auch den Einzelhandel „mit Postkartenverkauf“ tragen, ein zentraler Standortfaktor für die Bremer Bonbon Manufaktur.



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Außenansicht Standort Böttcherstraße



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Außenansicht Standort Marterburg

## Bedeutung von produktiver Arbeit für die Innenstadt von Bremen

*Funktionsanreicherung | Belebung | sonstige Effekte und Synergien | Chancen und Grenzen*

Die Bremer Bonbon Manufaktur passt in das Nutzungskonzept der Eigentümerin am Standort Böttcherstraße (Handwerkskunst und Einzelhandel). Mit ihrem für den Standort einzigartigen Angebot handwerklich hergestellter Süßigkeiten (gläserne Manufaktur und Verkauf) ergänzt sie die Angebote der Handwerksunternehmen im Gebäudekomplex. Sie stärkt die Frequenz am Standort für andere Geschäfte und trägt damit zur Belebung und zur Erhöhung der touristischen Attraktivität der Innenstadt bei. Die besondere touristische Bedeutung der Böttcherstraße für die Innenstadt stärkt die Identifikation des Unternehmens mit dem Standort. Insbesondere mit den Nachbarbetrieben bestehen enge Kontakte.

Auch wenn die Bonbon Manufaktur in der Innenstadt ein Erfolg ist, wird das Potenzial für produktive Arbeit in der Bremer Innenstadt seitens der befragten Akteure als begrenzt eingeschätzt. Hürden werden im Baurecht und im Aufwand, Handelsflächen in Produktionsflächen umzubauen, gesehen. Die Realisierungschancen für derartige Nutzungen werden in Stadtteilzentren oder neuen Quartierszentren in Bremen (bspw. Tabakquartier, Hachez-Quartier oder Überseestadt) als höher bewertet. Voraussetzung ist grundsätzlich immer eine Bereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer.

## Einbindung in städtische Strategien und Förderung

*Innenstadt-/Zentrenkonzepte | produktive Arbeit | Wirtschaftsförderung | Liegenschaftspolitik | sonstige Förderung*

In Bremen ist das Innenstadtkonzept „Strategie Centrum Bremen 2030+“ maßgeblich für die Innenstadtentwicklung. Als ein Leitziel ist die Nutzungsanreicherung unter anderem durch urbane Produktion formuliert (vgl.

SKUMS/SWAE/Handelskammer Bremen – IHK für Bremen und Bremerhaven 2021: 23). Vorgesehen ist darüber hinaus die Fußwegeverbindung zwischen Böttcherstraße und dem Zugang zur Weser zu verbessern (vgl. ebd.: 38).

Im Zuge der Coronapandemie wurde 2020 das „Aktionsprogramm Innenstadt“ vom Bremer Senat beschlossen, mit dem unter anderem über Wettbewerbsformate (*Pop-up-Stores/Concept Store*) und die Einbindung von Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern neue Angebote in der Bremer Innenstadt erprobt wurden und werden. Etabliert ist inzwischen auch der im September 2021 gestartete „Immobilienwirtschaftliche Dialog“ als Maßnahme aus der „Strategie Centrum Bremen 2030+“. Durch die Wirtschaftsförderung Bremen wurde mit dieser Veranstaltungsreihe eine Schnittstelle zwischen Handel/Unternehmen sowie Eigentümerinnen und Eigentümern geschaffen. Ziel ist es, über fachliche Themen Impulse zur Innenstadtentwicklung zu setzen und zum Beispiel alternative Möglichkeiten der Nutzung von Erdgeschosszonen, unter anderem für soziale Einrichtungen, anzustoßen.



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Eingang zum Handwerkerhof



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Blick in die Böttcherstraße

Im Rahmen des „Aktionsprogramms Innenstadt“ bietet die Wirtschaftsförderung Bremen insbesondere Start-Ups eine Gelegenheit ihr Geschäftsmodell beziehungsweise ihre Produkte in der Innenstadt zu testen und den persönlichen Kontakt zur Kundschaft zu nutzen. Die Flächen dienen vorrangig Handelsnutzungen (Ladenkonzepte von *Pop-up-* und *Concept Stores*), da Umbauten zum Beispiel für Produktion mit Auflagen (Emissionschutz) und nur bei langfristigen Nutzungen rentabel sind.

Zum Zeitpunkt der Gründung der Bonbon Manufaktur 2009 gab es derartige Förderungen nicht. Problematisch erwies sich seinerzeit die Gründung des Unternehmens im Nebenerwerb, da es keine passenden Angebote zur finanziellen Förderung einer Nebenerwerbsgründung gab. Auch eine Kreditfinanzierung wurde von Bankinstituten für ein Kleinunternehmen der manuellen Süßwarenherstellung mit vergleichsweise geringen Gewinnerzielungsmöglichkeiten abgelehnt. Letztlich konnte die Gründung nur durch die Mobilisierung von privatem Eigenkapital realisiert werden.

### Fazit aus der Fallstudie

Die Bremer Bonbon Manufaktur ist ein Beispiel für eine etablierte handwerkliche Nutzung in der Innenstadt. Sie ist Teil eines Gesamtkonzeptes der Eigentümerin für den Standort Böttcherstraße (Handwerk und Kunst), das auch bezahlbare Mieten miteinschließt. Diese Voraussetzungen waren ausschlaggebend für die Realisierung des Projektes in zentraler Lage. Synergien ergeben sich: So profitiert das Unternehmen einerseits von den hohen Besucherfrequenzen aufgrund der innenstädtischen und prominenten Lage, andererseits kann der Betrieb als Magnet für den Standort bewertet werden und belebt und profiliert die Tourismusattraktion Böttcherstraße.

Impulse für die zukünftige Entwicklung produktiver Arbeit in der Bremer Innenstadt sind durch das Unternehmen nicht zu erwarten, sondern beschränken sich auf das unmittelbare Umfeld und den Mikrostandort. Das aktuelle Zentrumskonzept der Stadt Bremen stellt unter Nennung der urbanen Produktion die Förderung der Nutzungsvielfalt als Leitbild heraus. Es fehlt aber noch an konkreten Umsetzungsmaßnahmen für diese Nutzungsform. Zukünftige Realisierungschancen für neue Orte produktiver Arbeit in Zentrenlage können in Bremen eher in den in Transformation befindlichen urbanen gemischtgenutzten Stadtteilen (z. B. Hachez-, Tabakquartier, Kornstraße etc.) ausgemacht werden. Im neuen Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2030 (GEP2030) soll die Strategie, Quartiere der urbanen Produktion und Nutzungsmischung zu entwickeln, mit entsprechenden Maßnahmen und Leuchtturmprojekten unteretzt werden. Die Innenstadt steht dabei nicht im Fokus, sondern die oben genannten Stadtteile beziehungsweise Stadtquartiere (vgl. SWAE – Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, 2023).

### 4.3 Hafenkäserei, Münster

**Stadt (Bundesland):** Münster (Nordrhein-Westfalen)  
**Stadttyp:** Großstadt  
**Einwohnerzahl:** 320.946 (31.12.2022) (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023)  
**Nutzungstyp:** Lebensmittelhandwerk in Kombination mit Gastronomie  
**Lage:** Randlage Innenstadt Münster



Abbildung 9  
Lage der Innenstadt und des erweiterten Handlungsbereichs Innenstadt in Münster



■ Innenstadt  
 ■ Erweiterter Handlungsbereich Innenstadt

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Stadt Münster 2019: 25; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Abbildung 10  
Lage der Hafenkäserei in Randlage der Innenstadt von Münster



■ Innenstadt  
 ■ Erweiterter Handlungsbereich Innenstadt  
 ■ Hafenkäserei

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Stadt Münster 2019: 25; Kartengrundlage: OpenStreetMap

## Daten und Fakten

*Lage | Gründung | Gewerbe | Fläche | Produkte | Mitarbeitende*

Die Hafenkäserei wurde von einem Münsteraner Bio-Molkerei-Familienbetrieb gegründet. In vierter Generation wurde aus der Molkerei 2014 an der Südseite des Münsteraner Stadthafens Am Mittelhafen ein neuer Betriebszweig als Start-up gegründet. Mit dem dortigen Neubau verwirklichte die Unternehmerfamilie ihre Idee, die Käseherstellung in Randlage zur Innenstadt als Schauproduktion zu präsentieren. Neben der Lebensmittelproduktion finden in der Hafenkäserei regelmäßig Führungen statt. Gastronomie sowie Tagungsräume wurden nachträglich erweitert, um die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens auf mehrere Einnahmebereiche zu stützen. In den Obergeschossen des Objektes sind zudem Büros weiterer Firmen integriert. In der Hafenkäserei sind zehn bis fünfzehn Mitarbeitende in der Produktion beschäftigt, wobei diese im Jahresverlauf mehrmals hoch- und runtergefahren wird und sich damit unterschiedliche Personalbedarfe ergeben. Die Käseprodukte sind hochwertig und können individuell nach Kundenwünschen produziert werden.



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Hafen Nordseite (links) und Südseite (rechts) des Stadthafens



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Hafenkäserei auf der Südseite des Stadthafens



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Hafenkäserei mit Außengastronomie



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Zufahrt und Stellplätze der Hafenkäserei

## Standortfaktoren und Akteure

*Raumressourcen | städtebauliche Situation | Infrastruktur | Erreichbarkeit | technische Anbindung | Zielgruppen | Eigentums-/Nutzenstruktur*

Das Hafengebiet befindet sich seit rund vierzig Jahren in einer Transformation und entwickelt sich von einem historischen Güterumschlagplatz hin zu einem lebendigen urbanen Quartier. Der nördliche Hafenkai ist geprägt durch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie Büros, die Südseite von Produktionsbetrieben und Bürogebäuden. Neben den bereits etablierten Nutzungen soll zukünftig auch Wohnen am Hafen ermöglicht werden.

Die Südseite des Stadthafens befindet sich seit Jahren in einem nutzungsstrukturellen Umbruch (vgl. Stadt Münster o. J.). Die Hafenkäserei war der erste Neubau. Benachbart eröffnet ein weiteres Traditionsunternehmen aus Münster, eine Bio-Bäckerei, eine Produktionsstätte. Die Stadt sieht Potenzial in der Strategie, am Stadthafen (Schau-)Produktionsstätten als ergänzendes Angebot fußläufig zur Innenstadt anzusiedeln und im Hafensareal Nutzungen zu mischen. Die Innenstadt und der Stadthafen sind über den Hafenplatz mit einem Kino, Restaurants, Banken, Büros und Dienstleistungen, dem Albersloher Weg und dem Hauptbahnhof miteinander verbunden. Dieser Bereich gehört zum erweiterten Handlungsbereich Innenstadt und stellt eine wichtige Verbindungsachse dar (s. u.).

Die Standortsuche der Hafenkäserei wurde eng mit der Wirtschaftsförderung Münster abgestimmt. Das Grundstück wurde von den Stadtwerken Münster erworben. Eigentümerin der Fläche und des Gebäudes Am Mittelhafen ist seit 2012 die Hafengesellschaft, eine Grundstücksgesellschaft der Eigentümerfamilie der Hafenkäserei, welche an die verschiedenen Nutzenden vermietet. Über einen Architekturwettbewerb wurde für den Neubau ein innovatives Konzept entwickelt, mit qualitativvoller Architektur und technischen Maßstäben wie unter anderem einer internen Wärmerückgewinnung. Auflagen seitens der Stadt bestanden in der Begrenzung der Stockwerke. Die Option eines zweiten Bauabschnitts wurde mitangelegt, gebunden an den Zweck eines zusätzlichen Reifelagers.

Bei der Erneuerung des Hafengebietes soll der frühere industrielle Charakter des Areals bewahrt werden. So befinden sich in zwei Baudenkmalern (u. a. der Flechtheimspeicher von 1898) heute moderne Büros sowie das Wolfgang Borchert Theater. In einem weiteren sanierten historischen Gebäude entsteht ein gemeinwohlorientiertes soziokulturelles Zentrum mit neuem Raum für Kreativität und Soziokultur sowie ein Sportzentrum für einen örtlichen Ruderverein. Hafentypische Objekte wie der Portaldrehkran, zwei Siloanlagen und ein Kohlebunker des Heizkraftwerks werden erhalten und prägen das Stadtbild und die Atmosphäre des Gebiets.



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Gläserne Käseproduktion

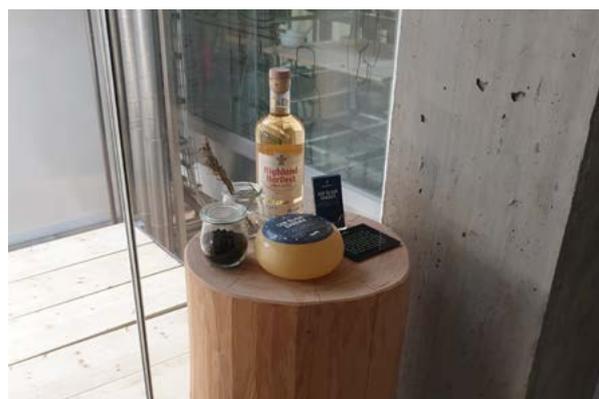


Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Produkte der Hafenkäserei

Das Hafeneareal bietet aufgrund seiner Historie und des geltenden Planungsrechts gute Voraussetzungen zur Ansiedlung von Produktion, da hier große Flächen zur Verfügung stehen. Zudem kann der Umgang mit Emissionen und Logistik auf den gewerblichen Flächen verträglich bewerkstelligt werden, unter anderem durch Höhen für Abluftanlagen und Umbau von Verkehrsanlagen. Das Hafeneareal ist durch mehrere Buslinien wie auch den nahegelegenen Hauptbahnhof an den ÖPNV angebunden sowie mit dem motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen. Die Hafenkäserei verfügt über eigene Stellplätze.

Die Hafenkäserei ist in Münster bekannt und bedient einen festen Kundenstamm. Die schmale, sehr hochwertige und einfallreiche Produktlinie wird regelmäßig mit neuen Kreationen interessant gehalten. Durch die Schauführungen, die Gastronomie und die Vermietung von Räumen für Veranstaltungen wird der Verkauf der Produkte zusätzlich gefördert. Zweimal in der Woche wird der Käse in einem Umkreis von rund 60 km vertrieben (Biomärkte, Supermärkte, Gastronomie). Entferntere Nachfragen werden über den Großhandel bedient.

### **Bedeutung von produktiver Arbeit für die Innenstadt von Münster**

*Funktionsanreicherung | Belebung | sonstige Effekte und Synergien | Chancen und Grenzen*

Die Hafenkäserei nimmt den Trend der Transparenz in der Produktion auf. Der Standort wurde gezielt in der Stadtmitte gesucht, um Herstellungsprozesse im Lebensmittelhandwerk, den nachhaltigen Umgang mit Energie- und Wasserressourcen sowie mit Abfall und Verpackung zu vermitteln, die Identifikation mit lokalen Produkten zu befördern sowie die regionale Wertschöpfung der Stadtgesellschaft zugänglicher zu machen. Damit möchte das Unternehmen einen Beitrag zur Wertschätzung und Sicherung des Lebensmittelhandwerks leisten.

Mit der Öffnung und Qualifizierung der Kaiflächen an der Südseite erhofft sich die Hafenkäserei mehr Laufkundschaft. Mit einem durchgängigen Fuß- und Radweg entlang des Hafenbeckens entsteht mit Städtebauförderungsmitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ seit 2022 eine öffentliche Promenade, die eine Vernetzung zwischen dem Hafenplatz und dem Kanal schafft und damit Nord- und Südkai verbindet. Die Nähe zum erfolgreichen Hafenviertel „Kreativkai“ am Nordkai sowie zur Altstadt sind starke Standortfaktoren. Jährlich besuchen rund 20 Mio. Tagesgäste die Stadt Münster (vgl. Stadt Münster 2019: 22).

Die Hafenkäserei kooperiert mit einer lokalen Bio-Craft-Beer-Brauerei. Synergien bestehen zudem mit der Bio-Schaubäckerei in direkter Nachbarschaft am Hafen, indem gegenseitig Produkte beworben und verkauft werden.

### **Einbindung in städtische Strategien und Förderung**

*Innenstadt-/Zentrenkonzepte | produktive Arbeit | Wirtschaftsförderung | Liegenschaftspolitik | sonstige Förderung*

Der Stadthafen war ursprünglich als Importhafen für Holz, Getreide, Baustoffe und Kohle angelegt und verlor bis Ende der 1970er-Jahre seine Funktion. Die Lagerflächen waren aufgrund der günstigen Mieten nun attraktiv für alternative Unternehmen. Heute unterliegt das gesamte Hafengebiet einem starken Entwicklungsdruck. Die Stadt Münster hat frühzeitig darauf reagiert und mit dem Masterplan Stadthäfen in den Jahren 2004 und 2012 die Leitlinien für die Steuerung der Entwicklung der drei Teilbereiche des Stadthafens „Kreativkai und Stadthafen I“, „Südseite Stadthafen I“ und „Kanalkante Südost und Stadthafen II“ festgelegt. Die Fortschreibung in 2022 wurde als kollaboratives Verfahren mit Beteiligung der Stadtgesellschaft durchgeführt. Seit 2019 findet bereits die Veranstaltungsreihe „Hafenratschlag“ der Stadt zur Entwicklung des gesamten Hafenquartiers statt.

Mit der Fortschreibung des Masterplans Stadthäfen werden Funktionen der wachsenden Stadt und neue urbane Qualitäten mit Nutzungsmischung unterstützt. Ziel ist zudem, auf Basis des Masterplans ein erweitertes integriertes Handlungskonzept zu erstellen, das wiederum Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sein kann. Darüber hinaus wird ein Verkehrskonzept entwickelt, mit dem Ziel, den ÖPNV sowie den Fuß- und Radverkehr zu priorisieren, Sharing-Lösungen zu integrieren sowie smarte und umweltfreundliche Mobilitätslösungen zu finden (vgl. Stadt Münster o. J.).

Die industriellen Flächen wurden im Bebauungsplan – mit der parallelen Anpassung des Flächennutzungsplanes – zu gewerblichen Flächen geändert, wobei eine sich ergänzende attraktive Nutzungsdichte und -mischung entstehen soll.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Münster 2030 (ISEK) werden zehn Leitthemen für die zukünftige Entwicklung formuliert. Das Konzept sieht insbesondere vor, die Innenstadt mit benachbarten Quartieren wie Altstadt, Bahnhofsbereich, Hafen, Universität und Aasee durch entsprechende Wegebeziehungen stärker zu verknüpfen und somit den Handlungsbereich Innenstadt auszuweiten. In den Stadtforen zum ISEK wurde zudem angeregt, Erdgeschoss in der Innenstadt abseits des klassischen Einzelhandels zu nutzen, zum Beispiel für produzierendes Gewerbe, Kindertagesstätten oder für *Pop-up-Stores* zur Erprobung neuer Entwicklungen. Eine stärkere Vernetzung der Innenstadttakteure wird daher empfohlen (vgl. Stadt Münster 2019: 36 f.).

Die Münster Marketing sowie die Wirtschaftsförderung Münster stehen in engem Dialog mit den Gewerbetreibenden der Innenstadt, um Unterstützungsleistungen und Beratungsangebote effektiv zu adressieren. So werden Unternehmen wie die Hafenkäserei zum Beispiel mit der Kampagne „außergewöhnliche Orte“ (Event- und Tagungsräume) in Münster beworben.

### **Fazit aus der Fallstudie**

Die Hafenkäserei ist ein Beispiel für gelungene Kooperation zwischen einem privaten Unternehmen und der Stadt Münster zur Ansiedlung produktiver Arbeit. Mit der Qualifizierung und der Profilschärfung des Hafengebietes sind Chancen erschlossen worden, eine neue Nutzungsvielfalt am Stadthafen sowie in Ergänzung zur Innenstadt zu erreichen und urbaner Lebensmittelproduktion geeignete zentrale Standorte zu bieten. Die Schauproduktionen leisten einen Beitrag dazu, Genuss und Handwerk erlebbar zu machen und Themen wie Nachhaltigkeit, regionale Wertschöpfung oder Erhalt von Handwerksberufen stärker in die Öffentlichkeit zu rücken.

Die Dynamik der angestoßenen Quartiersentwicklung an der Südseite des Stadthafens wird mit Fachkonzepten, Stadtentwicklungsstrategien und Partizipationsprozessen gestaltet. Betreibende, Eigentümer, Stakeholder, die Stadtgesellschaft, Verwaltung und Politik handeln gemeinsam Entwicklungsperspektiven aus. Im ISEK-Prozess 2030 wurden Diskurse dazu geführt, die neuen attraktiven Entwicklungen an der Süd-, aber auch der Nordseite des Stadthafens (Schauproduktionen, Kreativ- und Gastronomiebetriebe) stärker an die Innenstadt anzubinden. Eine wichtige aufwertende Maßnahme kann die Neugestaltung des Uferkais und damit eine neue Erlebbarkeit der Südseite des Hafens sein.

Aus den Interviews ist aber auch deutlich geworden, dass die Bioproduktion als sehr krisenanfällig bewertet wird, da die Produkte preisintensiver sind und sich ein allgemeiner Rückgang der Nachfrage in der Branche schnell niederschlägt.

## 4.4 Tischlerei Tölle, Verl

<b>Stadt (Bundesland):</b>	Verl (Nordrhein-Westfalen)
<b>Stadttyp:</b>	Mittelstadt
<b>Einwohnerzahl:</b>	25.522 (31.12.2022) (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023)
<b>Nutzungstyp:</b>	Handwerk (Tischlerei) im Einzelbetrieb
<b>Lage:</b>	Randlage Innenstadt Verl



Neubau-  
qualität



Bau- und  
Planungsrecht



Wertschöpfungs-  
kette

Abbildung 11  
Lage der Innenstadt in Verl



■ Innenstadt

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Stadt Verl 2023: 12; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Abbildung 12  
Lage der Tischlerei Tölle in Randlage der Innenstadt von Verl



■ Innenstadt  
■ Tischlerei Tölle

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Stadt Verl 2023: 12; Kartengrundlage: OpenStreetMap

## Daten und Fakten

*Lage | Gründung | Gewerbe | Fläche | Produkte | Mitarbeitende*

Die Tischlerei Tölle ist ein in der Stadt Verl an diesem Standort seit 1996 ansässiger Handwerksbetrieb und fertigt individuelle Möbel für alle Wohnbereiche an. Die Tischlerei ist 2013 als zweigeschossiger Neubau auf beziehungsweise über einem Drogeriemarkt am Innenstadtrand entstanden. Der Inhaber der Tischlerei hat als Bauherr und Eigentümer des Grundstücks das Gebäude errichtet und das Erdgeschoss langfristig an eine Drogerie vermietet.

Die Tischlerei verfügt über eine Nutzfläche von rund 400 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen, wobei die untere Ebene der Tischlerei die Werkbänke und Maschinen umfasst und die obere Ebene die Energieversorgung sowie das Lager beinhaltet. Die Tischlerei ist inhabergeführt und wird durch den Einzelunternehmer betrieben. Darüber hinaus sind Aushilfskräfte zeitweise beschäftigt.

## Standortfaktoren und Akteure

*Raumressourcen | städtebauliche Situation | Infrastruktur | Erreichbarkeit | technische Anbindung | Zielgruppen | Eigentums-/Nutzenstruktur*

Die Tischlerei und der Drogeriebetrieb sind Teil eines Fachmarktcenters mit einer Verkaufsfläche von über 10.000 m<sup>2</sup>, verteilt auf 17 Betriebe mit einem Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel. Der Standort ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (ZVB) in Verl und liegt am südwestlichen Rand des ZVB. Die Entfernung zum Rathaus beträgt fußläufig rund zehn Minuten. Benachbarte Nutzungen sind neben dem Handel eine aufgelockerte Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden südlichen Straßenseite. Die Erreichbarkeit mit dem Pkw und auch Bus ist gegeben, Bestandteil des Fachmarktcenters sind ausgedehnte Stellplatzflächen.



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Außenansicht Tischlerei Tölle (links) mit Drogeriemarkt im Erdgeschoss (rechts)

Zufahrt und Sichtbarkeit von der Teutoburger Straße aus

Die Tischlerei Tölle ist seit langem in Verl ansässig. Zielgruppen beziehungsweise die Nachfrage ergeben sich aus dem langjährigen Kundenstamm. Das Unternehmensziel besteht darin, im Stadtbild und am Standort für die Kunden präsent zu sein. Der Tischlereiinhaber ist Eigentümer eines rund 1 ha großen Grundstückes, das Teil des bereits genannten Fachmarktcenters ist. Neben dem Drogeriemarkt und der Tischlerei sind hier im rückwärtigen Bereich unter anderem ein Schnäppchenmarkt, ein Tier- und Gartenbedarfsmarkt und eine Gaststätte ansässig. Diese eingeschossigen Lager- und Verkaufsflächen im Altbestand wurden bei jedem Umbau modernisiert und an aktuelle Bedürfnisse angepasst. Leerstände sind nicht vorhanden. Der Neubau mit der Tischlerei Tölle und dem Drogeriemarkt befindet sich auf der Südseite des Grundstückes und ist bei der Anfahrt (Westfalenweg, Teutoburger Straße) gut einsehbar. Durch die Nähe zu Nahversorgungseinrichtungen beziehungsweise zum Einzelhandel ist das Gebäude im Stadtbild präsent.



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Innenansicht Tischlerei (1. Obergeschoss, über Drogerie)

Eingangssituation mit Lastenaufzug Tischlerei Tölle

Die ebenerdige Filiale des Drogeriemarktes hat auf der Ostseite einen separaten Eingang, eigene Stellplätze und einen eigenen Anlieferungsbereich. Die Tischlerei verfügt auf der Westseite des Gebäudes über einen Anbau mit separatem Eingang, Anlieferung und Lastenaufzug. Mögliche verkehrliche Konflikte können so ausgeschlossen werden. Das Gebäude ist höher als die Bauten im Umfeld (drei Geschosse) und ist durch farbige Hervorhebung und eigenen Schriftzug weithin sichtbar.

Die Erlangung der Baugenehmigung für das Vorhaben war nach Auskunft des Eigentümers problemlos und nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) möglich. Durch gute bauliche beziehungsweise schalltechnische Lösungen (Zwischendecke mit Schallschutz) ist ein ungestörter Betrieb der Tischlerei sowie des Drogeriemarktes nebeneinander möglich. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet ausgewiesen, besondere Anforderungen an Lärm- und Immissionsschutz oder Verkehr bestanden oder bestehen nicht.

### **Bedeutung von produktiver Arbeit für die Innenstadt von Verl**

*Funktionsanreicherung | Belebung | sonstige Effekte und Synergien | Chancen und Grenzen*

Der Neubau, bestehend aus der Tischlerei und dem Drogeriemarkt, trägt zur Vielfalt und zum Nutzungsmix des Fachmarktzentums am Innenstadtrand bei. Die Trennung von Anlieferung, Erschließung und Zugang im Neubau führt einerseits dazu, dass Nutzungskonflikte weitgehend ausgeschlossen werden, andererseits gegenseitige Synergien und Effekte gering sind. Kunden und Besuchende der Tischlerei sind selten zugleich auch Kunden der Drogerie beziehungsweise weiterer Einzelhandelseinrichtungen – und umgekehrt.



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Blick aus westlicher Richtung (Schnäppchenmarkt/Tischlerei)

Rückwärtiger Bereich, Stellplätze Fachmarktzentrum

Die bauliche Lösung zeigt, dass das Nebeneinander von lärmintensiven Handwerksbetrieben und Einzelhandel beziehungsweise Nahversorgung möglich ist. Voraussetzung dafür ist ein Neubau, der von vornherein zum Beispiel getrennte Anlieferung und bautechnische Lösungen (Schallschutz) beinhaltet und die Stapelung von Gewerbeflächen ermöglicht. Dies ließe sich im Bestand nur mit voraussichtlich deutlich größerem Aufwand realisieren.

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung ist dies ein gutes Beispiel, wie Gewerbe und Handwerk angesichts der Flächenknappheit innenstädtisch gesichert beziehungsweise im Stadtgebiet gehalten und wie Produktion und Arbeit räumlich neu organisiert werden kann. Zugleich handelt es sich hier um einen Einzelfall, der aus der speziellen Konstellation der Eigentumssituation und dem Interesse der Drogeriekette heraus realisiert wurde. Weitere Anfragen oder Interessen sind nicht bekannt.

### **Einbindung in städtische Strategien und Förderung**

*Innenstadt-/Zentrenkonzepte | produktive Arbeit | Wirtschaftsförderung | Liegenschaftspolitik | sonstige Förderung*

In den relevanten Planungen der Stadt Verl, wie dem Gewerbeflächenkonzept (Stadt Verl 2016) oder dem Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt (Stadt Verl 2018), wird das Handwerk beziehungsweise die Sicherung von Handwerksbetrieben im Stadtgebiet nicht explizit erwähnt. Eine direkte Zuständigkeit für dieses Themenfeld wird nicht gesehen.

Hier besteht grundsätzlich die Zielsetzung, Unternehmen beziehungsweise Ansiedlungs- oder Erweiterungswünsche in den Gewerbegebieten am Stadtrand zu etablieren. Wirtschaftsförderung und Stadtplanung stehen vergleichbaren Vorhaben grundsätzlich offen gegenüber, auch wenn im Einzelfall Lärm, Verkehr und mögliche Nutzungskonflikte betrachtet und bewertet werden müssen.

### **Fazit aus der Fallstudie**

Der Neubau, bestehend aus der Tischlerei und dem Drogeriemarkt, zeigt, dass es gute bauliche Lösungen gibt, die sich sowohl städtebaulich als auch nutzungsstrukturell in den Rand der Innenstadt einfügen. Nutzungskonflikte werden so vermieden, und Stapelungen von Gewerbeflächen sind möglich. Bedingung dafür sind getrennte Anlieferungen, Erschließungen und Zugänge sowie bautechnische Lösungen im Gebäude, die Dämmung und Schallschutz sicherstellen.

Voraussetzung für die Umsetzung waren das Interesse des Eigentümers oder der Eigentümerin, die Verfügbarkeit über die Immobilie und hier die Nachfrage durch einen zusätzlichen Nutzer. Die bestehende Kerngebietsausweisung hat die Baugenehmigung erleichtert. Mit dem Neubau beziehungsweise dieser Nutzungskombination wird ein Beitrag zur Nutzungsvielfalt in der Innenstadt geleistet.

## 4.5 Longboardmanufaktur, Mainz

**Stadt (Bundesland):** Mainz (Rheinland-Pfalz)

**Stadttyp:** Großstadt

**Einwohnerzahl:** 220.552 (31.12.2022) (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023)

**Nutzungstyp:** Handwerk in Kombination mit Verkauf und Reparatur

**Lage:** Randlage Innenstadt Mainz



Erhalt/  
Wiedernutzung



Wertschöpfungs-  
kette



Kreislauf-  
wirtschaft

Abbildung 13  
Lage der Innenstadt und des Verflechtungsbereiches Innenstadt in Mainz



■ Innenstadt  
■ Verflechtungsbereich Innenstadt  
— Stadtgrenze

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Landeshauptstadt Mainz 2015: 6; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Abbildung 14  
Lage der Longboardmanufaktur in Randlage der Innenstadt von Mainz



■ Innenstadt  
■ Verflechtungsbereich Innenstadt  
■ Longboardmanufaktur

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Landeshauptstadt Mainz 2015: 6; Kartengrundlage: OpenStreetMap

## Daten und Fakten

*Lage | Gründung | Gewerbe | Fläche | Produkte | Mitarbeitende*

Die Longboardmanufaktur Olson & Hekmati entstand in Mainz aus dem gemeinsamen Interesse der Gründer für das Skaten. Nach ersten Experimenten zur Konstruktion von Boards in der eigenen Garage entwickelte sich daraus 2007 das Label Olson & Hekmati. Das Unternehmen zählt heute – nach eigenen Aussagen – zu den bekanntesten und größten deutschen Herstellern von Longboards (vgl. Dehmel & Hekmati GbR o. J.). Seit 2013 hat die Manufaktur ihren Sitz in der Mainzer Neubrunnenstraße, in direkter Randlage zur innenstädtischen Fußgängerzone. Die Produktion der Boards erfolgt in einer Werkstatt im Hinterhof auf rund 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Im Vorderhaus entstand in der Ladenzeile ein Shop auf rund 40 m<sup>2</sup> Fläche. Aufgrund der Energiekrise wurde der Laden im März 2023 geschlossen. Die Werkstatt besteht weiter. Olson & Hekmati steht für die Produktion: In der Werkstatt werden extern gefertigte Rohlinge individualisiert sowie Reparaturen durchgeführt. Der Verkauf erfolgt seit der Ladenschließung ausschließlich über den Online-Shop von Olson & Hekmati. In der Herstellung und Produktion sind rund 20 Mitarbeitende beschäftigt.



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Blick in die Werkstatt



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Board-Rohlinge



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Einfahrt zur Werkstatt



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Eingang zur Werkstatt und zum Hof

## Standortfaktoren und Akteure

*Raumressourcen | städtebauliche Situation | Infrastruktur | Erreichbarkeit | technische Anbindung | Zielgruppen | Eigentums-/Nutzenstruktur*

Die Longboardmanufaktur ist Mieterin der Räume, ebenso wie die Betreiber des Shops. Die Standortwahl ergab sich eher zufällig, da einer der Gründer in dem Haus wohnte, als die Betreiberin des Ladengeschäfts in Ruhestand ging und die Räume frei wurden. Ausschlaggebend für die Anmietung der Räume war die Verbindung zwischen Shop und Werkstatt. Das Gebäude befindet sich im Besitz einer Einzeleigentümerin, die keine spezifischen Entwicklungsabsichten verfolgt. Im Erdgeschoss des Vorderhauses befinden sich der Skatershop, in der ersten Etage Arztpraxen und darüber Wohnungen. Im Hinterhof parken die Anwohnenden ihre Autos, oder die Fläche wird von Olson & Hekmati für Veranstaltungen genutzt.



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Skateshop



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Lage im Stadtraum

In der Werkstatt konnten eigene Vorstellungen zur Nutzung und Gestaltung durch die Mieter umgesetzt werden. Umbauten, Starkstromanschluss oder Feuersicherheit wurden auf eigene Kosten realisiert. Die Mietkonditionen werden von den Mietern als sehr gut eingeschätzt: Die Mietpreise sind moderat, und es gab bislang keine Mieterhöhung. Die vorhandenen Raumressourcen sind ausreichend, auch weil das Unternehmen Olson & Hekmati kein weiteres Wachstum anstrebt. Die Produktion orientiert sich an der Nachfrage, die sich in Wellen darstellt. Eine Besonderheit des Geschäftsmodells der Longboardmanufaktur ist, dass es zwingend auf einen urbanen Standort mit einer gewissen Stadtgröße (mindestens 50.000 Einwohnende) angewiesen ist, um eine ausreichend große Zielgruppe (Skatergemeinschaft) erreichen zu können.

Durch die zentrale Lage am Rand der Fußgängerzone sind sowohl Werkstatt als auch Shop sehr gut erreichbar. Zudem verbindet die Neubrunnenstraße die Neustadt als Studierendenviertel mit der historischen Altstadt (Fußgängerzone). Die Kundinnen und Kunden der Longboardmanufaktur kommen hauptsächlich aus der Skatergemeinschaft, so dass Laufkundschaft keine besondere Bedeutung hat. Die Anlieferbedingungen sind zwar nicht optimal, da Parkplätze im Straßenraum knapp sind, werden aber seitens der Firma nicht als problematisch eingeschätzt. Im Umfeld befindet sich ein Ladenmix aus unter anderem inhabergeführtem Buchhandel, Plattenladen eines bekannten DJ, Tischlerei sowie Angeboten mit lokalen und regionalen Produkten. Die Lage zwischen Studierendenviertel und angrenzender Fußgängerzone scheint zu begünstigen, dass sich junge, kreative Läden (wie z. B. die Weinraumwohnung, die gemeinsam mit anderen Geschäften Wein-Tasting-Festivals veranstaltet) aus der Neustadt ansiedeln. Eine lebendige Nachbarschaft organisiert jährlich das Neubrunnenstraßenfest.

## **Bedeutung von produktiver Arbeit für die Innenstadt von Mainz**

*Funktionsanreicherung | Belebung | sonstige Effekte und Synergien | Chancen und Grenzen*

Die stärkere Einbindung von Handwerk und Produktion in die Innenstadt oder Zentren bietet aus Sicht des Unternehmens Olson & Hekmati die Chance, ein neues Einkaufserlebnis zu schaffen. Handgemachte Produkte besitzen darüber hinaus ein positives Image, deren Angebot in Kombination mit der Sichtbarmachung des Herstellungsprozesses zur Belebung von Zentren beitragen könne. Handwerk, im Sinne von kleinteiligen Manufakturen in der Innenstadt, müsse jedoch mit dem Einzelhandel verknüpft werden, um tragfähig zu sein. Als entscheidender Faktor für den Erfolg produktiver Arbeit in Zentren wird das Zusammenspiel aus Handel, Handwerk und Dienstleistung eingeschätzt. Denkbar sei zum Beispiel die Verbindung aus Fahrradherstellung, -verkauf und -reparatur. Limitierende Faktoren sind das Thema Logistik beziehungsweise die Erfordernisse des Lieferverkehrs. In der Mainzer Innenstadt, die von Fußgängerzonen und Einkaufsstraßen geprägt ist, werden Anlieferungen während der Ladenöffnungszeiten als Einschränkung des Einkaufserlebnisses beziehungsweise der Aufenthaltsqualität eingeschätzt. Folglich seien produzierende Gewerbe mit Lieferverkehr während dieser Zeit nicht für diese Lage geeignet.

## **Einbindung in städtische Strategien und Förderung**

*Innenstadt-/Zentrenkonzepte | produktive Arbeit | Wirtschaftsförderung | Liegenschaftspolitik | sonstige Förderung*

Die Stadt Mainz hat 2015 das Integrierte Entwicklungskonzept Innenstadt (IEK Innenstadt) und 2016 Maßnahmen und Projekte zur Umsetzung beschlossen. Das Konzept wird kontinuierlich fortgeschrieben und schafft unter anderem die Grundlagen für die Förderung im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ von 2009–2019 sowie „Lebendige Zentren“ seit 2020 (vgl. Landeshauptstadt Mainz 2015). Die Longboardmanufaktur in der Neubrunnenstraße liegt am Rand der Innenstadt. Die Straße ist das Bindeglied zwischen Neustadt sowie Innenstadt und führt durch das Bahnhofsquartier (vgl. Mainz City Management e.V. 2022). Im IEK Innenstadt wurden für den Bereich der Neubrunnenstraße keine Maßnahmen vorgesehen. Das deckt sich mit den Aussagen des Gesprächspartners, dass das Innenstadtkonzept von Einzelhandel und Unternehmen nicht wahrgenommen wurde. Ein professionelles Leerstandsmanagement durch die Stadt könnte seiner Ansicht nach Ansiedlungen unterstützen. Das hätten stattdessen private Eigentümerinnen und Eigentümer punktuell angeschoben. Seit 1997 gibt es den Verein Mainz City Management e.V. zur Förderung, Aufwertung und attraktiven Gestaltung der Mainzer Innenstadt (Mainz City Management e.V. o. J.). Er gilt als Interessenvertretung der Mainzer Innenstadttakteure (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomiebetriebe, Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer) und unterstützt die Innenstadtentwicklung über Marketingaktionen, Events und Beratung (vgl. Mainz City Management e.V. 2022). Das Thema produktive Arbeit ist in den Konzepten und Vorhaben zur Mainzer Innenstadt bislang nicht vertreten (vgl. Landeshauptstadt Mainz 2015). Auch das City-Management adressiert Produktion in der Innenstadt nicht aktiv. Vielmehr wird das Engagement einzelner, vor allem jüngerer Unternehmen, hervorgehoben, die Handel stärker mit Beratung und gegebenenfalls auch mit der Warenherstellung verknüpfen. Dabei müssten derartige Konzepte in das Einkaufserlebnis einer Innenstadt passen, das heißt Schaufenster müssten entsprechend attraktiv gestaltet werden.

## **Fazit aus der Fallstudie**

Die Longboardmanufaktur Olson & Hekmati in Mainz zeigt, dass sich Handwerk im Zusammenspiel mit Handel in Nachbarschaft zur Innenstadt als tragfähiges Konzept erweisen kann. Die Realisierung wurde nicht durch eine gezielte kommunale Strategie unterstützt, sondern durch persönliches Engagement und Netzwerke der Unternehmensgründer. Als weiterer Erfolgsfaktor erweisen sich die günstigen Miet- und Nutzungskonditionen der Betriebsflächen. Die Longboardmanufaktur ist Teil einer lebendigen Nachbarschaft. Aufgrund der spezifischen Zielgruppe ist anzunehmen, dass die positiven Ausstrahlungseffekte auf das Umfeld durch die Skatergemeinschaft stärker sind als der Nutzen für das Unternehmen durch die umliegenden Geschäfte, denn die Longboardmanufaktur zielt nicht auf Laufkundschaft. Eigene Veranstaltungen von Olson & Hekmati tragen darüber hinaus zur Lebendigkeit am Standort bei.

## 5 Nutzungskombination mit Schwerpunkt Handwerk

### 5.1 Handwerk und Manufakturen auf dem Ölberg, Wuppertal

<b>Stadt (Bundesland):</b>	Wuppertal (Nordrhein-Westfalen)
<b>Stadttyp:</b>	Großstadt
<b>Einwohnerzahl:</b>	358.876 (31.12.2022) (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023)
<b>Nutzungstyp:</b>	Handwerk in Nutzungsmischung
<b>Lage:</b>	Nachbarschaft Innenstadt Wuppertal



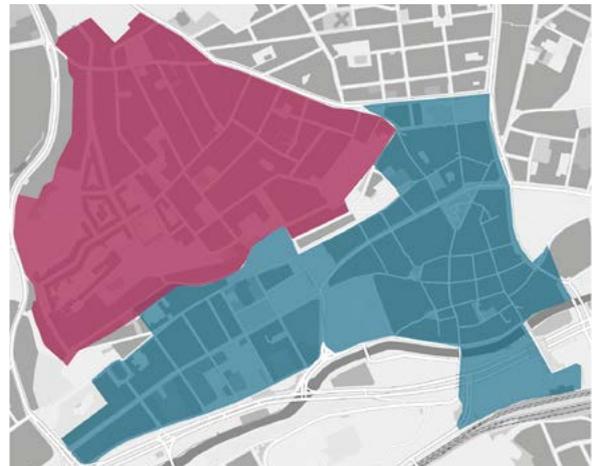
Abbildung 15  
Lage der Innenstadt (Hauptzentrum Elberfeld) in Wuppertal



■ Innenstadt (Hauptzentrum Elberfeld)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Stadt Wuppertal 2020: 59; Karten-  
grundlage: OpenStreetMap

Abbildung 16  
Lage des Ölbergs in Nachbarschaft zur Innenstadt (Hauptzentrum Elberfeld) von Wuppertal



■ Innenstadt (Hauptzentrum Elberfeld)  
■ Ölberg (Quartier im Stadtteil Elberfeld)

Quellen: eigene Darstellung auf Basis Stadt Wuppertal 2020: 59 und Quaestio  
Forschung & Beratung, 2009: 3; Kartengrundlage: OpenStreetMap

## Daten und Fakten

*Lage | Gründung | Gewerbe | Fläche | Produkte | Mitarbeitende*

Der Ölberg liegt im Wuppertaler Bezirk Elberfeld in Nachbarschaft zur Innenstadt und bezeichnet den südlichen Teil der Elberfelder Nordstadt. Auf rund 10 ha hat sich hier in den vergangenen Jahren ein Schwerpunkt urbaner Produktion mit kleinflächigen Handwerksbetrieben und Manufakturen wie Schneiderei, Schreinerei, Instrumentenbau, Töpferstation, Schmuckschmiede, Fahrradmanufaktur, Gastronomie mit Nudelproduktion und Siebdruckwerkstatt entwickelt. Vor Ort werden individuelle Produkte in traditioneller und innovativer Handwerkskunst in Kleinstserien und nach Kundenwünschen angefertigt.

Die Werkstätten, Ausstellungsflächen und Verkaufsräume sind in den Erdgeschosszonen der Wohnhäuser oder in den Hinterhöfen eingerichtet. Die Produktion ist für Kundinnen und Kunden sowie Anwohnende zugänglich und erlebbar. Die Produkte (u. a. Möbel, Schmuck, Keramik, Fahrräder, Musikinstrumente, Textilien, Lebensmittel) sind hochwertig und werden über die Geschäfte, die unternehmenseigenen Webseiten und Online-Shops sowie auf Märkten vertrieben. Die Kunden kommen aus Nordrhein-Westfalen, darunter sind viele Stammkunden aus Wuppertal, auch national und international bestehen Kundenbeziehungen.



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Schmuckschmiede in der Marienstraße



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Werkzeuge der Schmuckschmiede



Foto: Hans Haake (Wuppertal Institut)

PettoBike in der Sattlerstraße



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Luthiera Instrumentenbau in der Marienstraße

## Standortfaktoren und Akteure

*Raumressourcen | städtebauliche Situation | Infrastruktur | Erreichbarkeit | technische Anbindung | Zielgruppen | Eigentums-/Nutzenstruktur*

Der Ölberg ist ein Gründerzeitquartier und zeichnet sich durch eine drei- bis fünfstöckige, geschlossene Wohnbebauung aus. Der Ölberg liegt etwa 1,5 km nördlich des Wuppertaler Hauptbahnhofs, ist gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr und motorisierten Individualverkehr zu erreichen. Rund 12.000 Menschen wohnen hier. In den Erdgeschosslagen der Wohnhäuser finden sich Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungen, Gastronomie, Kunstateliers, Handwerkstätten und Manufakturen. Gewerbe und Wohnen sind hier eng verknüpft. Größere Gewerbebetriebe oder großflächiger Einzelhandel sind nicht vorzufinden. Charakteristisch ist, dass der Ölberg bereits historisch von Manufakturen und Handwerksbetrieben geprägt ist.

Wichtige Standortfaktoren für die Ansiedlung von Betrieben sind die Nachbarschaft zur Innenstadt und damit eine gute Erreichbarkeit für potenzielle Kundinnen und Kunden, das besondere Flair des Ölbergs, die Lebendigkeit, die heterogene Bewohnerschaft sowie die vielfältigen gastronomischen und kulturellen Angebote. Entscheidend für die Entstehung produktiver Orte waren und sind darüber hinaus die verfügbaren Flächenpotenziale und die im Vergleich zum Innenstadtkern vergleichsweise günstigen Mieten. So finden Gründerinnen und Gründer in leerstehenden Ladenlokalen und auf Freiflächen geeignete Räume für ihre Produktionskonzepte.

Sanierungs- und Aufwertungsaktivitäten wirkten sich positiv auf die Standortqualitäten aus (s. u.). Die durchgeführten Maßnahmen erfolgten in enger Kooperation mit den Eigentümerinnen und Eigentümern und der Bewohnerschaft. Rund die Hälfte der Immobilieninhaberinnen und -inhaber wohnen auf dem Ölberg beziehungsweise in Wuppertal. Bis heute entstehen viele Initiativen, um die Entwicklung des Ölbergs aktiv mitzugestalten. So gründeten Eigentümerinnen und Eigentümer 2009 eine Wohnungsgenossenschaft (eG), welche sich für die altersgerechte und energieeffiziente Sanierung der Gebäude und sozial verträgliche Mieten engagiert. Die Wohnungsgenossenschaft übernimmt darüber hinaus die Stadtteilarbeit und hat sich als wichtige Quartiersplattform für Anwohnende und Gewerbetreibende etabliert. Auch der Verein Unternehmer/innen für die Nordstadt e.V. setzt sich mit Veranstaltungen und Projekten für die Entwicklung des Ölbergs ein (s. u.).



Foto: Hans Haake (Wuppertal Institut)

ZACAMO Concept Store in der Brunnenstraße



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Blick in die Marienstraße

## **Bedeutung von produktiver Arbeit für die Innenstadt von Wuppertal (Hauptzentrum Elberfeld)**

*Funktionsanreicherung | Belebung | sonstige Effekte und Synergien | Chancen und Grenzen*

Der Ölberg ist gekennzeichnet durch eine lange Tradition als Standort für kleinteilige Handwerksbetriebe und Manufakturen. Sie sind mit ihren Produktionsprozessen in den Erdgeschosslagen präsent und sichtbar. Damit tragen sie zu Lebendigkeit, zu einer verträglichen Nutzungsmischung und interessanten Angebotsvielfalt bei. Eine nachhaltige Verwertung von Rohstoffen, Repair Service und verschiedene Handwerksfertigkeiten zeichnen die Kleinbetriebe aus.

Aus den Interviews ist deutlich geworden, dass der Besatz und die auf dem Ölberg bestehende attraktive Angebotsvielfalt fragil und von begünstigenden Standortfaktoren wie leistbaren Mieten sowie Unterstützungsangeboten vor Ort wie Unternehmens- und Anwohner\*innennetzwerken abhängig sind. Ein zentraler und bestimmender Faktor für den Erhalt von Handwerksbetrieben und Manufakturen ist der Fachkräftenachwuchs.

Bedeutend sind die kleinteiligen Strukturen vor Ort, wie unter anderem die Anlaufstelle der Stadtteilarbeit, welche den Einzelunternehmen Unterstützung in der Vermarktung anbietet (etwa Aufbau einer Webseite, Durchführen von Veranstaltungen und Märkten) und dadurch eine größere Ausstrahlkraft über den Standort hinaus bewirken kann. Die Handwerksbetriebe und Manufakturen sind untereinander gut vernetzt und unterstützen sich gegenseitig.

Weitere kreative Orte im Stadtteil Elberfeld wie der Utopiastadt-Campus am ehemaligen Mirker Bahnhof können das Potenzial innovativer Produktion und produktiver Arbeit in Nachbarschaft zum Ölberg heben und den Standortbereich Ölberg weiter stärken. Utopiastadt bietet Räumlichkeiten und Bildungsangebote zum Handwerken und Produzieren, unterstützt beim Gründen und Verwirklichen von Produktions- und Geschäftsideen und führt Märkte und Veranstaltungen durch. Die Manufakturen auf dem Ölberg wirken daran mit und profitieren damit von dieser Nachbarschaft für ihre Standorte.

## **Einbindung in städtische Strategien und Förderung**

*Innenstadt-/Zentrenkonzepte | produktive Arbeit | Wirtschaftsförderung | Liegenschaftspolitik | sonstige Förderung*

Seit den 1980er-Jahren wurden im Rahmen der behutsamen Stadterneuerung sowie über die Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung „Stadtumbau West/Soziale Stadt Elberfeld-Nordstadt“ Aufwertungsmaßnahmen auf dem Ölberg vorgenommen. Umgesetzt wurden Hof- und Fassadengestaltungen sowie Maßnahmen im öffentlichen Raum, wie die Qualifizierung des zentralen Schusterplatzes, unterstützt durch Quartiersmanagement und partizipative Angebote (vgl. Klufft 2019: 7). Davon profitierten bestehende Handwerksbetriebe und Manufakturen, und die Ansiedlung weiterer produktiver Orte wurde begünstigt.

Der Verein Unternehmer\*innen für die Nordstadt e.V. in Kooperation mit der Stadtverwaltung installierte über das Landesprogramm „MiQ – Mobilstationen im Quartier“ eine Fahrradgarage, eine Car-Sharing-Einheit und zwei Taxi-Stellplätze auf dem Ölberg (vgl. Unternehmer\*innen für die Nordstadt e. V., o. J.).

Die Entwicklung der urbanen Produktion auf dem Ölberg ist wiederholt Forschungsgegenstand unter anderem im Projekt „GiS – Gewerbe in der Stadt – Wandel im Bestand gestalten“, gefördert vom Bundesministerium für Bildung und Forschung innerhalb der Fördermaßnahme „Nachhaltige Transformation urbaner Räume“ (2019). Auch die Bergische Struktur- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (BSW) initiiert und organisiert regionale Projekte im Bergischen Städtedreieck – Remscheid, Solingen und Wuppertal. Ziel ist es, Orte der Produktion in den Städten sichtbar zu machen, positive Anreize zu setzen und neue Nutzungsmischungen zu befördern (vgl. Bergische Struktur- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH o. J.).

Im Rahmen des Wuppertaler Projektes „Neue Urbane Produktionsstätten im Bergischen Städtedreieck vernetzen und ausgestalten – Wirtschaftsförderung 4.0“ entsteht eine Online-Karte als eine Informations- und Interaktionsplattform. Diese zeigt auf, wo auf nachhaltigkeits- und gemeinwohlorientierte Werte ausgerichtete urbane Produktionsstätten verortet sind. Die Produktionsbetriebe auf dem Ölberg sind bereits Teil dieses Projektes und damit eines wachsenden Netzwerkverbundes urbaner Manufakturen, urbaner Landwirtschaft und Industrie sowie von Gründungshilfen und weiteren Netzwerken (vgl. Neue Urbane Produktion, o. J.).

---

### **Fazit aus der Fallstudie**

Der Ölberg gilt in Wuppertal und national als Vorzeigeprojekt für einen Schwerpunkt urbaner Produktion. Die kleinen Handwerksbetriebe und Manufakturen belegen, wie sich Arbeiten und Wohnen vereinbaren lassen. Sie leisten mit ihren Schauproduktionen, dem Verkauf der Produkte sowie ihrem Engagement in Netzwerken vor Ort einen wichtigen Beitrag zur Belebung des Ölbergs und zur verträglichen Nutzungsmischung und stellen eine interessante Angebotsergänzung zur Innenstadt dar. Die Orte produktiver Arbeit konnten sich auf dem Ölberg aufgrund freier Flächen, vergleichsweise günstiger Mieten und des anziehenden offenen Umfelds entwickeln. Die zunehmende Anzahl und Vielfalt der Manufakturen und Produktionen sowie das bestehende Netzwerk zwischen Unternehmen, Bewohnenden und Kundschaft begünstigten zudem die Ansiedlung der kreativen Produzenten. Die Töpferwerkstatt (seit 2021) und die Pedelec Manufaktur (seit 2020) sind gute Beispiele, wie sich das Spektrum der Handwerksbetriebe und Manufakturen auf dem Ölberg fortwährend erneuert und bewusste Standortentscheidungen für den Ölberg getroffen werden. Die Manufakturen agieren als Einzelunternehmen. Sie sind abhängig von begünstigenden Standortfaktoren. Hemmnisse in der Entwicklung werden von Unternehmerinnen und Unternehmern in Auflagen im Bereich Denkmalschutz gesehen, welche Sanierungen oder Umnutzungen erschweren. Befürchtet werden Gentrifizierungsprozesse und steigende Mietpreise.

## 5.2 Haus der Eigenarbeit, München

**Stadt (Bundesland):** München (Bayern)

**Stadttyp:** Großstadt

**Einwohnerzahl:** 1.512.491 (31.12.2022) (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023)

**Nutzungstyp:** Nutzungskombination mit Schwerpunkt Handwerk

**Lage:** Stadtteilzentrum Haidhausen



Nutzungsmischung



direkte Förderung



Unterstützung Betrieb



Kreislaufwirtschaft



Kooperation

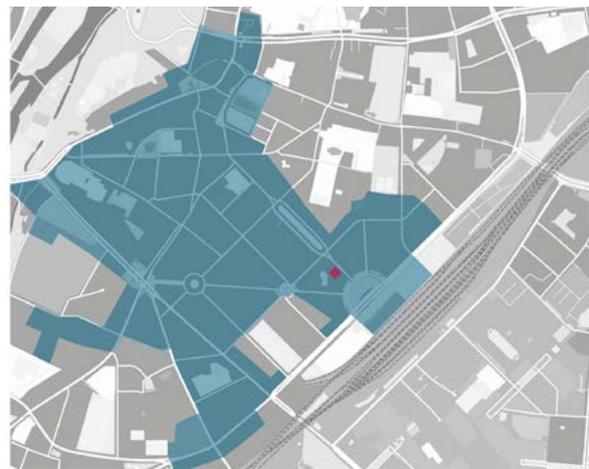
Abbildung 17  
Lage der Innenstadt und des Stadtteilzentrums Haidhausen in München



■ Innenstadt  
■ Stadtteilzentrum Haidhausen

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Landeshauptstadt München 2020: 16; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Abbildung 18  
Lage des Hauses der Eigenarbeit im Stadtteilzentrum Haidhausen in München



■ Stadtteilzentrum Haidhausen  
■ Haus der Eigenarbeit

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Landeshauptstadt München 2020: 16; Kartengrundlage: OpenStreetMap

## Daten und Fakten

*Lage | Gründung | Gewerbe | Fläche | Produkte | Mitarbeitende*

Das Haus der Eigenarbeit (HEi) ist mit seinen 35 Jahren ein Pionierprojekt der offenen Werkstätten. Es liegt im Stadtteilzentrum Haidhausen (Bezirk Au-Haidhausen) in der Wörthstraße. Gegründet 1987 mit Unterstützung der Forschungsgesellschaft anstiftung entstand auf 550 m<sup>2</sup> (davon 80 % Werkstattfläche) ein Bürgerhaus mit verschiedenen Werkstätten für Holz, Metall, Polster, Keramik, Schmuck, Papier und Textilien. Außerdem gibt es eine mobile Fahrradwerkstatt, ein Repair Café und eine Kreativwerkstatt. Das Angebot umfasst sowohl die Maschinennutzung als auch handwerkskünstlerische Kurse (auch mit Schulklassen) und wird laufend erweitert. Neben den Werkstätten bietet das HEi Räumlichkeiten für nachbarschaftlichen Austausch, Initiativen und Vereine. Der Raum wird unter anderem genutzt für Foodsharing und Kunstausstellungen und dient als Abholstation für regionale Gemüseboxen. Zusätzlich bietet das HEi als Beschäftigungs- und Qualifikationsstelle in unterschiedlichen Bereichen Arbeitsplätze für bis zu sechs Langzeitarbeitslose. Das HEi beschäftigt sechs Festangestellte (Voll- und Teilzeit) sowie rund 50 Honorarkräfte.



Foto: Hans Haake (Wuppertal Institut)

Eingang in das Haus der Eigenarbeit



Foto: Hans Haake (Wuppertal Institut)

Holz- und Metallwerkstatt

## Standortfaktoren und Akteure

*Raumressourcen | städtebauliche Situation | Infrastruktur | Erreichbarkeit | technische Anbindung | Zielgruppen | Eigentums-/Nutzendenstruktur*

Das HEi befindet sich in einem Hinterhof im Stadtteilzentrum Haidhausen, fünf Minuten fußläufig zum Münchner Ostbahnhof. Vor der Nutzung durch das HEi stand das Haus leer, nachdem die vorherige Nutzung (Druckerei und Café) geschlossen wurde. Zuerst wurde vom HEi nur eine Etage gemietet, mit der Zeit wurden immer mehr Teile des Gebäudes als Werkstätten genutzt. Derzeit stößt das Gebäude mit seinen 550 m<sup>2</sup> Nutzfläche an Kapazitätsgrenzen bezogen auf die vom HEi gewünschten Flächengrößen. Ein größeres Gebäude wurde bereits gesucht, bislang jedoch erfolglos (nicht finanziell tragbar). Das jetzige Gebäude wurde umgebaut, jedoch waren keine städtebaulichen oder erschließungsseitigen Anpassungen erforderlich.

Der Hauptbetrieb des HEi richtet sich an handwerklich interessierte Menschen, die kein eigenes Werkzeug beziehungsweise keine Räumlichkeiten haben und/oder über das Kursangebot ein bestimmtes Handwerk erlernen möchten. Die Nutzung der offenen Werkstätten kann mit oder ohne Fachberatung erfolgen. Im HEi werden über 30 Kurse angeboten, und es gibt über 45 Kursleitende. Die im HEi verrichtete Eigenarbeit ist in der Regel eine Freizeitbeschäftigung, und der Betrieb von 15–21 Uhr ermöglicht es, zu klassischen Feierabendzeiten am Programm des HEi teilzunehmen beziehungsweise die Räumlichkeiten zu nutzen. Das Angebot wird von rund 1.500 Nutzenden pro Jahr wahrgenommen (vor der Coronapandemie, derzeit noch etwas weniger). Mehrheitlich kommen die Besucherinnen und Besucher aus der benachbarten Umgebung. Das HEi wird jedoch, als älteste offene Werkstatt, von Menschen aus ganz München aufgesucht. Vormittags werden die Werkstätten des HEi von Schulklassen genutzt. Die Nutzung der Räumlichkeiten durch Initiativen und Vereine sowie Kunstschaffende als Besprechungs- beziehungsweise Ausstellungsort komplementiert den Betrieb.

Primäres Ziel des HEi ist die Erhaltung, Ermöglichung und Vermittlung des Handwerks als Kulturtechnik. In den unterschiedlichen Werkstätten können Besucherinnen und Besucher Gegenstände erschaffen, reparieren und fertigen. Das HEi möchte die Besucherinnen und Besucher laut Vereinssatzung „zum Selbermachen auf sozialem, praktisch-handwerklichem und kreativkünstlerischem Gebiet“ (Haus der Eigenarbeit, 2011) befähigen. Das HEi fokussiert sich dabei auf klassisches Handwerk. Ideen zur Erweiterung des Angebots in Richtung *MakerSpace* wurden (derzeit) verworfen. Für die angebotene Handwerkskunst sind vollausgestattete Werkstätten mit modernem Gerät vorhanden.

Das HEi wird seit 1987 dauerhaft betrieben und ist das einzige Projekt des gemeinnützigen Vereins zur Förderung von Eigenarbeit e.V. Das HEi finanziert rund die Hälfte des Jahresetats (ca. 600.000 €) aus Eigeneinnahmen (Kurse, Nutzung, Mitgliedsbeiträge, Spenden). Der andere Teil wird überwiegend über öffentliche Gelder abgedeckt.



Foto: Hans Haake (Wuppertal Institut)

Eingangsbereich und Café



Foto: Hans Haake (Wuppertal Institut)

Keramikwerkstatt

## Bedeutung von produktiver Arbeit für das Stadtteilzentrum Haidhausen

*Funktionsanreicherung | Belebung | sonstige Effekte und Synergien | Chancen und Grenzen*

Das HEi funktioniert seit 35 Jahren und hat eine langjährige Nutzerinnen- und Nutzerschaft. Durch das Kooperations- und Nutzendennetzwerk des HEi ist es nachhaltig tragfähig. Das HEi macht Handwerksarbeit sichtbar und erlernbar und ist gut in das Netzwerk offener Werkstätten eingebunden. Anders als viele Orte (neuer) urbaner Produktion ist das HEi ein Ort nicht-kommerzieller Produktion, die nicht über die Prototypen-Entwicklung hinausgeht. In diesem Sinne hat es keine große Bedeutung über die Eigenarbeit hinaus, zum Beispiel über den Verkauf von Möbelstücken. Vereinzelt kam es aus den Arbeiten im HEi zu erfolgreichen unternehmerischen Ausgründungen. Vorrangig geht es darum, den Menschen einen Zugang zum Handwerk zu verschaffen und die Eigenproduktion gegenüber dem Neukauf zu stärken. Insofern verfolgt das HEi auch einen Bildungs-

auftrag. Seine transformative Wirkung zeigt sich in der Kontinuität des Angebots und dem politischen Appell für einen ressourcenschonenden Umgang und suffizienteren Lebensstil. Derzeit entstehen in vielen Vierteln in München im Rahmen einer nachhaltigen Quartiersentwicklung verschiedene Arten offener Werkstätten, mit vielen davon steht das HEi im Austausch beziehungsweise kooperiert es.

Angesichts der starken wirtschaftlichen Lage von München geht es bei der Unterstützung des HEi und vergleichbarer Orte nicht um eine Belegung der Zentren, sondern um eine zielgerichtete Steuerung der Nutzungsmischung. Aktivitäten, die sich noch nicht kommerziell rechnen (Kreativwirtschaft) oder nicht kommerziell rechnen können (Teile des Kulturbereichs) müssen subventioniert werden, da sie sonst aus den attraktiven Lagen verdrängt würden. Aufgrund der steigenden Kosten (die sich wiederum in den Nutzungs- und Kursgebühren widerspiegeln), aber auch durch die Gentrifizierung des Viertels, werden die Angebote inzwischen meist von wohlhabenden Bevölkerungsgruppen genutzt.

Das HEi ist zentral gelegen. Der Ort ist sehr gut erreichbar auch von den inneren Stadtbezirken Münchens (rd. 2,5 km zum zentralen Marienplatz, unter 10 Min. mit der S-Bahn). Eine Vergrößerung ist am aktuellen Standort nicht möglich, aber perspektivisch gewünscht. Die Eröffnung einer Zweitstelle in den Räumlichkeiten der Abfallwirtschaftsbetriebe München scheiterte an der hohen Miete, die nicht aufgebracht werden konnte. Das HEi liegt in einem historisch gewachsenen Viertel urbaner Produktion. 10 Minuten fußläufig entfernt entsteht seit einigen Jahren auf dem ehemaligen Werksgelände des Knödelherstellers Pfanni ein Gelände mit hoher produktiver Dichte.

Das HEi ist mit unterschiedlichen Akteuren in der Stadt vernetzt und versucht das Angebot offener Werkstätten an anderen Standorten Münchens zu etablieren. Beispielhaft entstand aus dem HEi heraus die offene Werkstatt Werkbox3 im Norden der Stadt. Auch in die Entwicklung der offenen Werkstatt im Domagkpark im Haus für wohnungslose Familien waren HEi-Mitarbeitende involviert.

### **Einbindung in städtische Strategien und Förderung**

*Innenstadt-/Zentrenkonzepte | produktive Arbeit | Wirtschaftsförderung | Liegenschaftspolitik | sonstige Förderung*

Das Haus der Eigenarbeit befindet sich im Stadtteilzentrum Haidhausen, Bezirk Au-Haidhausen. Das Gebiet ist eines von zehn, die im Stadtentwicklungskonzept „Perspektive München“ (2019) als besonders dynamische, sich stark verändernde Gebiete identifiziert werden. Für diese Handlungsräume wurden mit dem Handlungsraumansatz neue strategische Planungsinstrumente geschaffen, um der Flächen- und Freiraumknappheit und dem angespannten Wohnungsmarkt bei anhaltendem Bevölkerungswachstum zu begegnen. Besondere Aufmerksamkeit erhält das auf der anderen Seite des Ostbahnhofs gelegene Werksviertel, wo auf dem ehemaligen Pfanni-Werksgelände eine Arbeits-, Wohn- und Produktionslandschaft entsteht. Auf dem Gelände wird auch das neue Konzerthaus entstehen. Der Handlungsraum Ostbahnhof – Ramersdorf – Giesing zeichnet sich durch eine vielfältige Produktions- und Kulturlandschaft aus. Vor dem Hintergrund stark steigender Immobilienpreise besteht eine besondere Herausforderung, bezahlbare Räume für produktive Arbeit, Kultur und Nutzungsmischungen generell zu erhalten. Als vergleichbares Vorhaben wird ebenfalls das Kreativquartier München an der Dachauer Straße kooperativ entwickelt und teilweise gefördert.

Die Stadt strebt daher weiteren Wohnungsneubau im Quartier an. Gleichzeitig ist der gesamte Bezirk Au-Haidhausen und die Achse, an der der Ostbahnhof liegt, stark durch industrielle Gewerbestrukturen geprägt, die sich derzeit in einem Transformationsprozess befinden und deren Entwicklung den Handlungsraum weiter prägen werden.

Gefördert wird das HEi vom Kulturreferat und im Rahmen des Münchner Beschäftigungs- und Qualifizierungsprogramms (MBQ) vom Referat für Arbeit und Wirtschaft der Landeshauptstadt München. Dabei gab es über die Jahre eine deutliche Verschiebung, von einer Förderung des HEi im Rahmen von Arbeitsmarktpolitik hin zu einer Kulturförderung. Dies spiegelt eine Weiterentwicklung des Kulturbegriffs wider: Ursprünglich wurden primär Ausstellungen gefördert, mittlerweile ermöglicht das Kulturreferat über einen festen Zuschuss den Betrieb angesichts hoher Mieten. Außerdem erhält das HEi noch Zuschüsse vom Jobcenter München und Förderung durch die gemeinnützige Stiftung anstiftung. Die Förderung entspricht der dreigeteilten Nutzung

---

des HEi (offene Werkstatt, Bürgerhaus, Qualifikationszentrum). Durch gestiegene Kosten wächst der finanzielle Druck jedoch auf das HEi, weshalb private Förderungen wichtiger werden.

### **Fazit aus der Fallstudie**

Erfolgsfaktor des HEi ist die hohe Qualität der Werkstätten und das breite Vermittlungsangebot unterschiedlicher handwerklicher Tätigkeiten. Die Nutzungsmischung (offene Werkstatt, Bürgerinnen- und Bürgerhaus, Qualifikationszentrum) mit klarem Fokus auf Handwerksvermittlung hat das HEi seit Jahrzehnten zu einem gefestigten Ort im Stadtteilzentrum geformt. Mit über 1.500 Nutzerinnen und Nutzern und bundesweiter positiver Reputation hat das HEi eine große Strahlkraft in der Stadt und darüber hinaus.

Gleichzeitig befindet sich das HEi derzeit in einer personell prekären Lage und hat daher Schwierigkeiten, den Ort beziehungsweise das Konzept strategisch weiterzuentwickeln. Es fehlt an personeller und finanzieller Stärke, um den gewünschten Typus „offene Werkstatt“ zu realisieren beziehungsweise zu begleiten. Die Coronapandemie und der Fachkräftemangel setzten das HEi zunehmend finanziell unter Druck. Es wird immer schwieriger, Fachpersonal für den Betrieb zu finden. Eine Weiterentwicklung und intensivere Vernetzung beispielsweise mit Bau- und Wohngesellschaften zum weiteren Aufbau offener Werkstätten oder flexiblerer, kleinteiligerer und mobiler Werkstätten können große Chancen bieten, die Heimarbeit und Do-it-yourself- beziehungsweise Reparaturkultur gezielt zu verbreiten. Die hohen Kosten zur Nutzung der Werkstätten (8–11 €/Stunde) beziehungsweise Kursbuchungen (bis zu 263 €/zwei Tage) erschweren den Zugang zur Werkstatt für weniger wohlhabende Bevölkerungsgruppen.

Das HEi macht den Bedarf beziehungsweise die Notwendigkeit einer öffentlichen Förderung für viele Arten der neuen urbanen Produktion in wirtschaftlich starken Stadtteilzentren deutlich. Wo kein Leerstand und keine Freiräume bestehen, müssen alternative Räume gesucht und auf anderem Wege zur Verfügung gestellt werden.

### 5.3 Markthalle Neun, Berlin

**Stadt (Bundesland):** Berlin (Berlin)  
**Stadttyp:** Großstadt  
**Einwohnerzahl:** 3.755.251 (31.12.2022) (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023)  
**Nutzungstyp:** Handwerk in Nutzungsmischung und Kombination mit Handel und Bildung  
**Lage:** Nachbarschaft Stadtteilzentrum Kottbusser Tor/Oranienstraße und Nahversorgungszentrum Wrangelstraße



Abbildung 19  
 Lage der Haupt-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Neukölln von Berlin



- Hauptzentren (1–2)
- Stadtteilzentrum Kottbusser Tor/Oranienstraße (3)
- Nahversorgungszentren (4–6)
- Abgrenzung Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zu Mitte und Neukölln

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin 2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Abbildung 20  
 Lage des Sonderstandorts Kiezzentrum Markthalle Neun in Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum Kottbusser Tor/Oranienstraße und zum Nahversorgungszentrum Wrangelstraße in Berlin



- Stadtteilzentrum Kottbusser Tor/Oranienstraße (3)
- Nahversorgungszentrum Wrangelstraße (5)
- Sonderstandort Kiezzentrum Markthalle IX

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin 2017; Kartengrundlage: OpenStreetMap

## Daten und Fakten

*Lage | Gründung | Gewerbe | Fläche | Produkte | Mitarbeitende*

Die Markthalle Neun befindet sich in der Eisenbahnstraße im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und wird im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sonderstandort „Kiezzentrum Markthalle IX (Eisenbahnmarkthalle)“ geführt. Im Hinblick auf ihre Zentrennähe liegt sie in Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum Kottbusser Tor/Oranienstraße und zum Nahversorgungszentrum Wrangelstraße. Die Markthalle Neun ist ein historischer Standort der Quartiersversorgung und befindet sich in einem stadtbildprägenden denkmalgeschützten Gebäude. Die Markthalle wurde 1891 zur Versorgung der wachsenden städtischen Bevölkerung eröffnet. Um eine Schließung aufgrund des Konkurrenzdrucks durch den zunehmenden großflächigen Einzelhandel in den 1980er-Jahren abzuwenden, zogen Discounter in die Markthalle ein. 1991 wurde das Gebäude saniert. Bewirtschaftet wurde die Markthalle Neun zu diesem Zeitpunkt vom landeseigenen Betrieb Berliner Großmarkt GmbH, der aufgrund des anhaltenden Rückgangs der Kleinhändler die Fläche nach der Jahrtausendwende zum Verkauf anbot.

Die Vergabe der Flächen erfolgte 2011 – auf Druck einer Anwohnendeninitiative nicht an den Höchstbietenden, sondern im Rahmen eines Konzeptverfahrens zum Festpreis – mit dem Ziel, die ursprünglichen kleinteiligen und zum Teil temporären Nutzungen sowie kulturelle und soziale Angebote zu erhalten. Der Zuschlag ging an die Projektgruppe Markthalle Neun GmbH, geführt von drei Geschäftsführern, die die gemeinsame Leidenschaft, eine Markthalle zu führen, 2009 zusammengeführt hatte. Die Markthalle Neun GmbH verfolgt das Ziel, einen Marktplatz zu schaffen, an dem Lebensmittelkultur, -handwerk und -qualität gelebt, vermittelt und diskutiert werden. Das Angebot ist saisonal, regional und mit Blick auf die Bewohnerschaft von Berlin-Kreuzberg auch international. Unter den Mietenden gibt es Erzeuger- und Handelsbetriebe aus allen Lebensmittelbereichen, aber auch gastronomische Angebote und Handel mit Küchenutensilien. Seit 2021 ist die Filiale einer Drogeriekette als Ankermieter ansässig (zuvor Lebensmitteldiscounter) und ergänzt das Sortiment der Markthalle. Über gemeinnützige Vereine und Stiftungen gibt es Bildungsangebote und Veranstaltungen, zum Beispiel in den Bereichen Ernährung (Kochschule).



Foto: Markthalle Neun GmbH

Außenansicht Markthalle Neun



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Produktion Brauerei



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Abfüllanlage der Brauerei

In der insgesamt rund 3.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche umfassenden Markthalle haben 27 Unternehmen dauerhaft Flächen angemietet, einige produzieren direkt vor Ort, wie zum Beispiel eine Braumanufaktur, Bäckerei, Konditorei oder Metzgerei. Darüber hinaus gibt es abhängig von Tages- und Jahreszeit rund 30 temporäre Mieter (z. B. lokale und regionale Produzenten von Nahrungsmitteln). Hinzu kommt der Handel an den Wochenmarkttagen oder bei Veranstaltungen (z. B. Street Food Thursday). Insgesamt bieten die Unternehmen Arbeitsplätze für rund 400 Menschen. Darüber hinaus wird die Markthalle Neun von rund zehn Beschäftigten organisiert und gemanagt.

### Standortfaktoren und Akteure

*Raumressourcen | städtebauliche Situation | Infrastruktur | Erreichbarkeit | technische Anbindung | Zielgruppen | Eigentums-/Nutzendenstruktur*

Der Sonderstandort Kiezzentrum Markthalle Neun ist aufgrund seiner Historie eng mit der Nachbarschaft verbunden. Westlich der Markthalle liegt das Stadtteilzentrum Kottbusser Tor/Oranienstraße, und südöstlich befindet sich das Nahversorgungszentrum Wrangelstraße. Die Markthalle ist fußläufig von angrenzenden Wohnquartieren erreichbar. Mehrere Buslinien durchqueren das Quartier, und der nächste U-Bahnhof Görlitzer Bahnhof ist rund 600 m entfernt. Diese Rahmenbedingungen – Erreichbarkeit und Nähe zur (Stamm-)Kundschaft – sind ein zentraler Standortfaktor für den Betrieb der Markthalle. Die historische Bausubstanz wirkt identitätsstiftend auf das Quartier und ist zugleich eine Herausforderung, wenn es um Erfordernisse und Erwartungen von Unternehmen, Marktbetreibenden oder Produzierenden geht. So sind die Lagerkapazitäten nahezu ausgeschöpft, und die Eigentümer würden den Mietern gern weitere Räume zur Verfügung stellen. Zu diesem Zweck wurde ein Nachbargrundstück von einem privaten Eigentümer erworben.

Auch wenn die Erweiterung absehbar nicht alle derzeit bestehenden Bedarfe decken kann, sollen drängende logistische Probleme aufgefangen werden, damit Unternehmen nicht abwandern. Je nach Art des Gewerbes sind die Anforderungen an Flächen und Erreichbarkeit unterschiedlich. Als konflikträchtig erweist sich die verkehrliche Anbindung für den Lieferverkehr, da Zulieferstraßen und -routen durch verkehrsberuhigende Maßnahmen im Umfeld beeinträchtigt werden. Die Nähe zu einem verdichteten Wohnquartier hat auch zur Folge, dass sich Anwohnende über Emissionen beschweren.



Foto: Markthalle Neun GmbH

Außenbereich



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Ankaufsfäche zur Standorterweiterung

### Bedeutung von produktiver Arbeit für das Stadtteilzentrum Kottbusser Tor/Orianiestraße und das Nahversorgungszentrum Wrangelstraße

*Funktionsanreicherung | Belebung | sonstige Effekte und Synergien | Chancen und Grenzen*

Im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gehören Handwerk und Gewerbe im Hinterhof zur typischen Kreuzberger Mischung. Seit Jahren finden jedoch in diesen begehrten Lagen Umnutzungen zu Wohnen und Verdrängung von alteingesessenem Gewerbe statt. Das Problem ist inzwischen hinreichend bekannt, und das Bewusstsein, dass Handwerk zur Versorgung der Bevölkerung in Zentren und Stadtteilen benötigt wird, ist gewachsen.



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Eingangsbereich mit Marktständen (innen)



Foto: Ricarda Pätzold (Difu)

Restauration

Der Markthalle Neun kann also eine wichtige Funktion im Umfeld des Stadtteil- und des Nahversorgungszentrums und vor allem innerhalb des Quartiers zugesprochen werden. Aus den Interviews ging hervor, dass es auch kritische Stimmen gibt, die das Profil der Markthalle Neun (regional, nachhaltig) für viele alteingesessene Bewohnende nicht angemessen finden, denn das Preisniveau spiegelt nicht das Einkommensniveau der Mehrheit der Anwohnerschaft (vgl. Bodisco 26.02.2020). Vielmehr wird der Markthalle vor allem eine touristische Bedeutung beigemessen. Der Wechsel des Hauptmieters Lebensmitteldiscounter zu einem Drogeriemarkt führte zu Protesten und dem Vorwurf der Gentrifizierung in der Nachbarschaft. Eine Befragung der Markthallenbesuchenden im Rahmen einer wissenschaftlichen Arbeit hat allerdings ergeben, dass der Großteil der Kundinnen und Kunden aus Berlin kommt und davon knapp 60 % Anwohner sind (vgl. Reddig 2017: 20). Der restliche Anteil sind Besuchende aus anderen Berliner Bezirken oder Reisende aus dem In- und Ausland (vgl. ebd.: 19).

Eine Herausforderung für den Betrieb der Markthalle Neun scheint also darin zu liegen, Angebote für alle Zielgruppen – die Nachbarschaft mit unterdurchschnittlichem Haushaltseinkommen, Menschen aus anderen Stadtteilen, die Wert auf qualitativ hochwertige Lebensmittel legen, sowie Touristinnen und Touristen – aufrecht zu erhalten.

### **Einbindung in städtische Strategien und Förderung**

*Innenstadt-/Zentrenkonzepte | produktive Arbeit | Wirtschaftsförderung | Liegenschaftspolitik | sonstige Förderung*

Auch wenn belastbare Zahlen zur Entwicklung des produktiven Gewerbes fehlen (u. a. wie viele Flächen wurden bereits umgewandelt beziehungsweise sind von Umwandlung bedroht), wurde Handlungsbedarf aufgrund stattfindender Verdrängung erkannt und 2015 zunächst ein Handlungskonzept für den Wirtschaftsstandort Friedrichshain-Kreuzberg verabschiedet (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Mai 2015).

2017 wurde ein bezirkliches Gewerbeflächenentwicklungskonzept beschlossen. Im Rahmen der Konzepterstellung wurden über 180 Gewerbehöfe im Detail untersucht und ein Maßnahmenkatalog, der unter anderem die Entwicklung landeseigener Gewerbehöfe vorsieht, beschlossen. (vgl. Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg 2017) Dieses Vorhaben wurde 2020 auch im übergeordneten Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 festgeschrieben (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen März 2020). Für den Gesamtbezirk wurde durch die Wirtschaftsförderung 2019 ein Gewerberaummanagement eingesetzt, um Gespräche mit Eigentümerinnen und Eigentümern zu führen und Verdrängung zu vermindern. Im Rahmen der Erstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts wurden Eigentümerinnen und Eigentümer am Prozess in Workshops beteiligt. Nach Abschluss des Prozesses konnten aus Ressourcengründen seitens der Wirtschaftsförderung keine weiteren Austauschformate angeboten werden.

Im Rahmen der Gebietskulisse Kreuzberg Spreeufer wurde 2016 mit Mitteln aus dem Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Stadtumbau West“ das Umfeld der Markthalle aufgewertet: An den Kreuzungen wurden Gehwegvorstreckungen gebaut, die wildes Parken verhindern und Querungen der Fahrbahn erleichtern. Vorgenommene Fahrbahn-Einengungen, veränderte und reduzierte Parkanordnungen sowie der Einbau von rund 100 Fahrradbügeln und die Pflanzung neuer Bäume sollten insbesondere in der Eisenbahnstraße die Aufenthaltsqualität erhöhen (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen o. J.).

Hinsichtlich der wachsenden Anforderungen verschiedener Nutzungen an den öffentlichen Raum (Fußgängerinnen und Fußgänger, Fahrräder, Lastenräder, E-Roller etc.) und der Erfordernisse des Lieferverkehrs wird seitens des Bezirks auch auf das Engagement der Unternehmen gesetzt, verträgliche Lösungen (z. B. Mobilitätshubs) zu entwickeln. Hinzu kommen die Aktivitäten der Verbände (Industrie- und Handelskammern/IHK, Handwerkskammern/HWK), die Gewerbetreibenden für Themen wie Mobilitätshubs, Carsharing oder Flächenstapeln zu sensibilisieren. Aufgabe des Bezirks ist es, die geeigneten Rahmenbedingungen zu schaffen. Das erweist sich aufgrund der verschiedenen betroffenen Ressorts als Herausforderung, denn es müssen bei der Standortentwicklung Unternehmensanforderungen, Mobilität, Anpassung an die Folgen des Klimawandels et cetera zusammengedacht werden. Aus Sicht der Betreibenden der Markthalle Neun sei eine intensivere fachübergreifende Zusammenarbeit erforderlich. Zudem würden langfristige Strategien durch Legislaturperioden gehemmt. Das Denken in einer großflächigen und ganzheitlichen Gewerbeentwicklung wird als notwendig erachtet.

### **Fazit aus der Fallstudie**

Die Markthalle Neun als Ort produktiver Arbeit in Nachbarschaft des Stadtteil- und des Nahversorgungszentrums zeigt exemplarisch die Bedeutung einer solchen Institution für die Quartiersversorgung und darüber hinaus. Deutlich werden aber auch mögliche Konfliktlinien in einem hochverdichteten Quartier: Gewährleistung von Lieferverkehren bei gleichzeitiger Gefahr von zu hohen Lärmemissionen, eingeschränkte Optionen für Flächenerweiterungen. Das Konzept der Eigentümer – qualitativ hochwertiges Sortiment, handwerkliche Fertigung als Einkaufserlebnis sowie Veranstaltungen mit überregionalem und internationalem Publikum – hat sich als Erfolgsfaktor für die Markthalle Neun erwiesen. Die Aufwertung des öffentlichen Raums aus Mitteln der Städtebauförderung hat diesen Ansatz unterstützt. Die Themen Erreichbarkeit, Anlieferung, Sortierung von

Park-/Stellflächen für Rad, Pkw oder Lastenräder bilden eine zentrale Zukunftsaufgabe, die es gemeinschaftlich zwischen Eigentümern, Anwohnenden und Bezirk zu lösen gilt.

Das Konzept der Markthalle ist grundsätzlich ein übertragbares Modell, das zum Beispiel auch für leerstehende Großimmobilien denkbar wäre und andernorts schon realisiert wird: In Bremen wurde in einer ehemaligen Bankimmobilie in der Innenstadt 2016 die Markthalle Acht eröffnet. Anders als in der Markthalle Neun liegt der Fokus auf dem Speisenangebot, das Konzept ist aber ebenfalls nachhaltig und lokal-regional ausgerichtet.

## 5.4 Handwerkhof Ottensen, Hamburg

**Stadt (Bundesland):** Hamburg, Bezirk Altona (Hamburg)  
**Stadttyp:** Großstadt  
**Einwohnerzahl:** 1.892.122 (31.12.2022) (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023)  
**Nutzungstyp:** Handwerkhof<sup>10</sup>  
**Lage:** Nachbarschaft Hauptzentrum Altona



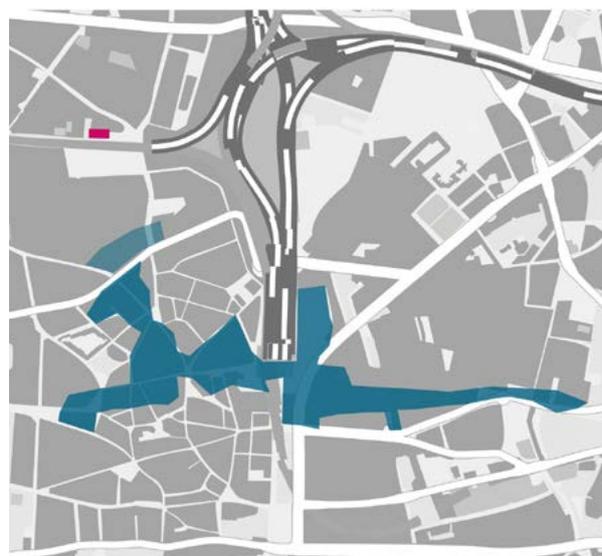
Abbildung 21  
 Lage des zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgungslage im Hauptzentrum (HZ) Hamburg-Altona



■ Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum (HZ) Altona  
 ■ Nahversorgungslage Altona-Mitte  
 — Abgrenzung Bezirk Altona

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Altona 2019: 29; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Abbildung 22  
 Lage des Handwerkhofs Ottensen in Nachbarschaft zum Hauptzentrum (HZ) Altona



■ Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum (HZ) Altona  
 ■ Nahversorgungslage Altona-Mitte  
 ■ Handwerkhof Ottensen

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Altona 2019: 29; Kartengrundlage: OpenStreetMap

<sup>10</sup> Zum 28.11.2023 wurde der ursprüngliche Firmenname Handwerkerhof Ottensen im Handelsregister auf Handwerkhof Ottensen umgetragen

## Daten und Fakten

*Lage | Gründung | Gewerbe | Fläche | Produkte | Mitarbeitende*

Beim Handwerkshof Ottensen handelt es sich um ein 2014 neu errichtetes Gebäude in Hamburg-Ottensen im Bezirk Altona. Der Handwerkshof entstand auf einer ungenutzten Fläche in Nachbarschaft zum Hauptzentrum Altona, die sich im öffentlichen Eigentum des Hamburgischen Landesbetriebes Immobilien und Grundvermögen (LIG) befand. Die Initiative für den Bau ging von einem Einzelunternehmer aus, der sich 2012 mit fünfzehn Einzelpersonen und Betrieben im Verein Handwerkshof-Ottensen e.V. zusammenschloss, um den Handwerkshof nach eigenen Vorstellungen zu planen und zu errichten. Ziel war es, von Verdrängung bedrohte Handwerksunternehmen vor Ort zu halten und ihnen einen neuen Standort mit besseren Standortbedingungen (Erschließung, Zugänglichkeit) zu bieten sowie zugleich den Solidargedanken zu befördern.

Der Handwerkshof verfügt über vier Vollgeschosse und eine Nutzfläche von rund 1.400 m<sup>2</sup>. Über einen Lastenaufzug können alle Geschosse bedient und auch mit schweren Waren angeliefert werden; der rückseitige Hof bietet ausreichend Platz zum Be- und Entladen. Die rund 20 Mietenden und Nutzenden sind etwa je zur Hälfte Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen. Zu den Handwerksunternehmen zählen unter anderem zwei Tischlereien, eine Polsterei, eine Glaserei, zwei Musikinstrumentenbauer, eine Textilverarbeiterin sowie zwei Unternehmen aus dem Bereich Gas, Wasser und Heizung. Aus dem Dienstleistungsbereich sind Unternehmen aus den Bereichen Design, Gestaltung, Coaching und Beratung sowie Ingenieurbüros ansässig. Insgesamt sind fast 60 Arbeitsplätze vorhanden, davon sind etwa die Hälfte der produktiven Arbeit beziehungsweise den genannten Handwerksbetrieben zuzurechnen.



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Ecksituation Handwerkshof Ottensen



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Zufahrt auf den Innenhof des Handwerkshofs

## Standortfaktoren und Akteure

*Raumressourcen | städtebauliche Situation | Infrastruktur | Erreichbarkeit | technische Anbindung | Zielgruppen | Eigentums-/Nutzenstruktur*

Der Handwerkhof liegt am nördlichen Rand des Hauptzentrums Altona in Ottensen. Die hinter dem Gebäude beziehungsweise nördlich des Standorts verlaufende Bahnlinie bildet eine Zäsur und separiert diesen Bereich von den nördlich angrenzenden Stadtbereichen (Bahnenfeld). Bis zum Kern von Ottensen sind es nur rund 300 m, bis zum Fern- und S-Bahnhof Altona knapp 15 Minuten zu Fuß.

Das Umfeld ist geprägt von zentrenergänzenden beziehungsweise stadtteilorientierten Nutzungen; dazu zählen eine Grundschule gegenüber, Wohnen, Restaurants und Bistros sowie Büros und Verwaltung (Bezirksamt Altona) schräg gegenüber. Eine andere als gewerbliche Nutzung wäre an diesem Standort direkt an der Bahnlinie schon aus Lärmschutzgründen nicht denkbar. Die Viergeschossigkeit des Handwerkhofs fügt sich hier passend in das Stadtbild ein; sie fasst die Blockkante beziehungsweise die Ecke an der Kreuzung gut ein und bildet zugleich einen Lärmschutz zu den Bahngleisen.

Der Handwerkhof ist mit dem Bus vom Bahnhof Altona tagsüber alle 10 Minuten erreichbar (drei Stationen, 7 Min. Fahrzeit); die Bushaltestelle befindet sich direkt davor. Unmittelbar neben dem Handwerkhof wurde 2023 der S-Bahnhof Ottensen eröffnet, der eine Verbindung nach Altona und in westliche Richtung bis nach Bahnenfeld und weiter nach Blankenese bietet.

Das Grundstück des Handwerkhofs verfügt über eine Grundfläche von rund 1.100 m<sup>2</sup>. An zwei Seiten wird das Grundstück durch Straßenzüge, auf der Rückseite durch die Bahnlinie und westlich durch einen weiteren Gewerbebetrieb (Schlosserei und Metallbau) begrenzt. Konflikte im Hinblick auf Verkehr, Lärmemissionen et cetera sind so nahezu ausgeschlossen beziehungsweise auch nicht bekannt.

Die Zufahrt auf den Hof ist von zwei Seiten möglich; dort befindet sich der Zugang zum Lastenaufzug sowie zu den Werkstätten. Das Konzept ging von Beginn an davon aus, Handwerk und Produktion auch in den oberen Stockwerken zu ermöglichen beziehungsweise zu stapeln. Das Erdgeschoss sowie das erste und zweite Obergeschoss wurden daher hinsichtlich der Deckenlast und Deckenhöhe ausreichend dimensioniert. Das oberste Geschoss ist von der Deckenhöhe und der Traglast als Büroebene ausgebildet. Für die Anlieferung der oberen Etagen besteht eine ausreichende Breite des Laubenganges für Palettenanlieferung et cetera. Das Gebäudeinnere wurde aus tragbaren Wänden ohne Säulen errichtet, um eine spätere Flexibilität in den einzelnen Stockwerken zu ermöglichen.

Dies spiegelt sich auch in der Nutzung wider: Das Erdgeschoss wird komplett von der Glaserei belegt, im ersten und zweiten Obergeschoss finden sich die bereits genannten Handwerksunternehmen und Manufakturen. Teilweise teilen sich Unternehmen Flächen beziehungsweise nutzen diese gemeinsam, oder es werden Materialien und Werkzeug untereinander getauscht oder zur Verfügung gestellt. Dienstleistende und Unternehmen aus der Kreativwirtschaft sind im zweiten und vor allem im dritten Obergeschoss präsent.

Das Grundstück wurde 2013 zum Bodenrichtwert an die Trägergesellschaft Handwerkerhof Ottensen GmbH veräußert. Die Gesellschaft hat zwei Gesellschafter, zum einen den Verein Handwerkerhof Ottensen e.V., der sich aus den Mietenden und Nutzenden zusammensetzt, und zum anderen das Mietshäuser Syndikat. Die Gesellschaft weist keinen Jahresüberschuss aus. Mögliche Überschüsse aus der gemeinsamen Bewirtschaftung fließen in die Instandhaltungsrücklage und werden ebenso wie der Solidarbeitrag (0,10 € je m<sup>2</sup> und Monat) an das Mietshäuser Syndikat abgegeben. Diese dienen zur Kreditabsicherung und Bürgschaft weiterer Projekte, zur Finanzierung der Verwaltungskosten oder führen zu einer Reduzierung der Mieten. Die Mieten sind nutzungsabhängig und reine Kostenmieten, inklusive Mietausfallwagnis und Instandhaltungsrücklage. Handwerksflächen werden im Durchschnitt für 8,60 € pro m<sup>2</sup> und Büroflächen mit etwa 13,60 € pro m<sup>2</sup> vermietet.

Die im Haus ansässigen Unternehmen und Betriebe bilden eine Solidargemeinschaft. Sie sind gleichermaßen verantwortlich für dieses Haus und haben bereits den Planungsprozess aktiv begleitet. Grundlegend für alle ist die Idee von einem Netzwerk, das lebendig und solidarisch den unternehmerischen Alltag bereichert. Der weit überwiegende Teil der Gründerinnen und Gründer aus dem Jahr 2013 ist weiterhin vor Ort ansässig. Wechsel hat es bisher kaum gegeben.

## **Bedeutung von produktiver Arbeit für das Hauptzentrum Altona**

*Funktionsanreicherung | Belebung | sonstige Effekte und Synergien | Chancen und Grenzen*

Der Handwerkhof trägt zur Nutzungsvielfalt und funktionalen Differenzierung in Nachbarschaft zum Hauptzentrum Altona bei. Die Passantenfrequenz setzt sich im Wesentlichen aus den Beschäftigten der Unternehmen im Handwerkhof sowie deren Besucherinnen und Besuchern zusammen. Die Effekte auf das Umfeld, zum Beispiel auf die Gastronomie, sind eher gering.

Die große Mehrheit der Mietenden hatte ihren ursprünglichen Standort in Ottensen; mit dem Handwerkhof kann deren lokale Präsenz und Kundenbindung gesichert werden. Der Handwerkhof kann den von Verdrängung bedrohten Handwerksbetrieben und Dienstleistenden und anderen Interessierten eine Alternative anbieten. Modern geschnittene Flächen und Erschließungsmöglichkeiten (Lastenaufzug), günstige Mieten, mögliche Synergien zu weiteren Nutzungen sowie das auf Mitwirkung setzende Betriebsmodell gewährleisten gute und attraktive Standortbedingungen.

Mit dem unmittelbar benachbarten neuen S-Bahnhof Ottensen sowie den umfangreichen Umstrukturierungen und Revitalisierungsmaßnahmen nördlich der Bahnstrecke im Stadtteil Bahrenfeld (z. B. ehemaliges Kühne-Areal, Kolbenhof) besteht die Chance, dass der Handwerkhof sich zukünftig in einem belebteren Umfeld befindet.

## **Einbindung in städtische Strategien und Förderung**

*Innenstadt-/Zentrenkonzepte | produktive Arbeit | Wirtschaftsförderung | Liegenschaftspolitik | sonstige Förderung*

In Hamburg werden bereits seit einigen Jahren unterschiedliche Strategien und Konzepte für die Etablierung von Handwerkerhöfen verfolgt und durch die Wirtschaftsförderung begleitet. Bundesweit bekannt ist hier insbesondere die Meistermeile im Bezirk Eimsbüttel. Die Handwerkskammer Hamburg fordert angesichts zunehmender Verdrängungstendenzen in einem Positionspapier eine eigene Strategie für die Hansestadt zur Errichtung von Handwerkerhöfen (Handwerkskammer Hamburg 2021: 13–16).

Die Fachämter im Bezirk Altona unterstützten das Vorhaben von Beginn an: aus der Wirtschaftsförderung mit dem Ziel, Handwerksunternehmen vor Ort zu halten, sowie seitens der Stadt- und Landschaftsplanung mit dem Ziel, eine ungenutzte Fläche zu revitalisieren.

Ergänzend führte die Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung (HGW) eine stadtwirtschaftliche Einschätzung des Vorhabens durch. Hier wurden die Zahl der entstehenden Arbeitsplätze, die lokale Verankerung der Unternehmen, das zum Zeitpunkt der Projektidee (2012/13) vorhandene Interesse der Unternehmen sowie die Einschätzung des Bezirks ermittelt und in der Summe positiv bewertet. Vor diesem Hintergrund konnte der Landesbetrieb Immobilien und Grundvermögen die Flächen zu einem vergünstigten Preis an die Trägergesellschaft Handwerkhof Ottensen GmbH veräußern.

Darüber hinaus wurden keine öffentlichen Mittel eingesetzt beziehungsweise zur Verfügung gestellt. Die Unterstützung bezog sich auf die Bewertung des Vorhabens durch die HGW, die vergünstigte Bereitstellung des Grundstücks sowie die Beratungs- und Unterstützungsleistungen insbesondere durch den Bezirk Altona in der Planungs- und Bauphase.

Aus Sicht der Stadtplanung besteht eine Reihe von Möglichkeiten, produzierendes Gewerbe und Handwerk in dicht bebauten Quartieren zu erhalten beziehungsweise Rahmenbedingungen für die Neuansiedlung zu schaffen. Dies könne am besten über städtebauliche Verträge geregelt werden. Wohnbebauung kann vor Gewerbelärm mittels einer Nutzungszonierung, durch Schutzstreifen, die Einrichtung von Lärmschutzwänden sowie passiven Lärmschutz (Einbau von Schallschutzfenstern, Dämmung von Fassen und Dach) geschützt werden. Eine sehr gute Möglichkeit bestehe darin, Nutzungen „Rücken an Rücken“ zu stellen, um die Lärmthematik konstruktiv zu lösen.

### Fazit aus der Fallstudie

Der Handwerkhof Ottensen zeigt, dass das Stapeln von Handwerks- und Produktionsunternehmen möglich ist. Der Neubau wurde dazu mit ausreichenden Traglasten, breiten Erschließungsflächen und einem Lastenaufzug ausgestattet, zudem wurde der Selbstausbau der unterschiedlich großen Einheiten ermöglicht. Dies hat sich in der Praxis bewährt.

Damit wird ein signifikanter Beitrag zur Funktionsanreicherung und Belebung in Ottensen geleistet. Fast alle Mietenden und Nutzenden sind von Beginn an dabei – ihnen ist es gelungen, den Kundenstamm zu halten. Die lokale Orientierung des Handwerkhofs ist ein wesentlicher Faktor für den Erfolg und dauerhaft wirtschaftlichen Betrieb.

Weitere Erfolgsfaktoren für den Handwerkhof waren die Mitwirkung und Unterstützung durch Stadt und Bezirk in der Planungs- und Gründungsphase, insbesondere durch die vergünstigte Bereitstellung des städtischen Grundstücks. Die Trägerstruktur mit der Einbindung des Mietshäuser Syndikats sorgt für einen gemeinschaftlichen Betrieb und günstige Mieten.



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Hauptzufahrt Hofseite



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Ansicht Rückseite

## 5.5 Gewerbehof und Kunstquartier Westwerk, Leipzig

**Stadt (Bundesland):** Leipzig (Sachsen)

**Stadttyp:** Großstadt

**Einwohnerzahl:** 616.093 (31.12.2022) (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023)

**Nutzungstyp:** Nutzungskombination mit Schwerpunkt Handwerk

**Lage:** Randlage Stadtteilzentrum Plagwitz



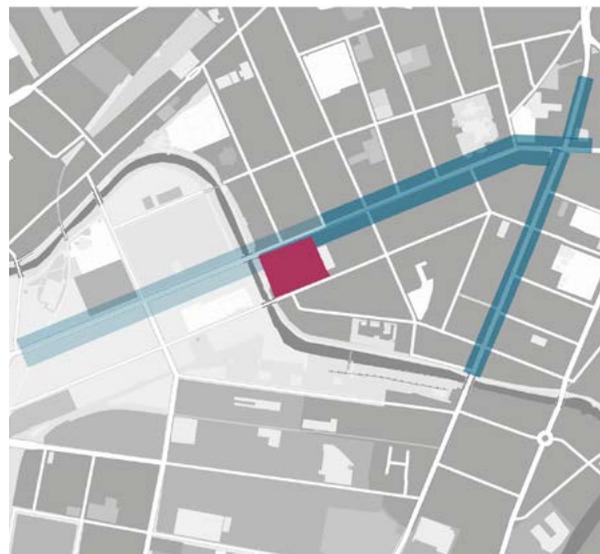
Abbildung 23  
Lage des A-Zentrums City und des Stadtteilzentrums Plagwitz (C-Zentrum) in Leipzig



■ A-Zentrum City  
■ Stadtteilzentrum Plagwitz (C-Zentrum)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Stadt Leipzig 2018b: 40; Kartengrundlage OpenStreet-Map

Abbildung 24  
Lage des Gewerbehofs und Kunstquartiers Westwerk in Randlage des Stadtteilzentrums Plagwitz



■ Stadtteilzentrum Plagwitz (C-Zentrum)  
■ Magistrale Karl-Heine-Straße/Zschochersche Straße  
■ Gewerbehof/ Kunstquartier Westwerk

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Stadt Leipzig 2018b: 40; Kartengrundlage OpenStreet-Map

## Daten und Fakten

*Lage | Gründung | Gewerbe | Fläche | Produkte | Mitarbeitende*

Das Westwerk liegt in Randlage des Stadtteilzentrums Plagwitz im Leipziger Westen. Der Stadtbereich zählt zu den ältesten Industriestandorten Leipzigs. Ab 1872 wurde das Gelände als Gießerei genutzt, seit 1882 wurden dort Armaturen bis in die 1990er-Jahre hergestellt. In der Folge war das Westwerk Standort für Kunstschaffende, Kleingewerbe et cetera, wobei der überwiegende Teil der Flächen zunächst leer stand beziehungsweise ungenutzt blieb.

Im Jahr 2008 ging das Westwerk an einen privaten Eigentümer über. Seit 2009 ist die Westwerk GmbH als Betreibergesellschaft tätig. Diese begann mit der gezielten Vermietung an unterschiedliche Nutzende sowie schrittweise mit der Instandsetzung und dem Ausbau der Mietflächen und Einheiten. Auf dem Areal befinden sich fünf Einzelgebäude mit bis zu vier Geschossen, die im 19. Jahrhundert in Backsteinbauweise als Fabrikstandort errichtet wurden. Bei dem Ensemble handelt es sich um ein Flächendenkmal mit einer Mietfläche von insgesamt rund 10.000 m<sup>2</sup>. Diese werden von rund 130 Unternehmen, Vereinen und Initiativen genutzt. Etwa ein Zehntel der Mietenden sind produktiver Arbeit mit dem Schwerpunkt Handwerk zuzurechnen. Größte Einzelmietlerin ist seit 2001 eine Großküche, die Restaurantbetriebe und Mensen im weiteren Umfeld beliefert. Dazu kommen inhabergeführte Einzelunternehmen aus dem Handwerk, wie eine Schlosserei, ein Schmied, eine Schreinerei, eine Holzwerkstatt inklusive Möbelproduktion, eine Schneiderei sowie eine Brauerei und eine Kaffeerösterei. Der Schulungsbetrieb SAXWELD GmbH bietet als Bildungsträger Fortbildungseinheiten für jedwede Art des Schweißens an. Insgesamt sind bei diesen Unternehmen 25–30 Arbeitsplätze vorhanden.



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Zufahrt Westwerk, Eingang Westhof, Karl-Heine-Straße



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Eingangssituation Westwerk, Osthof, Karl-Heine-Straße

## Standortfaktoren und Akteure

*Raumressourcen | städtebauliche Situation | Infrastruktur | Erreichbarkeit | technische Anbindung | Zielgruppen | Eigentums-/Nutzendenstruktur*

Das Westwerk liegt an der Karl-Heine-Straße am südwestlichen Ende des Stadtteilzentrums Plagwitz. Der westlich verlaufende Karl-Heine-Kanal grenzt das im Stadtentwicklungsplan Zentren (Stadt Leipzig 2018b: 40) ausgewiesene Stadtteilzentrum ab. Gut erreichbar ist das Westwerk mit der Straßenbahn, zu Fuß oder per Fahrrad. Pkw-Nutzende finden auf dem Gelände rund 25 Stellplätze. Die Grundfläche des Areals beträgt rund 5.000 m<sup>2</sup>, in Form eines rechteckigen Grundstücks mit einer Front von etwa 100 m an der Karl-Heine-Straße. Das gesamte Areal ist frei zugänglich und durch einen Rundweg vom Osthof über die Passage zum Westhof erschlossen. Auf der Rückseite an der Weißenfelder Straße ist ein eigener Zugang vorhanden. Die öffentliche Durchwegung mit dem Zugang auf der Rückseite stärkt die Verankerung im Stadtteil.

Größter Mieter beziehungsweise Nutzer ist ein Nahversorger (Konsumgenossenschaft) mit einer Nutzfläche von rund 400 m<sup>2</sup> im straßenseitigen Hauptgebäude. Dazu zählen neben den oben genannten Handwerksunternehmen Dienstleistungen (Vereinsgeschäftsstellen, Werbeagenturen, Fotografen etc.), Gastronomiebetriebe, Einzelhandel sowie Kunst- und Kulturschaffende aus der Kreativwirtschaft. Das Westwerk ist nahezu vollständig vermietet, für einige Flächen gibt es Wartelisten. Dienstleistende, Kunst- und Kulturschaffende sowie Vereine sind vor allem in den Obergeschossen angesiedelt. Gastronomie, Handel und produzierende Unternehmen sind aufgrund des Publikumsverkehrs und notwendiger Anlieferung fast sämtlich im Erdgeschoss untergebracht. Im Zuge der Umbauten und Instandsetzungsmaßnahmen wurden die Fabrikaufzüge bis auf einen durchgängig zurückgebaut.

Ziel des Betreibers und Eigentümers ist es, einen lokal verankerten Standort zu entwickeln und zu betreiben. Dafür wird eine Mieterschaft mit unterschiedlichen Angeboten angestrebt, die Besuchende anlocken und Frequenzen generieren. Zielgruppen aus dem Spektrum produzierender Unternehmen sind Manufakturen, Handwerksbetriebe et cetera, die regelmäßige Einkünfte erzielen und vor Ort präsent sind. Diesen Nutzen sollen möglichst geeignete (und günstige) Flächen angeboten werden. Andere Nutzungen sind möglich, wenn es einen lokalen Bezug gibt und sie in das Quartier passen.



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Passage im Innenhof mit Zugängen zu den Unternehmen



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Brauerei im Westwerk

Der Gewerbehof und das Kunstquartier Westwerk werden als eigenwirtschaftlicher Betrieb geführt; die Gewerbemieten bewegen sich weit überwiegend und teils deutlich unter 10 € pro m<sup>2</sup>. Damit können bauliche Maßnahmen, Sanierungen und Instandsetzungen nach und nach durchgeführt werden.

### **Bedeutung von produktiver Arbeit für das Stadtteilzentrum Plagwitz**

*Funktionsanreicherung | Belebung | sonstige Effekte und Synergien | Chancen und Grenzen*

Der Gewerbehof und das Kunstquartier Westwerk sind seit vielen Jahren wichtiger Bestandteil des Stadtteilzentrums Plagwitz. Nach der Übernahme 2009 durch die Westwerk GmbH wurde der Standort in den Folgejahren für Handwerksunternehmen und Dienstleistende interessant. Die 2019 erfolgte Ansiedlung der Konsumgenossenschaft als Nahversorgungsbetrieb im Hauptgebäude festigte die Position des Westwerks als lokal verankerter Standort zusätzlich und sorgt seitdem für eine andauernde Passantenfrequenz. Die Vielfalt und die Mischung aus unterschiedlichen Nutzungen machen das Westwerk für die benachbarte Bewohnerschaft interessant und attraktiv. Damit hat das Westwerk auch eine belebende Funktion für das Umfeld und trägt zur Attraktivität des Standortes insgesamt bei. Handel, Dienstleistung und Gastronomie in der Karl-Heine-Straße und am Westwerk ergänzen sich gegenseitig, ohne dass es hier eine enge Zusammenarbeit gibt.

Gerade für Handwerksunternehmen, Kleinproduzenten sowie Gründerinnen und Gründer ist das Westwerk ein interessanter Standort. Hier werden Zugänglichkeit und öffentliche Aufmerksamkeit generiert sowie Miet-

flächen günstig angeboten. Damit können Kundinnen und Kunden gut angesprochen werden. Zudem ist es Ziel des Betreibers, urbane Manufakturen und Handwerksunternehmen als Mietende zu gewinnen und die Nutzungsvielfalt zu erhalten.

Vermieter beziehungsweise Betreibergesellschaft sind vor Ort und stehen Mietenden und Nutzenden kontinuierlich als Ansprechpersonen zur Verfügung. Konflikte und Folgewirkungen mit Blick auf Verkehr und Lärmemissionen sind nicht vorhanden, beziehungsweise durch die Präsenz vor Ort können gegebenenfalls auftretende Konflikte schnell gelöst werden. Nach Auskunft des Betreibers stellten das Bauordnungsrecht und Brandschutzanforderungen Hürden in der Praxis dar. Diese könnten in alten Industriegebäuden kaum mit den aktuellen Anforderungen der Unternehmen in Einklang gebracht werden. Das Thema Anlieferung sollte im Westwerk zukünftig anders gelöst und organisiert werden, zum Beispiel durch kleinere Fahrzeuge.

### Einbindung in städtische Strategien und Förderung

*Innenstadt-/Zentrenkonzepte | produktive Arbeit | Wirtschaftsförderung | Liegenschaftspolitik | sonstige Förderung*

Im Stadtentwicklungsplan Zentren ist Stadtteil Plagwitz als C-Zentrum ausgewiesen (vgl. ebd.: 106); die Magistrale Karl-Heine-Straße/Zschochersche Straße schließt sich in südwestlicher Richtung an. Damit soll einerseits die Nahversorgungsfunktion gestärkt werden, andererseits geht es darum, die stadtteilorientierten Kultur- und Freizeitangebote dauerhaft zu sichern. Die durch private Initiative betriebene Entwicklung des Westwerks entspricht dieser Zielsetzung.

Bereits in den 1990er-Jahren standen der Leipziger Westen und Plagwitz im Fokus der Bemühungen zur Stärkung von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) und der stadtteilorientierten Wirtschaftsförderung. Mit Hilfe der Gemeinschaftsinitiative URBAN der Europäischen Union konnte die lokale Vereinslandschaft und Vernetzung gestärkt werden. Insbesondere Kreative und Künstler zogen ab 2000 nach Plagwitz und setzten einen sozioökonomischen Strukturwandel in Gang. Neben dem Westwerk wurden vor allem die Baumwollspinnerei und das Tapetenwerk zu Standorten der Kultur- und Kreativwirtschaft (vgl. ebd. 2020: 77).

1994 wurde das Sanierungsgebiet Plagwitz nach § 142 BauGB festgelegt. Zentrale Aufgabe war neben der Förderung öffentlicher und privater Baumaßnahmen an Gebäuden die Entwicklung einer neuen ökonomischen Basis (vgl. ebd.: 26). Nach erfolgter Sanierung wurde das Fördergebiet 2021 aus der Sanierung entlassen. Ergänzend zur Gemeinschaftsinitiative URBAN sowie zur Sanierung wurde das Stadtumbaumanagement Leipziger Westen etabliert, mit einem Stadteilladen gegenüber vom Westwerk. Das ansässige Stadteilmanagement wurde ab 2013 aus dem Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Stadtumbau Ost“ finanziert. Aus Sicht des Stadteilmanagements werden aktuell keine Initiativen oder Projekte zur Stärkung von Handwerk und produktiver Arbeit in der Stadt seitens der Wirtschaftsförderung oder Stadtplanung verfolgt.



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Karl-Heine-Straße Nähe Westwerk, Blickrichtung Westen



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Gebäudefront Westwerk an der Karl-Heine-Straße

Im Westwerk wurden nach dem Erwerb durch den privaten Eigentümer 2008 Städtebauförderungsmittel aus dem Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ für einzelne Abriss- und Ordnungsmaßnahmen auf dem Gelände eingesetzt. Ferner wurden Freiflächen beziehungsweise Gehwege vor dem Westwerk im öffentlichen Raum mit Aufenthaltsqualitäten neugestaltet. Investitionen zur Instandhaltung und Sanierung wurden durch den Betreiber beziehungsweise Eigentümer getätigt. Förderungen für den laufenden Betrieb bestehen nicht.

### **Fazit aus der Fallstudie**

Das Westwerk Leipzig ist ein Beispiel für die erfolgreiche Revitalisierung und für den privatwirtschaftlichen Betrieb eines brach gefallenen Fabrik- beziehungsweise Produktionsstandortes aus der Gründerzeit. Das Betreiberkonzept setzt auf lokale Verankerung und schafft Angebote vielfältiger produktiver Arbeit für Interessierte aus dem Umfeld. Die konsequente lokale Orientierung reduziert mögliche Konflikte mit der Nachbarschaft und trägt dazu bei, dass sich der Standort mit seinen Nutzungen gut in das Stadtteilzentrum einfügt. Durch den Nutzungsmix und die Kombination unterschiedlicher Unternehmungen werden ein Beitrag für ein lebendiges Stadtteilzentrum geleistet sowie Synergien und Frequenzen erzeugt. Die Mieten sind günstig und auf lokalem Niveau. Vermietung und Betrieb sind vor Ort präsent und Ansprechpersonen für Mietende und Interessierte.

## 5.6 Hochschulpräsenzstelle im Gewerbehof, Luckenwalde

**Stadt (Bundesland):** Luckenwalde (Brandenburg)  
**Stadttyp:** Mittelstadt  
**Einwohnerzahl:** 20.839 (31.12.2022) (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023)  
**Nutzungstyp:** MakerSpace, in Kombination mit Coworking-Angeboten, Showroom und Veranstaltungsflächen  
**Lage:** Randlage Innenstadt Luckenwalde



Abbildung 25  
Lage der Teilräume Zentrum, Karree und Innenstadt in Luckenwalde



■ Teilraum Zentrum  
 ■ Teilraum Karree  
 ■ Teilraum Innenstadt

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Stadt Luckenwalde 2016: Teil 1 STATUS QUO, S. 21; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Abbildung 26  
Lage der Hochschulpräsenzstelle in Randlage des Teilraums Zentrum in Luckenwalde



■ Teilraum Zentrum (Sanierungsgebiet Zentrum)  
 ■ Teilraum Karree  
 ■ Teilraum Innenstadt (Sanierungsgebiet Innenstadt)  
 ■ Hochschulpräsenzstelle im Gewerbehof

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Stadt Luckenwalde 2016: Teil 1 STATUS QUO, S. 21; Kartengrundlage: OpenStreetMap

## Daten und Fakten

*Lage | Gründung | Gewerbe | Fläche | Produkte | Mitarbeitende*

Der am nördlichen Rand der Innenstadt liegende Gewerbehof Luckenwalde mit neuen und modernen Gewerbeflächen sowie einer Nutzfläche von insgesamt rund 800 m<sup>2</sup> wurde 2006 im Zuge der Förderung durch die Gemeinschaftsinitiative URBAN der Europäischen Union auf einer gewerblichen Brachfläche neu errichtet. Ziel war es, produzierenden Unternehmen ein Angebot zu unterbreiten, um diese am Standort zu halten. Der Gewerbehof diente daher auch als Zwischennutzung und temporärer Standort für Unternehmen. Hauptmieter war seit 2012 das Unternehmen Griebach Feinmechanik, welches 2017 in seinen größeren Erweiterungsbau am Biotechnologiapark Luckenwalde am Stadtrand umzog. In der Folge stand der Gewerbehof leer.

In wirtschaftsstarken Standorten des Landes Brandenburg ohne eigene Hochschule bot das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur seit 2018 die Finanzierung von Präsenzstellen der Hochschulen an (MWFK des Landes Brandenburg o. J.), um den Wissenstransfer von den Hochschulen in die Unternehmen und die Zivilgesellschaft zu unterstützen. Voraussetzung für die Förderung ist die kostenfreie Bereitstellung von Räumlichkeiten oder Immobilien. Die Stadt Luckenwalde griff dieses Angebot auf und stellte für die Hochschulpräsenzstelle den leerstehenden Gewerbehof zur Verfügung.

Die Technische Hochschule Wildau (TH Wildau) und die Fachhochschule Potsdam (FH Potsdam) gründeten daher 2019 im Gewerbehof Luckenwalde die Hochschulpräsenzstelle Luckenwalde (Präsenzstelle Luckenwalde o. J.) mit einer Kombination aus einem *MakerSpace* (rd. 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und einem *Coworking-Bereich* mit *Showroom* für wissenschaftliche Exponate und als Veranstaltungsstätte (rd. 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche). Im *MakerSpace* befinden sich eine *CNC-Fräse*, ein *3D-Drucker*, ein *Lasercutter* und Werkbänke. Die rund zehn *Coworking-Plätze* sowie der *Showroom* und die Veranstaltungsflächen bieten Raum für Kommunikation und sollen (Kooperations-)Projekte von Zivilgesellschaft, Unternehmen und Hochschulen ermöglichen. Die TH Wildau und die FH Potsdam stellen das Personal für den Betrieb der Präsenzstelle (3,5 Vollzeitstellen).



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Eingangsbereich Gewerbehof



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

*MakerSpace* im Gewerbehof

## Standortfaktoren und Akteure

*Raumressourcen | städtebauliche Situation | Infrastruktur | Erreichbarkeit | technische Anbindung | Zielgruppen | Eigentums-/Nutzenstruktur*

Die fußläufige Entfernung des Gewerbehofes Luckenwalde zum Marktplatz beträgt rund 300 m. Als traditioneller Industriestandort ist Luckenwalde im gesamten Stadtgebiet sowie am Rand der Innenstadt von teils denkmalgeschützten Industriebauten aus der Gründerzeit geprägt. Der Gewerbehof entstand durch die Nachnutzung der Flächen der ehemaligen Likörfabrik Falckenthal und den Bau zweier Hallenkomplexe. Das Umfeld ist durch Einrichtungen der Nahversorgung, Dienstleistungen und im weiteren Umkreis durch Wohnen geprägt (Mischnutzung). Teil des Gewerbehof-Areals ist, neben der Halle mit dem *MakerSpace* und den *Coworking*-Angeboten, ein Altbau, in dem die Wirtschaftsförderung und das Stadtmarketing der Stadtverwaltung Luckenwalde untergebracht sind.

Durch die Lage an den wichtigen Ausfallstraßen Haag und Beelitzer Straße ist das Gebiet gut an das übergeordnete Straßennetz (B 101) angebunden. Stellplätze sind rückwärtig vorhanden, hier erfolgt auch die Anlieferung größerer Güter. Die Entfernung zum Bahnhof Luckenwalde beträgt rund 1,2 km; die nächste Bushaltestelle liegt rund 400 m entfernt. Der Gewerbehof liegt an der Kreuzung Haag/Beelitzer Straße, ist gut sichtbar und im Stadtbild präsent.



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Gewerbehof mit Anbau und Pylon



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Werkraum

Bei der Hochschulpräsenzstelle handelt es sich um die Nachnutzung des 2006 errichteten Bestandsgebäudes. Dafür waren keine architektonischen, städtebaulichen oder erschließungsseitigen Anpassungsmaßnahmen am Gebäude erforderlich. Notwendige Umbaumaßnahmen betrafen lediglich den Innenausbau. Kurz nach Eröffnung der Präsenzstelle führte die Coronapandemie dazu, dass *MakerSpace* und *Coworking* nicht vor Ort genutzt werden konnten. In der Folge wurden digitale Angebote, Informationen über Livestreams, Produktvorstellungen et cetera in geringer Zahl durchgeführt. Die Öffentlichkeit erhielt erst im April 2022 den uneingeschränkten Zugang zum *MakerSpace*, den *Coworking*-Angeboten und zum *Showroom* der Präsenzstelle.

Zielgruppen für den *MakerSpace* und die *Coworking*-Angebote sind Studentinnen und Studenten der TH Wildau und der FH Potsdam, Gründerinnen und Gründer, Tüftelnde/Bastelnde im Freizeitbereich, Unternehmen für die Herstellung von Prototypen, Kunstschaffende et cetera. Über die Bereitstellung technischer Ausstattung soll eine niedrigschwellige Unterstützung und ein Einstieg ermöglicht werden. Die Nutzerinnen und Nutzer werden mit den Angeboten des *MakerSpace* bei der Entwicklung von Prototypen bis zu Vorprodukten unterstützt. Aufgrund der Kapazität der Anlagen sowie des Charakters als Förderprojekt erfolgen keine Auftragsannahmen oder Produktionen in größeren Serien. Die Nutzung ist kostenfrei. Die Präsenzstelle ist an vier Tagen in der Woche geöffnet. Die bis zu 30 *Coworking*-Arbeitsplätze und die Maschinen im *MakerSpace* sind oft ausgebucht. Ferner wurden Lehrveranstaltungen, Schülerprojekte, der Brandenburger Science Slam und

der Brandenburger KI-Tag durchgeführt. In den ersten fünf Monaten 2023 konnte die Präsenzstelle über 2.000 Nutzerinnen und Nutzer registrieren (Stadt Luckenwalde 2023: 8).

Die Immobilie wird der TH Wildau und der FH Potsdam kostenfrei durch die Eigentümerin Stadt Luckenwalde zur Verfügung gestellt. Sie übernimmt auch die Betriebskosten. Die Personalstellen werden von den Hochschulen zunächst bis Mitte 2024 finanziert. Eine Verlängerung der Finanzierung der Personalstellen ist seitens der kommunalen Wirtschaftsförderung gewünscht; die Stadt Luckenwalde würde die Immobilie weiterhin kostenfrei zur Verfügung stellen. Die Finanzierung ab Mitte 2024 war aber noch offen. Die technische Ausstattung und Einrichtung der Hochschulen wurden über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gefördert. Aufgrund der Förderbedingungen ist die Erzielung eigener Einnahmen (Miete, Nutzungsgebühren oder Ähnliches) ausgeschlossen.

### **Bedeutung von produktiver Arbeit für die Innenstadt von Luckenwalde**

*Funktionsanreicherung | Belebung | sonstige Effekte und Synergien | Chancen und Grenzen*

In der Stadt Luckenwalde bestand der Bedarf, Wissenschaft und Wirtschaft zusammenzubringen sowie Kooperationen und Austausch zu befördern. Die Möglichkeit der Förderung der personellen Ausstattung für die Hochschulpräsenzstelle, das Interesse der TH Wildau und der FH Potsdam an dem Betrieb der Hochschulpräsenzstelle sowie die Verfügbarkeit der Immobilie boten die Chance, diesen Bedarf zu decken und waren die entscheidenden Voraussetzungen für die Etablierung der Hochschulpräsenzstelle. Aufgrund des Leerstandes bestand bei der Stadt Luckenwalde ein großes Interesse, die eigene Immobilie nachzunutzen. Zudem ist der Gewerbehof aufgrund der baulichen Struktur für die Nutzung als *MakerSpace* und als *Coworking*-Standort sehr gut geeignet. Einige regelmäßig Nutzende der *Coworking*-Plätze haben ihren Wohnort bereits nach Luckenwalde verlagert.

Die Stadt Luckenwalde versteht sich als traditioneller Industriestandort mit Wachstumspotenzial unter anderem im Metall- und Maschinenbau sowie in der Gesundheitswirtschaft und Biotechnologie (Life Sciences). Die standortprägenden Unternehmen und der Biotechnologiepark liegen am Stadtrand, rund 3 km entfernt, und sind daher im Stadtgebiet und in der Innenstadt nicht präsent. Die Hochschulpräsenzstelle bietet die Möglichkeit, die Kompetenzen des Wirtschaftsstandortes Luckenwalde sowie regionaler Wissenschaftseinrichtungen sichtbar zu machen und so eine Plattform für die Vernetzung untereinander sowie mit Unternehmen und Wissenschaftseinrichtungen zu bieten. Zugleich trägt diese Nutzung auch zur Funktionsvielfalt der Innenstadt von Luckenwalde bei.

Die Passantenfrequenz ist trotz der zentralen Lage eher gering. Die meisten Nutzerinnen und Nutzer auch der Nahversorgungseinrichtungen im Umfeld reisen (bisher) vor allem mit dem Pkw und der Bahn an. Der Bekanntheitsgrad des Gewerbehofs konnte in dem ersten vollen Betriebsjahr nach der Coronapandemie bereits deutlich gesteigert werden. Darüber hinaus wird mehr Außenwerbung angestrebt, um den Bekanntheitsgrad und die Sichtbarkeit weiter zu erhöhen. Erste Synergien haben sich durch die Nutzerinnen und Nutzer innerhalb des Gewerbehofs (*MakerSpace*, *Coworking*) sowie mit Gastronomiebetrieben in der Innenstadt ergeben. Hierin werden bei einer stärkeren Nutzung und einem gestiegenen Bekanntheitsgrad noch Zuwachspotenziale gesehen.

In der Innenstadt von Luckenwalde befinden sich das traditionelle Handwerk, das Lebensmittelhandwerk und auch der inhabergeführte Einzelhandel auf dem Rückzug. Es stehen eine Reihe von Erdgeschosslagen für eine entsprechende Nachnutzung prinzipiell zur Verfügung. Mit dem Gewerbehof und der Hochschulpräsenzstelle besteht die Chance, dass Unternehmen Produkte im *MakerSpace* und Dienstleistungen im *Coworking* entwickeln, erproben und bis zur Serienreife bringen sowie in der Folge einen Standort in der Innenstadt nutzen. Die Hochschulpräsenzstelle wäre dann ein Inkubator für eine Ansiedlung in der Innenstadt. Auch vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt Luckenwalde das Ziel, das Angebot der Hochschulpräsenzstelle über die bisherige Laufzeit hinaus fortzuführen.

## Einbindung in städtische Strategien und Förderung

*Innenstadt-/Zentrenkonzepte | produktive Arbeit | Wirtschaftsförderung | Liegenschaftspolitik | sonstige Förderung*

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) für die Stadt Luckenwalde mit dem Zielhorizont 2030 wurde 2016 beschlossen und formuliert die Funktionsstärkung des Stadtzentrums als Wohn-, Wirtschafts- und Erlebnisraum, kulturelles Bildungszentrum sowie touristisches Zentrum als zentrale Zielstellung. Die Entwicklung des zum damaligen Zeitpunkt noch vermieteten Gewerbehofs ist im INSEK nicht thematisiert.

Für die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadtzentren“ im Land Brandenburg wurden ebenfalls 2016 eine städtebauliche Zielplanung für den südlich an den Gewerbehof angrenzenden Bereich bis zum Marktplatz erstellt sowie Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Frei- und Grünanlagen abgeleitet. Das 2021 erstellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Luckenwalde definiert den zentralen Versorgungsbereich A-Zentrum Innenstadt räumlich nahezu identisch mit der Programmkulisse „Aktive Stadtzentren“ (vgl. Stadt Luckenwalde 2021).

Die Möglichkeit der Förderung der Hochschulpräsenzstelle ergab sich 2019 nach Fertigstellung des grundlegenden Stadtentwicklungskonzeptes. Nur durch die besondere Kombination der Fördermöglichkeiten einerseits über das Land Brandenburg mit der Finanzierung der Personalstellen der Hochschulen, andererseits über die Hochschulen mithilfe der EFRE-Förderung für die technische Ausstattung sowie die kostenfreie Bereitstellung der Immobilie durch die Kommune ließ sich das Vorhaben realisieren. Das Projekt wird als Experiment verstanden, die Kosten für Einrichtung und Betrieb sowie entgangene Mieteinnahmen müssen mit den schwer zu beziffernden Effekten hinsichtlich Gründungstätigkeit, Produktentwicklung, Vernetzung von Unternehmen, Imagegewinn des Standortes et cetera abgewogen beziehungsweise „gegengerechnet“ werden. Nach Einschätzung der Stadt sind die hohen Zahlen der Nutzenden und erste Zuwanderungen Beleg für positive Effekte. Gleichwohl ist ein wirtschaftlicher oder selbsttragender Betrieb nach Ansicht der Beteiligten nicht vorstellbar. Die Zuwendungsbestimmungen für die Förderung der Präsenzstellen legen fest, dass keine Gebühren erhoben und Einnahmen erzielt werden können. Derartige Projekte benötigen eine dauerhafte Grundfinanzierung für qualifiziertes Personal, insbesondere zum Betrieb des *MakerSpace*, sowie für Ersatzinvestitionen in Maschinen wie den *3D-Drucker* oder die *CNC-Fräse*.

## Fazit aus der Fallstudie

Die Hochschulpräsenzstelle im Gewerbehof Luckenwalde ist ein gutes Beispiel für eine Innovationswerkstatt. Unterschiedliche Förderangebote werden mit den Möglichkeiten der Kommune kombiniert, eine leerstehende Gewerbeimmobilie kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Damit wird ein Angebot geschaffen, welches die Kompetenz des Wirtschaftsstandortes Luckenwalde unterstützt und zugleich einen Beitrag zur Innenstadtbelebung leistet. Aus der Kombination verschiedener Nutzungen im Gewerbehof, und zwar dem *MakerSpace* zum Produzieren, Herstellen und Ausprobieren sowie mit den *Coworking-* und *Showroomangeboten* für Produktentwicklung und Präsentation, sind Synergie-Effekte für die lokale Wirtschaft und für mehr Unternehmertum in der Stadt Luckenwalde bereits sichtbar. Der Kern der Innenstadt profitiert bereits jetzt von den Nutzerinnen und Nutzern der Präsenzstelle, im ersten Schritt insbesondere die Gastronomie. Nachfolgend könnte sich auch das Interesse für Ansiedlungen von Unternehmungen aus der Präsenzstelle in der Innenstadt erhöhen.

## 6 Nutzungskombination mit Schwerpunkt Kreativwirtschaft

### 6.1 Pionierhaus, Krefeld

<b>Stadt (Bundesland):</b>	Krefeld (Nordrhein-Westfalen)
<b>Stadttyp:</b>	Großstadt
<b>Einwohnerzahl:</b>	228.426 (31.12.2022) (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023)
<b>Nutzungstyp:</b>	Gewerbekomplex mit unterschiedlichen Nutzungen als unternehmerischer und gemeinwohlorientierter Betrieb
<b>Lage:</b>	Nachbarschaft Innenstadt Krefeld



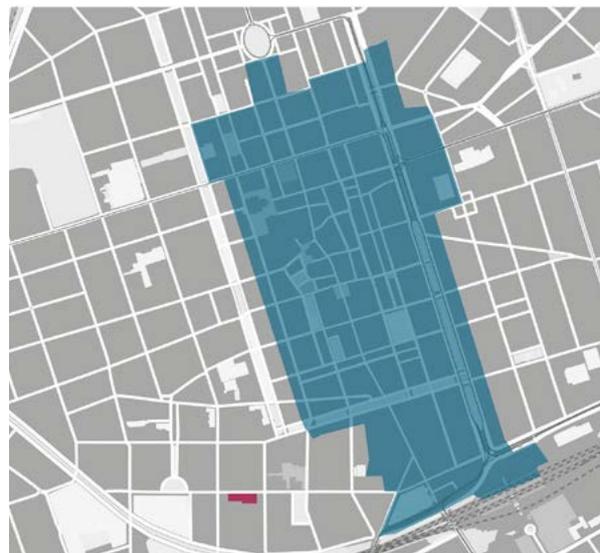
Abbildung 27  
Lage der Innenstadt (Hauptzentrum) in Krefeld



■ Hauptzentrum/Innenstadt  
— Stadtgrenze

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Futura Consult Dr. Kummer 2013: 17; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Abbildung 28  
Lage des Pionierhauses in Nachbarschaft zur Innenstadt (Hauptzentrum) von Krefeld



■ Hauptzentrum/Innenstadt  
■ Pionierhaus

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Futura Consult Dr. Kummer 2013: 17; Kartengrundlage: OpenStreetMap

## Daten und Fakten

*Lage | Gründung | Gewerbe | Fläche | Produkte | Mitarbeitende*

Die Samtweberei liegt in der Lewerentzstraße rund 750 m vom Krefelder Hauptbahnhof entfernt in der Krefelder Südweststadt in der Nachbarschaft zur Innenstadt. Das Pionierhaus ist Teil des Gebäudeensembles der ehemaligen Samtweberei „Scheibler & Co.“. Seit den 1890er-Jahren bis in die 1970er-Jahre wurde in der Textilfabrik produziert, und bis heute gibt sie dem Samtweberviertel seinen Namen. Nach der Schließung nutzte die Stadt Krefeld das Gebäude bis 2008. Bis 2014 mit der Übernahme der Samtweberei durch die Montag Stiftung Urbane Räume stand es leer. Das Projekt hat das Ziel der gemeinnützigen Quartiersentwicklung, das heißt in einem sozial gemischten, heterogenen Viertel ein funktionierendes Gemeinwesen und Teilhabemöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Das Gebäudeensemble besteht aus dem Pionierhaus, dem Wohnhaus, dem Torhaus und der *Shedhalle* und wurde als integriertes Gesamtprojekt in mehreren Teilprojekten mit besonderen Profilen und jeweils eigenem Beitrag für die Nachbarschaft und Stadtteilentwicklung umgesetzt.

Die Montag Stiftung übernahm die Samtweberei im Erbbaurecht von der Stadt Krefeld. Grundlagen der Sanierung und des Umbaus der einzelnen teils denkmalgeschützten Gebäude sind das gemeinsame Handlungsprogramm Samtweberei der Stadt Krefeld, der Stiftung und der Wohnstätte Krefeld (2013) sowie eine Machbarkeitsstudie mit Nutzungsoptionen, die für den Gesamtbestand der Alten Samtweberei erarbeitet wurde. Das ehemalige Verwaltungsgebäude, das heutige Pionierhaus, umfasst rund 1.000 m<sup>2</sup> Mietfläche. Auf fünf Etagen stehen einfache Büros und Projekträume für rund 25 Freiberufler, Dienstleister, Vereine, Kreative und Künstler aus dem Stadtteil zur Verfügung. Die Projekträume sind vollständig vermietet. Das Torhaus umfasst rund 620 m<sup>2</sup> Mietfläche mit etwas hochwertiger gestalteten Büros. Beide Gebäude sind miteinander verbunden. Im Erdgeschoss des Torhauses stehen Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Das zunächst durch einen Verein ehrenamtlich betriebene Café wird heute als Nachbarschaftszimmer betrieben und steht dem Quartier als vielseitiger Raum zur Verfügung. Dieser wird von Bewohnerinnen und Bewohnern ehrenamtlich organisiert und geführt. Die *Shedhalle* dient mit rund 3.000 m<sup>2</sup> dem Quartier als teilüberdachte öffentliche Freifläche und wird auch für Veranstaltungen und Projekte für den Stadtteil genutzt. Hier sind zudem Stellplatzflächen integriert. Heute leben und arbeiten rund 150 Menschen in den verschiedenen Gebäuden der Samtweberei.



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Hofansicht Pionierhaus (rechts) mit angrenzendem Torhaus



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Übersichtskarte Bereiche Samtweberei

## Standortfaktoren und Akteure

*Raumressourcen | städtebauliche Situation | Infrastruktur | Erreichbarkeit | technische Anbindung | Zielgruppen | Eigentums-/Nutzenstruktur*

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Krefeld ist eng mit der Textilindustrie verbunden. Die ehemalige Samtweberei ist dabei eine von vielen brachliegenden Altindustrieanlagen in der Stadt, für die neue Nutzungen gesucht werden. Für die Montag Stiftung Urbane Räume boten sich mit dem Ensemble der Samtweberei aufgrund der Lage in einem Gebiet mit ökonomischen und sozialen Herausforderungen besondere Entwicklungspotenziale. Die Projektentwicklung erfolgte, so der Ansatz des Stiftungsprogramms „Initialkapital“, von Beginn an in enger Kooperation mit der Nachbarschaft und der Stadt. Die Stadt Krefeld überlässt der Stiftung die ehemalige Samtweberei im Erbbaurecht. Laut Vertrag wird der Erbbauzins so lange erlassen, wie die Projektgesellschaft gemeinnützig bleibt und nachweisen kann, dass sie sich für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung des Samtweberviertels engagiert.



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Shedhalle



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Arbeitsraum

Die Montag Stiftung setzte das Ensemble innerhalb weniger Jahre in stand. Mit einem gemeinsamen Handlungsprogramm wurden die gemeinwohlorientierten Ziele festgelegt, unter anderem dass Begegnungsräume und Aktivitäten für alle Menschen im Quartier geschaffen und Projekte zur Stärkung und Entwicklung des Gemeinwesens und des bürgerschaftlichen Engagements durchgeführt werden. Die Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH (UNS gGmbH), die dauerhaft die Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilie betreibt, hat von Beginn an das Ziel verfolgt, schrittweise lokale Akteure in die Verantwortung zu bringen. Eine Gruppe aus rund 30 engagierten Menschen hat 2021 die gemeinnützige NachbarschaftStiftung Samtweberviertel Krefeld gegründet. Die zur Verfügung stehenden Mittel, um gemeinnützige Projekte im Viertel zu unterstützen, sind die finanziellen Überschüsse aus der Vermietung der Alten Samtweberei (jährlich mindestens in Höhe des erlassenen Erbbauzinses). Mit dem Viertelsrat besteht ein Gremium aus ehrenamtlich tätigen Menschen im Quartier, welcher die UNS gGmbH berät und über die Verwendung der Mittel entscheidet. Es steht ein Projektbudget zur Förderung von Projekten von Menschen aus dem Viertel in Höhe von jährlich 5.000 € zur Verfügung. Die UNS gGmbH und die NachbarschaftStiftung steuern und begleiten zudem die „Viertelstunden“, welche die Mietenden des Pionier- und Torhauses, vertraglich über ihre Mietverträge, jährlich gemeinwohlbezogen für das Quartier leisten.

Wichtiger Teil des Gesamtkonzeptes Samtweberei ist das Pionierhaus, ein aus den 1960er-Jahren stammender fünfstöckiger Verwaltungsbau. Seit 2014 arbeiten hier rund 25 Krefelder Kreativunternehmen. Die Räume im Pionierhaus sind bewusst nicht im Neubaustandard hergerichtet, um die Mieten günstig halten zu können.



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Stellplätze

Außenansicht, Fahrradstellplätze

Die Aktivitäten des Pionierhauses sollen durch die zu leistenden Viertelstunden direkt ins Quartier wirken und Entwicklungsimpulse anstoßen. So ist die Nachbarschaft der Samtweberei die unmittelbare Zielgruppe sowie weitere Interessierte von außerhalb, die sich dort engagieren wollen.

Die Nutzenden des Pionierhauses sind seit der Eröffnung 2014 vielfältig. Aktuell ist ein Unternehmen der urbanen Produktion zuzuordnen, das digitale und analoge Bühneninstallationen erschafft. Die UNS gGmbH bietet mit dem Pionierhaus dauerhaft ganz bewusst flexible Räumlichkeiten für verschiedene Nutzungen an. Um einen zentralen großzügigen Treppenhausraum herum befinden sich die individuell gestalteten Büros. Auf jeder Etage gibt es zudem eine Gemeinschaftsküche als Treffpunkt.

### **Bedeutung von produktiver Arbeit für die Innenstadt von Krefeld**

*Funktionsanreicherung | Belebung | sonstige Effekte und Synergien | Chancen und Grenzen*

Mit der Revitalisierung der Samtweberei konnten neue Impulse im Quartier gesetzt werden. Bei verschiedensten Aktionen und Projekten wirken die Nachbarschaft und die vielen Nutzenden des Pionier- und Torhauses zusammen. Es werden Workshops, Seminare, Veranstaltungen und Feste durchgeführt. Bereits während der Aufstellung des Handlungsprogrammes wurde die Nachbarschaft einbezogen und die Samtweberei als offenes Quartiersprojekt kommuniziert. Die Verständigung mit der heterogenen Bevölkerung stellte anfangs ein Hemmnis dar. Die mittlerweile vielsprachige Kommunikation und vor allem der offene Charakter der Samtweberei als Begegnungsort haben überzeugt, und viele Menschen aus dem Quartier sind heute in Projekten engagiert beziehungsweise haben sich in das Netzwerk der Pioniere integriert. Die UNS gGmbH und die NachbarschaftStiftung sind unmittelbare Ansprechpartner für Mietende, Nutzende und Interessierte und versuchen, Hemmnisse abzubauen und Konflikte zu lösen.

Im Torhaus ist auch das Stadtmarketing Krefeld ansässig. Zudem begleitet das Innenstadtmanagement der Stadt das Projekt Samtweberei von Beginn an. Der direkte Bezug zueinander ermöglicht die Entwicklung von Ideen für die Samtweberei und die Nachbarschaft, erzeugt aber auch Impulse für die Innenstadt und andere urbane Lagen und Potenzialstandorte in Krefeld (s. u.).

### **Einbindung in städtische Strategien und Förderung**

*Innenstadt-/Zentrenkonzepte | produktive Arbeit | Wirtschaftsförderung | Liegenschaftspolitik | sonstige Förderung*

Der Innenstadtbereich wurde auf Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes 2009 in das Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Stadtumbau West“ Krefeld-Innenstadt aufgenommen. Die Förderkulisse ist weit gefasst und bezieht die umliegenden Quartiere mit ein (vgl. Stadt Krefeld, 2017: 5). In dem 2010 entwickelten integrierten Handlungskonzept wurde die Entwicklung der Samtweberei als Initialprojekt benannt. In diesem Zuge

erfolgte auch die Sanierung und Ausstattung der Shedhalle. Die Innenstadt wird fortlaufend im Rahmen der Städtebauförderung, aktuell im Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“, unterstützt.

Die Stadt Krefeld setzt zudem Mittel aus dem Sofortprogramm „Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.“ ein, mietet Räume in der Innenstadt an und versucht durch experimentelle Nutzungen, neue innenstadtrelevante Funktionen und Formate in Leerständen als Zwischennutzungen zu testen und damit auf langfristigen Besatz hinzuwirken. Der Aktionsplan Wirtschaft für Krefeld (2018–2020) beinhaltet Ansätze, die die Etablierung produktiver Arbeit begünstigen können. So sollen Public *MakerSpaces* geschaffen beziehungsweise ausgebaut werden, das heißt an öffentlich zugänglichen Orten mit Digital- und Kreativtechnologien wie *3D-Druckern* gearbeitet werden können.

Im ehemaligen Neusser Stadtbad soll zudem ein Gründungszentrum in zentraler Lage in der Innenstadt eingerichtet werden. Hier engagieren sich Pioniere der Samtweberei in Kooperation mit der Wirtschaftsförderung Krefeld für ein Angebot moderner Räumlichkeiten für innovative Gründungsideen. Geplant sind Werkstätten für Holz- und Metallverarbeitung als Shareangebote, die eigenverantwortlich durch den Verein betrieben werden.

Die Stadt Krefeld ist jeweils über Koordinierungsrunden inhaltlich in alle Prozesse eingebunden, so auch in der Samtweberei. Sie hat die Entwicklung von Beginn an positiv begleitet. Die Kooperation sowie die pilothaft in Krefeld erprobten Prozesse, Kommunikations- und Organisationsstrukturen haben den Effekt, dass auch andere Projekte in Krefeld davon profitieren.

Weitere ehemalige Industriestandorte konnten mit dem Engagement der Stadt neue Aufmerksamkeit erlangen. So beherbergt die Alte Brotfabrik heute das „Theater Hintenlinks“. Die alte Tapetenfabrik, bereits länger Wirkstätte des städtischen Kulturzentrums, wurde umfassend saniert. Die Stadt Krefeld bewirbt auf ihrer Website Räume und Arbeitsplätze in der Innenstadt, an Kreativstandorten wie der Samtweberei und auch in Industriegebieten.

Unternehmensverlagerungen, wie der Krefelder Gin „ReGINerate“, zeigen, dass Krefeld begünstigende Standortfaktoren für die Ansiedlung urbaner Produktion aufweist. Wurde früher am Niederrhein produziert, erfolgt dies jetzt in einer ehemaligen Fabrikhalle in der Nähe der Krefelder Innenstadt. Das Unternehmen Sel La Vie verarbeitet und verpackt seine Produkte in einem Ladenlokal in der Uerdinger Fußgängerzone (Stadtteil von Krefeld).

### **Fazit aus der Fallstudie**

Mit der Alten Samtweberei erprobte die Montag Stiftung Urbane Räume gAG im Rahmen ihres Programms „Initialkapital“ pilothaft, wie es gelingen kann, leerstehende Altindustriengebäude gemeinwohlorientiert und zugleich mit unternehmerischer Nutzung zu entwickeln und damit Menschen in Gebieten mit besonderen ökonomischen und sozialen Herausforderungen zu unterstützen.

Die Erfahrungswerte (Kommunikation, Beteiligung, Finanzierungs- und Organisationsstrukturen, Rechtsverhältnisse) sind transparent dokumentiert und sollen zum Nachahmen genutzt werden. Sie sind in die Entwicklung weiterer Projekte der Montag Stiftung Urbane Räume eingeflossen, unter anderem die KoFabrik in Bochum, den Bürgerpark FreiFeld in Halle (Saale) und den Bob Campus in Wuppertal.

Die Stadt Krefeld nutzt die Erkenntnisse aus der Entwicklung der Samtweberei für Entwicklungsprozesse von weiteren Alt-Immobilien zu gemeinwohlorientierten Orten in den Quartieren und für neue Nutzungsangebote in der Innenstadt. In Krefeld ist es gelungen, Akteure zu identifizieren, zu mobilisieren und Kooperationen für Stadtentwicklungsprozesse und aktive Quartiersarbeit zu etablieren.

## 6.2 Kreativstandort Zinnwerke, Hamburg

**Stadt (Bundesland):** Hamburg, Bezirk Mitte (Hamburg)  
**Stadttyp:** Großstadt  
**Einwohnerzahl:** 1.892.122 (31.12.2022) (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023)  
**Nutzungstyp:** Gewerbehof, Nutzungskombination aus Handwerk, Dienstleistungen, Kunst und Kultur  
**Lage:** Nachbarschaft Nahversorgungszentrum Veringstraße



Abbildung 29  
 Lage des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Wilhelmsburg und des Nahversorgungszentrums Veringstraße im Bezirk Mitte von Hamburg



■ Stadtteilzentrum Wilhelmsburg  
 ■ Nahversorgungszentrum Veringstraße  
 — Abgrenzung Bezirk Mitte

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, 2019: 140 und 176; Kartengrundlage OpenStreet-Map

Abbildung 30  
 Lage des Kreativstandortes Zinnwerke in Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum Veringstraße in Hamburg



■ Nahversorgungszentrum Veringstraße  
 ■ Kreativstandort Zinnwerke

Quelle: eigene Darstellung auf Basis Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung 2019: 176; Kartengrundlage OpenStreet-Map

## Daten und Fakten

*Lage | Gründung | Gewerbe | Fläche | Produkte | Mitarbeitende*

Die Zinnwerke liegen am Veringkanal südwestlich des Reiherstiegviertels im Stadtteil Wilhelmsburg mit seiner vor allem aus den 1950er-Jahren stammenden Wohnbebauung. Der westlich gelegene Veringkanal bildet die Grenze zum Hafen Hamburg. Das Nahversorgungszentrum Veringstraße erstreckt sich von der gegenüberliegenden Straßenseite in nördliche Richtung.

Die Wilhelmsburger Zinnwerke in der Straße Am Veringhof wurden vor rund 120 Jahren errichtet. Die große Flut vom Februar 1962 zerstörte einen großen Teil der Betriebsanlagen, bis dahin galt der Standort als einer der wichtigsten Kupferhütten Deutschlands. In der Folge wurden hier Holz und andere Materialien gelagert. Mitte der 1970er- und 1980er-Jahre erfolgten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen; einige Flächen wurden bis in die 2000er-Jahre als Büro- und Sozialräume durch verschiedene Unternehmen genutzt. Im Anschluss lagen die Flächen brach beziehungsweise wurden nicht genutzt. Die Zinnwerke sind eines der letzten Fabrikgebäude südlich der Elbe und stehen mit der Stahlfachwerkfassade und dem roten Backstein für die industrielle Vergangenheit von Wilhelmsburg. Das rund 1,1 ha große Gelände befindet sich im Eigentum der landeseigenen Sprinkenhof GmbH und liegt in Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum Veringstraße.

Im Zuge der Internationalen Bauausstellung (IBA) Hamburg 2006–2013 rückten Wilhelmsburg und die Quartiere südlich der Elbe in den Fokus. Akteure aus der Kultur- und Kreativwirtschaft, Existenzgründende sowie freiberuflich Tätige interessierten sich für brachliegende Gewerbeflächen und Immobilien. 2012/2013 wurde der Abriss der Gebäude und Fabrikhallen diskutiert, um Platz für den Fundus der Hamburgischen Staatsoper zu schaffen. Die ersten Mietenden zogen bereits 2011 in das ehemalige Maschinengebäude mit rund 800 m<sup>2</sup> Büro- und Nutzfläche ein und investierten schrittweise eigene Mittel in den Umbau und die Sanierung des Bestandes. Inzwischen ist das Maschinengebäude mit rund 80 Mieterinnen und Mietern komplett vermietet und wird als Atelier, Büro, Werkstatt und *Coworking-Bereich* genutzt. Ebenso viele Arbeits- und Ausbildungsplätze sind mit den in den Zinnwerken ansässigen Unternehmen, Vereinen und Initiativen verknüpft.

Neben dem Maschinengebäude zählen zu dem Standort noch zwei Fabrikhallen mit einer Grundfläche von insgesamt rund 2.800 m<sup>2</sup> sowie Garten- und Freiflächen inklusive Stellplätzen, Terrassen und Werkstattcontainern mit einem Umfang von rund 7.000 m<sup>2</sup>.



Foto: Zinnwerke e.V.

Hofsituation Zufahrt/Eingangsbereich Zinnwerke



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Eingangssituation Nutzerin Zinnbuch

## Standortfaktoren und Akteure

*Raumressourcen | städtebauliche Situation | Infrastruktur | Erreichbarkeit | technische Anbindung | Zielgruppen | Eigentums-/Nutzenstruktur*

Im Umfeld der Zinnwerke sind ähnliche Angebote präsent wie das Kulturzentrum Honigfabrik und das selbstverwaltete Atelierhaus 23. Diesseits und jenseits des Kanals sind weiterhin Industrieunternehmen ansässig, die teils erheblichen Verkehr und Lärm induzieren. Zugleich entstehen nördlich der Zinnwerke neue Wohnangebote. Direkt gegenüber den Zinnwerken haben sich zwei Nahversorgungsunternehmen etabliert. Diese verschiedenen Nutzungen können zu Konflikten führen, bieten zugleich aber auch die Chance für eine Neuausrichtung dieses Bereichs. Die Gebiete östlich und westlich des Veringkanals sollen daher unter der Überschrift Kulturkanal als Standort für Industrie, Kreativwirtschaft und Wohnen profiliert und entwickelt werden.

Die verkehrliche Erreichbarkeit der Zinnwerke ist durch den Kanal und das angrenzende Hafengebiet eingeschränkt und über die Stichstraße Am Veringhof nur von Süden aus möglich. Fußläufig liegen die Zinnwerke knapp 10 Minuten südlich des Stübenplatzes beziehungsweise der Fährstraße mit Gastronomie und Handel.

Mietende und Nutzende der Zinnwerke sind breit gefächert. Im Maschinengebäude besteht ein Mix aus Unternehmen der Kreativwirtschaft (3D-Design, Grafik, Journalismus, Kunst-, Musik- und Videoproduktion), von Nichtregierungsorganisationen (NGOs) wie Sea-Watch e. V., eine Buchhandlung, Bildungsträgern und weiteren Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich. Viele Besucherinnen und Besucher kommen auch zu Veranstaltungen wie der Summer School, den monatlichen Stadtteilstellen mit Kulturflohmärkten sowie den Formaten *Zinnema* (Hamburgs erstes Indoor-Open-Air-Kino) und *Zinnemax* (Wilhelmsburgs junges Filmfestival).

In ausrangierten Containern auf dem Freigelände werden Fahrräder repariert, wird über Reparaturtechniken (fix & fertig – Fahrradkultur in den Zinnwerken) informiert, es wird Keramik produziert und es werden Workshops zur Lebensmittelherstellung angeboten und der Bau von Außenmöbeln ermöglicht. Insgesamt sind etwa 10 % der am Standort Tätigen Arbeits- und Ausbildungsplätzen produktiver Arbeit zuzurechnen.

Die Anmietung weiterer Flächen wird nach Auskunft der Verantwortlichen kontinuierlich nachgefragt, kann aber nicht immer bedient werden. Beispielsweise ist aufgrund von Brandschutzauflagen die Nutzung der beiden Fabrikhallen mit rund 2.800 m<sup>2</sup> Fläche derzeit nicht möglich. Hier wären Veranstaltungen, Flohmärkte, Ausstellungsflächen oder auch Werkbänke und Arbeitsflächen mit dazu gehörenden Lagerflächen denkbar.



Foto: Zinnwerke e.V.

Workshop Möbelbau



Foto: Zinnwerke e.V.

Flohmärkte in den Fabrikhallen

Die Mietenden und Nutzenden der Zinnwerke arbeiten ohne institutionelle Förderung. Sie sind zugleich Mitglied im 2019 gegründeten Verein Zinnwerke e. V. Der gemeinnützige Verein agiert als Interessenvertretung für die Akteure in den Zinnwerken. Ein Unternehmen ist Hauptmieter und nimmt diese Funktion gemeinsam mit dem Verein gegenüber der Eigentümerin und Vermieterin Sprinkenhof GmbH wahr. Investitionen der Ei-

gentümerin in den Bestand oder auch in die energetische Sanierung erfolgen aktuell nicht. Der Verein Zinnwerke e. V. finanziert Hausmeisterleistungen eigenständig.

Der Verein hat 2019 ein eigenes Nutzungskonzept vorgelegt, welches 2022 aktualisiert und 2023 um ein Betriebskonzept ergänzt wurde und eine mögliche Perspektive für die Zinnwerke aufzeigt. Darin wird die Vision skizziert, insbesondere die beiden Fabrikhallen als Hallen der Möglichkeiten zukünftig zu nutzen: mit urbaner Landwirtschaft, für Veranstaltungen, Gastronomie und Lehrküchen, Flohmärkte, Messen und Ausstellungen, Bildung und Workshops für das Handwerk et cetera (vgl. Zinnwerke e. V. 2022: 22 ff.). Der Verein wird von den Akteuren als Übergangslösung hin zu einer langfristigen und an den Nutzenden orientierten Trägerstruktur, wie zum Beispiel einer Stiftung oder Genossenschaft, gesehen (vgl. ebd.: 15).

### **Bedeutung von produktiver Arbeit für das Nahversorgungszentrum Veringstraße**

*Funktionsanreicherung | Belebung | sonstige Effekte und Synergien | Chancen und Grenzen*

Die seit knapp zehn Jahren laufende Inwertsetzung und Belebung des Standortes Zinnwerke durch die dort tätigen Akteure trägt dazu bei, einen viele Jahrzehnte lang vernachlässigten Stadtbereich im Übergang zwischen den Wohnquartieren und dem durch Industrienutzung geprägten Hafengebiet schrittweise zu profilieren. Dieser Stadtbereich weist erhebliche Handlungsbedarfe auf; die Arbeitslosigkeit sowie der Anteil der Empfängerinnen und Empfänger von Sozialleistungen liegt deutlich über dem Durchschnitt in Hamburg. Ferner liegt dieser Stadtbereich (bisher) nicht im Fokus der Stadt- oder Stadtteilentwicklung sowie privatwirtschaftlicher Interessen. Es bestehen aktuell auch keine Aktivitäten seitens des landeseigenen Eigentümers zwecks eigener Standortentwicklung.

So besteht die Chance, dass sich hier eine neue, durch Kultur- und Kreativwirtschaft und produktive Arbeit geprägte Nutzendenklientel etabliert, die mittel- und langfristig zu einer Stabilisierung und Neuausrichtung dieses Quartiers beitragen kann. Parallele Aktivitäten im Umfeld (Neubau von über 20 Wohnungen durch eine Baugenossenschaft unmittelbar nördlich) und die Entwicklung der benachbarten Honigfabrik sind dafür – wie die Zinnwerke – einzelne Bausteine der Entwicklung.



Foto: Zinnwerke e.V.

Holzbau



Foto: Zinnwerke e.V.

Holzbauwerkstatt

Voraussetzung für eine entsprechende Entwicklung ist zum einen die Festigung der Trägerstruktur in den Zinnwerken. Zum anderen zählt dazu eine Mitwirkung der Eigentümerin, insbesondere an notwendigen Sanierungen und Instandsetzungsmaßnahmen sowie einer Ermöglichung der Nachnutzung der beiden Fabrikhallen. Dies kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden.

### **Einbindung in städtische Strategien und Förderung**

*Innenstadt-/Zentrenkonzepte | produktive Arbeit | Wirtschaftsförderung | Liegenschaftspolitik | sonstige Förderung*

Der Stadtbereich am Veringkanal sowie die Zinnwerke liegen bisher nicht im Fokus des Bezirks Mitte beziehungsweise der Stadtteilentwicklungspolitik für die Bereiche südlich der Elbe. Städtebauförderungsgebiete wurden bisher nördlich (auf der Veddel) beziehungsweise östlich des Bahnhofs Wilhelmsburg ausgewiesen. Städtebauförderungsmittel oder andere öffentliche Investitionen sind für den Standort Zinnwerke oder auch für das Umfeld bisher nicht eingesetzt worden.

Zugleich wird die Entwicklung am Standort im Grundsatz seitens des Bezirks wohlwollend beurteilt und unterstützt. Auch das im Hamburger Koalitionsvertrag verankerte Ziel der Profilierung und Entwicklung des Kulturkanals unterstützt diese Entwicklung. Das vom Verein vorgelegte Nutzungskonzept zielt aus Sicht der bezirklichen Wirtschaftsförderung in die richtige Richtung. Eine abschließende Positionierung des Bezirks Mitte dazu steht jedoch noch aus.

### **Fazit aus der Fallstudie**

Der Stadtbereich um die Zinnwerke war bisher kein Schwerpunkt der Bezirks- oder Stadtteilpolitik. Durch die Eigeninitiative von Akteuren konnten sich Nutzungen etablieren und brachliegende Flächen und Gebäude durch Unternehmen vor allem der Kultur- und Kreativwirtschaft schrittweise nachgenutzt werden. Dies hat bereits zu einer Belebung des Umfelds beigetragen. Perspektivisch können sich hier auch durch die Entwicklung benachbarter Bereiche weitere Funktionen und Angebote etablieren und so die Entwicklung des Kulturkanals voranbringen. Voraussetzung dafür ist eine Weiterentwicklung der Trägerstruktur sowie eine Mitwirkung der Eigentümerin an notwendigen Sanierungen und Instandsetzungsmaßnahmen.

### 6.3 Kreativstandort Shaere, München

**Stadt (Bundesland):** München (Bayern)  
**Stadttyp:** Großstadt  
**Einwohnerzahl:** 1.512.491 (31.12.2022) (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023)  
**Nutzungstyp:** Nutzungskombination mit Schwerpunkt Kreativwirtschaft  
**Lage:** Randlage Stadtteilzentrum Perlach

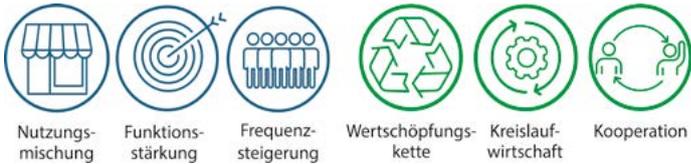


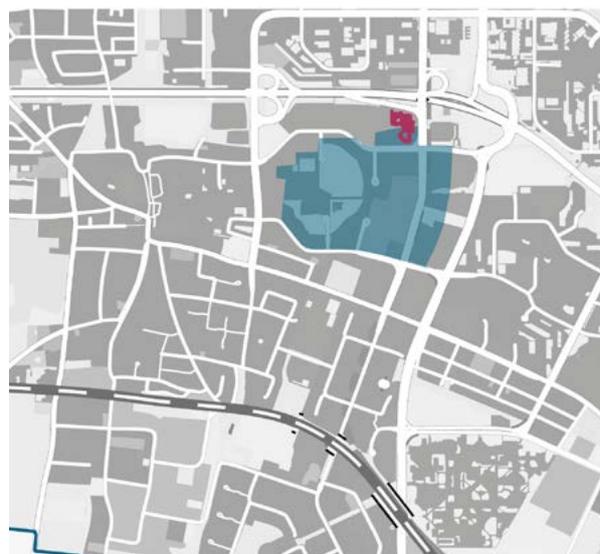
Abbildung 31  
 Lage des Stadtteilzentrums Perlach in München



■ Stadtteilzentrum Perlach  
 — Stadtgrenze

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2020: 16f; Kartengrundlage: OpenStreet-Map

Abbildung 32  
 Lage des Shaere in Randlage des Stadtteilzentrums Perlach in München



■ Stadtteilzentrum Perlach  
 ■ Shaere

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2020: 17; Kartengrundlage: OpenStreet-Map

## Daten und Fakten

*Lage | Gründung | Gewerbe | Fläche | Produkte | Mitarbeitende*

Das Shaere ist gemeinsam mit der Community Kitchen München eine vielfältige Zwischennutzung im ehemaligen Gebäude der Allianz in Randlage des Stadtteilzentrums Perlach, Fritz-Schäffer-Straße 9. Auf insgesamt über 40.000 m<sup>2</sup> entsteht seit Mitte 2021 ein Gemeinschaftszentrum, bisher genutzt sind davon drei Etagen. Neben der Community Kitchen München, in der auf 2.000 m<sup>2</sup> gerettete Lebensmittel verarbeitet und angeboten werden, sind über 140 verschiedene Personen an diesem Kreativstandort im Shaere zu Hause. Kulturschaffende, Organisationen und Unternehmen arbeiten derzeit im Shaere (Stand Juli 2022) und nutzen die Fläche beispielsweise für handwerkliche Tätigkeiten (wie Änderungsschneiderei, Textilwerkstatt), Lebensmittelproduktion (Community Kitchen), Veranstaltungsort (z. B. Kino oder Theater) oder als Bürofläche. Die Immobilienfirma Hines hat das Gebäude 2020 gekauft und ermöglicht bis zum geplanten Abriss innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre die Zwischennutzung durch das Shaere beziehungsweise die Community Kitchen GmbH. Anfang 2021 wurde das Gebäude an die Zwischennutzenden übergeben, im September 2021 eröffnete das Shaere. Derzeit bietet das Shaere 25 Arbeitsplätze (Voll- und Teilzeit sowie Minijobs im Shaere bzw. in der Community Kitchen, exklusive der Arbeitsplätze in den vermieteten Flächen).



Foto: Hans Haake (Wuppertal Institut)

Community Kitchen: Eingangsbereich



Foto: Hans Haake (Wuppertal Institut)

Außenansicht Shaere

## Standortfaktoren und Akteure

*Raumressourcen | städtebauliche Situation | Infrastruktur | Erreichbarkeit | technische Anbindung | Zielgruppen | Eigentums-/Nutzenstruktur*

Dem Share stehen 40.000 m<sup>2</sup> auf drei Etagen zur Verfügung. Die derzeit mit Abstand größte Nutzung ist die Community Kitchen auf 2.000 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss (Verarbeitung von geretteten Lebensmitteln und Kantinenbetrieb). Neben der ehemaligen Bürofläche kann auch die Außenfläche genutzt werden, dort wurden Hochbee-

te angelegt und Sitzgelegenheiten geschaffen. Das Shaere befindet sich in einem vornehmlich gewerblich genutzten Bereich (Bürokomplexe mit fußläufiger U-Bahn Anbindung Neuperlach Zentrum). An der südöstlichen Münchner Stadtgrenze gelegen, entstand Ende der 1960er-Jahre Neuperlach, rund sieben km vom Münchner Marienplatz entfernt auf der grünen Wiese. Das gut angebundene Viertel (20 Min. zum Münchner Hauptbahnhof) beheimatet rund 42.000 Menschen in Wohnungen mit vergleichsweise niedrigem Mietniveau. Neuperlach (als zentraler Stadtbezirksteil von Perlach) ist geprägt von Hochhaussiedlungen und großen Bürokomplexen sowie weitläufigen Grünflächen. Funktionale Durchmischung gibt es wenig, die hauptsächlich Einkaufsmöglichkeiten bieten die Shoppingcenter PEP und Life im Stadtteilzentrum. Neben der Zwischennutzung durch das Shaere gibt es derzeit im Stadtteilzentrum Perlach trotz hoher Bevölkerungsdichte kaum kulturelles Angebot.

Das Shaere zieht als Gemeinschafts- und Kulturzentrum viele unterschiedliche Personen(gruppen) an. Durch die Vermietung der Räume an Organisationen, Unternehmen und Privatpersonen findet sich im Shaere eine Vielzahl an Nutzungen. Zu den Nutzenden zählen Kinder (bspw. in der Lernotheek), Besuchende der Sport-, Handwerks- oder Kunstkurse, Konsumierende der Community Kitchen-Produkte und sonstige Interessierte. Zu den unterschiedlichen kulturellen Nutzungen gehören zum Beispiel Ausstellungen internationaler Kunstschafter und Filmabende. Derzeit verkehren täglich um die 1.000 Menschen im Shaere. Über das Catering ist die Community Kitchen zudem auch außerhalb des Gebäudes aktiv. Daneben engagieren sich im Shaere über die verschiedenen Angebote mehr als 150 Ehrenamtliche. Die Produktion in den Werkstätten (Reparaturwerkstatt, Textilwerkstatt, Kreativwerkstatt) beschränkt sich vorwiegend auf Eigenarbeit und Freizeitbeschäftigung von Besuchenden. Daneben werden die Werkstätten auch für Teamtage verschiedener Unternehmen zum Bauen und Werkeln genutzt. Die bisher eingemieteten Unternehmen produzieren nicht im Shaere, sondern nutzen die Fläche als Büroräume.



Foto: Hans Haake (Wuppertal Institut)

Eingangshalle Shaere



Foto: Hans Haake (Wuppertal Institut)

Eingangshalle Shaere

Das Shaere ist kein Verein. Es gibt entsprechend keine definierten Ziele, die in einer Vereinssatzung festgeschrieben sind. Im Zentrum steht der Aufbau einer offenen Bildungs- und Lernlandschaft in den Bereichen Nachhaltigkeit, Soziales sowie Kunst und Kultur. Produktion ist nicht der vordergründige Zweck des Shaere, stellt jedoch in Form der Werkstätten (Kreativwerkstatt, Textilwerkstatt), Foto-/Videostudio beziehungsweise der Community Kitchen, die gerettete Lebensmittel weiterverarbeitet, einen Großteil der bisher genutzten Fläche und Arbeit dar.

Spätestens bis 2026 ist eine „Revitalisierung“ möglicherweise mit teilweisem Abriss des Gebäudes vorgesehen. Die Planung für die Neugestaltung des Ortes ist schon fortgeschritten. Solange die Arbeiten nicht beginnen, hat der Immobilienbesitzer die Nutzung des Gebäudes zu einem vergünstigten Mietpreis an die Community Kitchen GmbH übertragen. Das Gebäude befindet sich im Nachhaltigkeitsfonds des Eigentümers. Einkommensquellen generieren vor allem die Vermietung der Räumlichkeiten an die Initiativen und Unternehmen als auch der Kantinen- und Cateringbetrieb der Community Kitchen.

## Bedeutung von produktiver Arbeit für das Stadtteilzentrum Perlach

*Funktionsanreicherung | Belebung | sonstige Effekte und Synergien | Chancen und Grenzen*

Es besteht eine große Nachfrage vonseiten der Nutzenden (über 1.000 Nutzende am Tag). Gerade die Kantine in einem Quartier mit vielen Büros hat einen positiven wirtschaftlichen Effekt, bis zu 10.000 Mahlzeiten pro Tag können in der Kantine produziert und verkauft werden. Die große Variabilität des Angebots von der Kantine über die Werkstätten bis hin zu Kino und Theater macht den Aufenthalt für Besuchende aus dem Stadtteilzentrum attraktiv. Handwerkliche Produktion spielt jedoch bisher nur eine Nebenrolle und hat kaum Effekte bezüglich Erwerbstätigkeit, da die Werkstätten eher für die Eigenarbeit und zu Bildungszwecken benutzt werden. Mit derzeit insgesamt 25 Arbeitsplätzen (nur Shaere/Community Kitchen, exklusive der Arbeitsplätze in den vermieteten Flächen) bietet Shaere für die bisherige kurze Nutzungsdauer (unter einem Jahr) bereits eine solide, sich selbst tragende Wirtschaftsstruktur. Die stark reduzierte Miete ermöglicht eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes. Insofern erscheint die Nutzungsart derzeit wirtschaftlich nicht konkurrenzfähig mit klassischen gewerblichen Angeboten.

Das Shaere ist jetzt schon bundesweit bekannt (v. a. durch die Lebensmittelrettung und -weiterverarbeitung der Community Kitchen), stellt eine innovative, skalierbare und vielversprechende Art der Zwischennutzung dar (in Kooperation mit einem privaten Immobilieninvestor), die unterschiedliche Kooperationspartner vereint, und befindet sich strategisch und zeitlich noch am Anfang seiner Entwicklung.



Foto: Hans Haake (Wuppertal Institut)

Community Kitchen: Essensausgabe



Foto: Hans Haake (Wuppertal Institut)

Ausstellungsraum

## Einbindung in städtische Strategien und Förderung

*Innenstadt-/Zentrenkonzepte | produktive Arbeit | Wirtschaftsförderung | Liegenschaftspolitik | sonstige Förderung*

Bislang wird das Projekt vonseiten der Stadt weder finanziell noch personell unterstützt. Die Zwischennutzung wurde privat auf privatem Grundstück realisiert. Eine kommunale Beteiligung sei denkens- und wünschenswert, beispielsweise für den Auf- und Ausbau der Nutzung des Shaere im Kontext der urbanen Produktion (z. B. mit IHK, HWK und der kommunalen Wirtschaftsförderung, die als Multiplikatoren auftreten können).

Innerhalb des Stadtteilzentrums Perlach konzentriert sich die Stadt München in der Stadtentwicklung insbesondere auf den zentralen Stadtbezirksteil Neuperlach, wo das Shaere liegt. Neuperlach ist gekennzeichnet

durch Funktionstrennung, große Wohn- und Büroblöcke mit Grünanlagen sowie breiten Straßen. Entsprechend hat Neuperlach mit großen Herausforderungen zu kämpfen, vom fehlenden Angebot sozialer, gesundheitlicher und kultureller Infrastruktur bis hin zur Emissionsbelastung durch starken Autoverkehr. Es wird im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Wachstum und nachhaltige Stadterneuerung“ und des bayerischen Sonderfonds „Innenstädte beleben“ gefördert. Neben städtebaulichen Erneuerungen liegen Schwerpunkte auf der energetischen Sanierung, Klimaanpassung, und den Bereichen Kultur und Wirtschaft. In dem Kontext entstanden 2021 ein Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) sowie ein integriertes Handlungsraumkonzept für Neuperlach. Ansätze zur Nutzungsmischung finden sich im ISEK vor allem in den im Rahmenplan verorteten dezentral geplanten „Hot Spots für Kultur und Begegnungsorte“, deren Entwicklung einen wichtigen Beitrag für die Attraktivierung Neuperlachs darstellt. Am zentralen Hanns-Seidel-Platz soll ein Kulturzentrum entstehen, auch Flächen und Räumlichkeiten für Kreative, Künstlerinnen und Künstler sind vorgesehen. Der Aufbau und die Entwicklung des Shaere läuft bislang weitgehend parallel dazu.

### **Fazit aus der Fallstudie**

Der Erfolgsfaktor von Shaere ist die Nutzungsmischung. In einem Gebäude, welches Kultur, Bildung, Kunst und nachhaltige Produktion miteinander vereint, hat es in kurzer Zeit viele Akteure sowie Nutzende zusammengebracht und bietet zahlreiche Synergieeffekte. Bereits heute verkehren über 1.000 Menschen täglich im Shaere und nutzen die unterschiedlichen Angebote. Gerade die Community Kitchen zieht viele Besuchende aus der direkten Umgebung an. Die Räumlichkeiten im Shaere können in Absprache mit den Organisatorinnen und Organisatoren in Eigeninitiative entwickelt und für selbst gewählte Aktivitäten im Kreativbereich genutzt werden. Durch Ausstellungen, Treffpunkte und Veranstaltungen trägt das Shaere besonders zum interkulturellen Austausch bei. Grundsätzlich befindet sich das Shaere noch in der Entwicklungsphase, Bereiche der produktiven Arbeit wie Handwerk beziehungsweise Manufakturen spielen bisher eine untergeordnete Rolle. Eine Intensivierung und Professionalisierung in diese Richtung (z. B. über eine Kooperation mit bestehenden *MakerSpaces* und lokalen Netzwerken) entspricht dem Konzept des Shaere, und die entsprechenden Raumpotenziale sind vorhanden.

Die dynamische, privat initiierte Zwischennutzung ist ein interessantes Beispiel für die Gestaltung von Leerstand. Gleichzeitig erfordert sie intelligente Kooperationen und Nutzungsmodi, damit auch nach der lokalen, temporären Nutzung die entstandenen Projekte, Kooperationen und Unternehmungen weitergeführt werden können. Für das Stadtteilzentrum Perlach ist das Shaere ein zentraler Ort für Kultur und Begegnung.

## 6.4 InnovationsQuartier, Murnau

**Stadt (Bundesland):** Markt Murnau (Bayern)  
**Stadttyp:** Kleinstadt/Gemeinde  
**Einwohnerzahl:** 11.969 (31.12.2022) (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023)  
**Nutzungstyp:** Kreativwirtschaft, MakerSpace, IT-Unternehmer, Coworking-Space und mehr  
**Lage:** Nachbarschaft Innenstadt Murnau



Abbildung 33  
Lage der Innenstadt in Murnau



■ Innenstadt  
 — Marktgrenze

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Markt Murnau, Bauamt 2023: 1; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Abbildung 34  
Lage des InnovationsQuartier in der Nachbarschaft zur Innenstadt von Murnau



■ Innenstadt  
 ■ Innovationsquartier

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Markt Murnau, Bauamt 2023: 1; Kartengrundlage: OpenStreetMap

## Daten und Fakten

*Lage | Gründung | Gewerbe | Fläche | Produkte | Mitarbeitende*

Das InnovationsQuartier (IQ) Murnau wurde 2017 in einem ehemaligen Krankenhaus in der James-Loeb-Str. 11 in der Nachbarschaft zur Innenstadt Murnau eingerichtet. Auf Initiative der Wirtschaftsförderung stellt die Gemeinde das Gebäude vergünstigt einer Vielzahl von Kleinmieterinnen und Kleinmietern und für einen *Coworking-Space* zur Verfügung und fördert gezielt die Ansiedlung von Kreativ- und IT-Wirtschaft. „Ankermieter“ ist ein ehrenamtlich betriebenes *MakerLab*, welches *Lasercutter*, Holzwerkstatt, Textildruck, 3D-Druck, Computerlabor und viele weitere Werkzeuge allen Mitgliedern des Lab zur Verfügung stellt. Auch Unternehmen, insbesondere Mieterinnen und Mieter im IQ, können das *MakerLab* nutzen. Sie stellen dort sowohl Produkte als auch Prototypen her. Das IQ beherbergt viele unterschiedliche Mietende (insgesamt fast 50), teils Vereine und Initiativen, ebenfalls eine Kindertagesstätte, aber insbesondere Unternehmen der Kreativ- und Medien-Wirtschaft wie Filmschnitt, Tonproduktion und Drehbuchautoren, Herstellende von Synthesizern, Papeterie oder Textilien, aus den Bereichen Design, Programmierung, Coaching, Kunstproduktion und -handel, Illustration und Eventmanagement. In Murnau stark vertretene Branchen wie die Gesundheitswirtschaft wurden gezielt ausgenommen, da es der Stadt darum geht, die Wirtschaftsstruktur in Richtung Kreativwirtschaft zu diversifizieren.

Die Schwerpunktsetzung spiegelt ein zentrales Ziel der Entwicklung des IQ wider: die Unternehmenslandschaft bei durchaus positiver Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung (vgl. Markt Murnau o. J.c) ebenso wie einer dank Tourismus gut belebten Innenstadt vorausschauend zu diversifizieren und neben den starken Säulen von Gesundheit und Tourismus weitere Branchen zu fördern. Damit sollen insbesondere Perspektiven für junge Bürgerinnen und Bürger geschaffen werden, in Murnau zu bleiben. Dies war explizit Teil der Gründungsmotivation. Das IQ soll als Kreativort nicht nur Räumlichkeiten bieten, sondern über wöchentliche Treffen der Mietenden, eine Kantine und unterschiedliche Veranstaltungsformate die Vernetzung untereinander, aber auch mit der lokalen Wirtschaft und den Bürgerinnen und Bürgern, voranbringen. Daher finden zum Beispiel viele Projekte mit Schülerinnen und Schülern sowie Jugendlichen im *MakerLab* statt.



Foto: Hans Haake (Wuppertal Institut)

Blick auf das IQ im ehemaligen Krankenhaus



Foto: Hans Haake (Wuppertal Institut)

Eingangsbereich des IQ

## Standortfaktoren und Akteure

*Raumressourcen | städtebauliche Situation | Infrastruktur | Erreichbarkeit | technische Anbindung | Zielgruppen | Eigentums-/Nutzendenstruktur*

Das InnovationsQuartier liegt in der südöstlichen Nachbarschaft zur Innenstadt von Murnau, rund 650 m von der zentralen Einkaufsstraße entfernt. Die Innenstadt von Murnau bietet das Bild einer idyllischen bayerischen Kleinstadt mit viel Tourismus. Aktuell ist kein nennenswerter Leerstand zu entdecken. Hochpreisige und sichtbar gut besuchte Geschäfte belegen ausreichende Kaufkraft. Unterschiedliches produktives Gewerbe findet sich in zentraler Lage, insbesondere hochwertige Manufakturen. Das direkte Umfeld des IQ besteht aus Wohn-

bebauung, die zentrale Fußgängerzone ist fußläufig gut erreichbar. Im IQ entstand das Start-Up omobi, das seit 2020 einen Ortsbus per App für Murnau (und weitere Städte) anbietet und so das fehlende Angebot an ÖPNV im ländlichen Raum teilweise kompensiert. Die Stadt und das IQ sind von München gut per Bahn und mit dem Pkw zu erreichen, eine Anbindung an dortige Unternehmen und Kundschaft ist entsprechend gegeben.

Das Gebäude selbst stand als ehemaliges Gemeindefrankenhaus jahrelang leer. Zuschnitt und Denkmalschutz machten viele Nutzungsformen für potenzielle Investoren uninteressant, ein Abriss wurde von der Gemeinde aus Denkmalschutzgründen abgelehnt. So suchte die Gemeinde selbst nach einer Nachnutzung. Das IQ wurde zuerst als Nutzung auf Zeit realisiert, anschließend verstetigt und dauerhaft durch bezahlbare Mieten und Leistungen der Wirtschaftsförderung unterstützt. Der Altbau verfügt über viele kleine Einheiten, für Einzelunternehmen besonders attraktiv und in der Region selten. Teile wurden als *Coworking-Space* umgebaut.

Bei der Gründung des IQ wurde besonderer Wert auf eine hochwertige Anbindung an das Glasfasernetz als zentralem Standortfaktor für die digitale Kreativwirtschaft gelegt. Durch die Coronapandemie und den damit verbundenen Digitalisierungsschub wurde das Konzept des IQ weiter gestärkt, gleichzeitig erwiesen sich die Mieterinnen und Mieter des IQ als besonders resilient gegenüber der Krise. Das IQ steht grundsätzlich einem breiten Kreis von Interessierten der Kreativ- und IT-Branche offen, ist allerdings mittlerweile vollständig vermietet. Die Mietenden sind angehalten, sich zu vernetzen. Viele kreieren Projekte und nutzen das *MakerLab* gemeinsam. Viele stammen aus Murnau und haben ihr Unternehmen in den letzten Jahren gegründet beziehungsweise sich selbstständig gemacht. Einige Betriebe sind aus München bewusst in den kleineren Ort Murnau gezogen, um im IQ die Vorteile eines engen Netzwerks außerhalb eines großen Ballungsraums zu nutzen, mit kürzeren Arbeitswegen beziehungsweise günstigeren Mieten.

Das *MakerLab* wird auch von Unternehmen außerhalb des IQ genutzt: Ehemalige Mieterinnen und Mieter, denen die Räume im IQ zu klein geworden waren, haben ihren Betriebsstandort innerhalb der Stadt verlagert und nutzen das Angebot des *MakerLab* weiterhin.

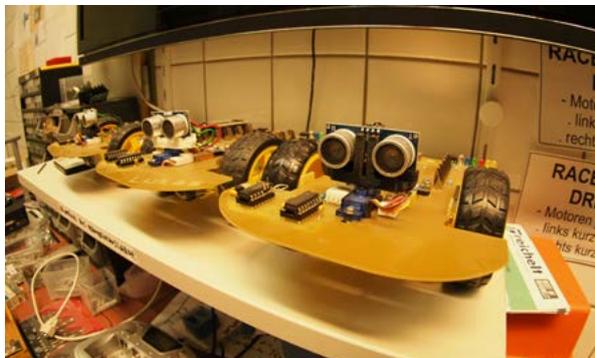


Foto: Hans Haake (Wuppertal Institut)

Im MakerLab entwickelte Roboter



Foto: Hans Haake (Wuppertal Institut)

Eindruck aus dem Eingangsbereich

## Bedeutung von produktiver Arbeit für die Innenstadt von Murnau

*Funktionsanreicherung | Belebung | sonstige Effekte und Synergien | Chancen und Grenzen*

Die Stadt beabsichtigte, ihre Wirtschaftsstruktur zu diversifizieren und die Kreativ- und IT-Wirtschaft zu stärken. Damit sollte einerseits die Abhängigkeit von der Gesundheitswirtschaft (Murnau ist Standort einer großen berufsgenossenschaftlichen Unfallklinik) und vom Tourismus reduziert werden, andererseits einer Überalterung der Gesellschaft entgegengewirkt werden. Für junge Menschen soll es attraktive Ausbildungs- und Arbeitsangebote vor Ort geben. Es geht um einen vorausschauenden Wandel der Wirtschaftsstruktur und darum, Fachkräfte zu binden.

Produktive Arbeit war in der Innenstadt von Murnau auch vorher vorhanden, allerdings mit einer anderen Ausrichtung. Ansässig sind viele Manufakturen und Handwerksbetriebe, zum Beispiel Holzwerkstätten, Textilwerkstätten, eine Edelsteinmanufaktur und eine Schokoladenmanufaktur. Dabei ist der Großteil dieser Unternehmen auf den Tourismus orientiert. Die im IQ angesiedelten Unternehmen sind größtenteils überregional aktiv und der digitalen Kreativwirtschaft zuzuordnen.

Synergien ergeben sich für das IQ aus der Zusammenarbeit mit der lokalen Wirtschaft, die noch weiter ausgebaut werden soll. Die Mieterinnen und Mieter im IQ arbeiten bereits mit Unternehmen vor Ort zusammen, und lokale Unternehmen können das *MakerLab* nutzen. Aber noch nicht bei allen etablierten Betrieben in Murnau ist das IQ hinreichend bekannt. Besonders im Bereich Ausbildung und Schule entstehen durch das IQ starke Effekte in die Region, Schülerinnen und Schüler werden an Technologie sowie neue Berufsbilder herangeführt und können zum Beispiel bei Unternehmen im IQ als Programmierer anfangen oder selbst eine Gründung ins Auge fassen.

Angesichts der knappen Verfügbarkeit von Räumlichkeiten und Flächen ist für eine Expansion des InnovationsQuartiers aktuell keine Perspektive gegeben. Zudem benötigt der Anspruch, nicht nur Räume, sondern auch Netzwerke und Synergien anzubieten, Ressourcen für die Koordination, die bisher von der Gemeinde bereitgestellt werden.



Foto: Hans Haake (Wuppertal Institut)

Die Innenstadt Murnaus: idyllisch und touristisch



Foto: Hans Haake (Wuppertal Institut)

Manufaktur in der Innenstadt

## Einbindung in städtische Strategien und Förderung

*Innenstadt-/Zentrenkonzepte | produktive Arbeit | Wirtschaftsförderung | Liegenschaftspolitik | sonstige Förderung*

Das InnovationsQuartier wurde und wird von der Stadt systematisch aufgebaut und gefördert. Die Wirtschaftsförderung der Gemeinde hat, gemeinsam mit dem Bürgermeister und vielen Ehrenamtlichen, den Umbau des ehemaligen Krankenhauses maßgeblich vorangetrieben. Bei der Anbindung an das Glasfasernetz wurde Murnau im Rahmen des Förderprogramms des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat zum Ausbau von Hochgeschwindigkeitsnetzen unterstützt. Organisatorisch wurde die Netzwerkarbeit, Veranstaltungsorganisation und Öffentlichkeitsarbeit vom Markt Murnau betrieben. Zudem stellt die Gemeinde die stadteigenen Räume im IQ zu bezahlbaren Mietpreisen zur Verfügung. Das *MakerLab* hat für einzelne Aktivitäten Fördergelder eingeworben, zum Beispiel im Förderprogramm der bayerischen Ministerialbeauftragten Oberbayern-West für eine Schülerakademie. Der dauerhafte Betrieb des IQ in der aktuellen Form könnte durch Projektförderungen für konkrete Vorhaben (Netzwerkaufbau, Beratungsangebote, thematische Projekte) oder eine dauerhafte Förderung beispielsweise im Rahmen von Strukturförderungen des Landes unterstützt werden.

Die Gemeinde Murnau steht vor folgenden strategischen Herausforderungen: Angesichts von umgebenden Naturschutzgebieten gibt es kaum Möglichkeiten für Wachstum in der Fläche, gleichzeitig gibt es einen stetigen Zuzug (tendenziell aus München), eine Überalterung der Bevölkerung und stark steigende Immobili-

---

enpreise. Entsprechend sind stadtplanerische Handlungsmöglichkeiten begrenzt. Bürgermeister und Wirtschaftsförderung von Murnau sehen das IQ als Beitrag zur Diversifizierung der Wirtschaft und zur Bindung junger Menschen an den Ort. Auch sollen gezielt Gewerbe, die nur geringen Platzbedarf haben, gefördert werden. Mit dem IQ sollen Perspektiven für Arbeitsplätze oder Gründungen geboten werden.

### **Fazit aus der Fallstudie**

Die Situation in Murnau unterscheidet sich von größeren Städten mit klassischen Herausforderungen des Strukturwandels. In Murnau geht es vor allem darum, die Wirtschaft zu diversifizieren, der Überalterung der Bevölkerung und dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Es zeigt sich, dass mit einer relativ kleinen öffentlichen Intervention – der Umwidmung eines Gebäudes – ein Kreativstandort geschaffen werden kann, der Unternehmen vor Ort fördert, aber auch Bevölkerung aus München „zurück aufs Land“ in das dortige Zentrum zieht. Dabei wurde gezielt auf Branchen der Kreativwirtschaft abgestellt, die die vorhandene Struktur ergänzen und keine Konkurrenz zu den Innenstadtnutzungen vor Ort darstellen. Eine fokussierte Wirtschaftsförderung, eine aktive Gemeinde, ein starker Kreis von Engagierten besonders im *MakerLab*, eine passende, verfügbare und für Investoren weniger attraktive, in kommunalem Eigentum befindliche Immobilie mit denkmalgeschütztem Gebäude, vermietet zu günstigen Konditionen, sowie der Zugang zum Glasfasernetz ermöglichen diesen kreativen Ort produktiver Arbeit. Das Beispiel zeigt unter anderem, wie wichtig organisatorische Unterstützung zum Beispiel durch die Wirtschaftsförderung ist. Damit ein Kreativort ein solcher bleibt und nicht zu einer gewöhnlichen Gewerbeimmobilie wird, braucht es immer wieder Impulse, wie Veranstaltungen, neue Netzwerkpartnerschaften oder neue Raumnutzungen und eine dauerhafte Organisationsform, die auch bei hoher (gewollter) Fluktuation eines „Inkubators“ eine gewisse Verlässlichkeit schafft. Ein Interviewpartner formulierte es so: „Ein Konzepthaus braucht dauerhafte Betreuung“, denn sonst wird es zu einem ganz normalen Mietgebäude.

## 6.5 MakerSpace Hafven, Hannover

**Stadt (Bundesland):** Hannover (Niedersachsen)

**Stadttyp:** Großstadt

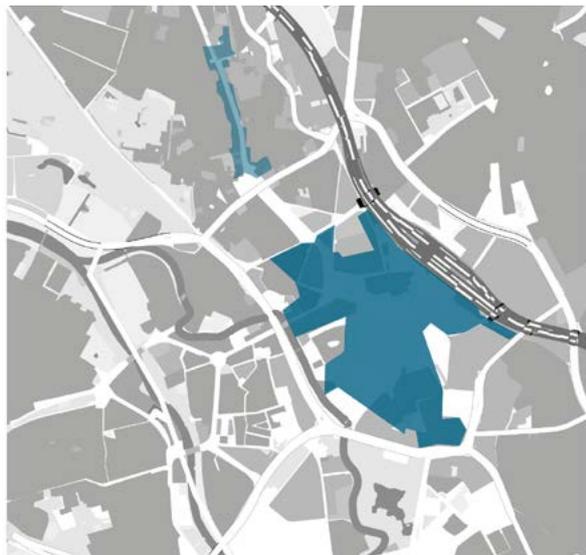
**Einwohnerzahl:** 545.045 (31.12.2022) (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023)

**Nutzungstyp:** MakerSpaces, in Kombination mit Coworking-Angeboten und Holz- und Metallwerkstätten

**Lage:** Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum Nordstadt



Abbildung 35  
Lage der Innenstadt und des angrenzenden zentralen Versorgungsbereiches Nordstadt in Hannover



■ Innenstadt  
■ Zentraler Versorgungsbereich Nordstadt

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Landeshauptstadt Hannover 2022: 26 f.; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Abbildung 36  
Lage des MakerSpace Hafven in der Nachbarschaft zum zentralen Versorgungsbereich (Stadtteilzentrum) Nordstadt in Hannover



■ Zentraler Versorgungsbereich Nordstadt  
■ Ergänzungsbereich  
■ MakerSpace Hafven

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Landeshauptstadt Hannover 2022: 26 f.; Kartengrundlage: OpenStreetMap

## Daten und Fakten

*Lage | Gründung | Gewerbe | Fläche | Produkte | Mitarbeitende*

Der Hafven gründete sich aus zwei Vorgängerprojekten heraus, „Edelstall“ als erster erfolgreicher *Coworking-Space* (gegründet 2011) in Hannover Linden und „Die Werke“ als erste offene Werkstatt der Maker-Szene in Hannover (gegründet 2014).

2016 eröffnete der Hafven auf einer Brache des ehemaligen Güterbahnhofareals in Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum Nordstadt in der Kopernikusstraße. Das Gebiet wurde von 1984–2007 in einem umfassenden Sanierungsprozess aufgewertet. Die Brachflächen sollten für den Bau von Wohnungen, nicht störende gewerbliche Nutzungen und für Grünflächen genutzt werden. Dabei war es Ziel, die traditionelle Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu bewahren (vgl. Landeshauptstadt Hannover, 2007). Die Fläche des Hafven blieb als Gewerbefläche erhalten. Ein zehnköpfiges Team aus Gründerinnen und Gründern entwickelte gemeinsam mit einem Investor und einem Architektenteam einen neuen *Coworking-Bereich* und *MakerSpace* auf rund 5.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Der Hafven ist heute ein kreativer Ort zum Ausprobieren und eine etablierte Plattform (rd. 1.300 Mitglieder sowie rd. 400 Unternehmen) zum Lernen und Austausch. Hier wird mit Holz, Metall und anderen Materialien mit modernen Maschinen und Werkzeugen gearbeitet. Workshops und Schulungen geben Anleitung an professionellen Maschinen, um diese bedienen zu können. Die rund 30 Mitarbeitenden entwickeln gemeinsam mit der Mitgliedergemeinschaft neue Lösungen für flexiblere Produktionsformen, Arbeiten 4.0, digitale Transformation sowie für niedrigschwellige Zugänge zu neuesten Technologien und agieren dabei als offene Innovationsplattform über den Standort Hafven hinaus.



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Hafven von außen

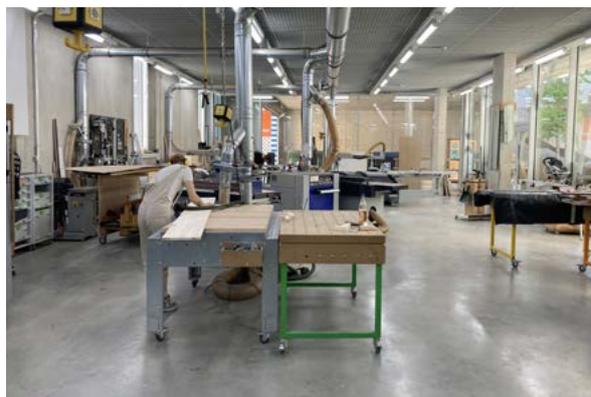


Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Holzwerkstatt im Hafven

## Standortfaktoren und Akteure

*Raumressourcen | städtebauliche Situation | Infrastruktur | Erreichbarkeit | technische Anbindung | Zielgruppen | Eigentums-/Nutzendenstruktur*

Das anthrazitfarbene Solitärgebäude (Neubau 2011) ist in seiner Architektur nach außen geschlossen und introvertiert angelegt. Nach innen gewandt ist das Gebäude geöffnet und transparent. Die Arbeitsbereiche mit raumhohen Verglasungen öffnen sich zu einem zentralen Innenhof, der über alle Ebenen reicht. Auf zweieinhalb offen konzipierten Geschossen stehen rund 2.300 m<sup>2</sup> Mietfläche zur Verfügung, die gut frequentiert werden. Das Nutzungsmodell zielt darauf ab, dass alle Räume (Holz-, Metall- und Textilwerkstatt, *Coworking-Spaces*, *FabLab* und 3D-Druck Halle) zeitweise gebucht werden können. Die größte Fläche, die Werkshalle im Erdgeschoss, umfasst mit rund 400 m<sup>2</sup> das Lager von Maschinen und Werkstoffen. Noch während der Bauphase erfolgten bauliche Anpassungen unter anderem zum Lärmschutz, um die Werkstätten möglichst verträglich

integrieren zu können. Die Arbeitseinheiten sind baulich flexibel konzipiert und lassen sich individuell gestalten und unterteilen.

Der Hafven ist umgeben von Wohngebieten mit punktuellen Gewerbestandorten, Dienstleistungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gegenüber befindet sich ein alter Hochbunker, der als Musikstudio genutzt wird. Aufgrund einer integrierten Parketage im Untergeschoss für Pkw und Fahrräder gibt es keine Konkurrenz zu Stellplätzen im Umfeld. Der Standort ist sehr gut erreichbar. Die Bahnstation Nordstadt ist in 1 km Entfernung zu erreichen, die U-Bahnstation ist in unmittelbarer Nähe.



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Eingang zum MakerSpace im Innenhof



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Werkstattregal im MakerSpace



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Innenhof Hafven mit Café und Zugängen zu Werkstätten im Erdgeschoss, im Obergeschoss Coworking-Bereiche



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Coworking-Bereich im Hafven

Der Hafven befindet sich in der Nachbarschaft zur Leibniz Universität. Der Anteil an Studierenden und jungen Berufstätigen im Stadtteil ist überdurchschnittlich hoch. Der Betreiber spricht gezielt Produzierende aus dem Bereich Handwerk an und reagiert damit auf die aktuellen Herausforderungen in der Branche, wie Flächenkonkurrenzen und spezifische Standort-/Flächenanforderungen von Handwerksbetrieben (Lagermöglichkeiten, Anlieferung größerer Stückgüter, Lärmschutzmaßnahmen, ebenerdige Zugänglichkeit aufgrund teils schwerer Maschinen und Materialien). Die Spannweite der Mietinteressierten reicht dabei von Großunternehmen, die im Hafven ausbilden und Herstellungsprozesse erproben, bis zum Self-made-Handwerk und zum Ausprobieren als Handwerker. Die Nachfrage ist groß, und der Betreiber muss nicht aktiv nach neuen Nutzenden suchen. Der Hafven wird eigenwirtschaftlich geführt und hat bis auf Coronahilfen keine Förderungen für den laufenden Betrieb in Anspruch genommen. Die Finanzierung läuft über ein „Clubmodell“ mit Tarifsystem, das heißt

Mitglieder zahlen zwischen 15 € und über 1.000 € für die buchbaren Leistungspakete. Das Modell ist einfach und flexibel gestaltet.

### **Bedeutung von produktiver Arbeit für das Stadtteilzentrum Nordstadt**

*Funktionsanreicherung | Belegung | sonstige Effekte und Synergien | Chancen und Grenzen*

Mit dem Hafven sind flexible bauliche Lösungen gefunden worden, um lärmintensive Nutzungen benachbart zu leisen Nutzungen (*Coworking*-Spaces) zu ermöglichen und diese gleichzeitig transparent und zugänglich zu machen. Die niedrighschwelligigen Flächen- und Nutzungsangebote (leistbare Mieten, Share-Angebote von Maschinen und Werkzeugen) bauen Einstiegshürden für Handwerk/Herstellung ab. Der Betreiber legt Wert auf eine Nutzungsmischung, die Synergien befördert (*Coworking* als Denkräume, Werkstätten als Entstehungsorte und Freiflächen für das Zusammentreffen und den Erfahrungsaustausch). Der Hafven möchte attraktive Flächen anbieten und damit einen Beitrag zur Fachkräftesicherung insbesondere im Handwerk leisten. Hier erfolgt Gründungsförderung insbesondere für Ein-Personen-Betriebe und Nicht-Akademikerinnen und -Akademiker. Die begrenzten Raumkapazitäten lassen allerdings keine Produktion größerer Stückzahlen zu. Ausgründungen aus dem Hafven finden statt, es stehen allerdings kaum geeignete Flächen in zentralen Lagen zur Verfügung.

Der *MakerSpace* konnte aufgrund der geeigneten verfügbaren Fläche am Standort entstehen. Er ergänzt den Bestand an kleineren Betrieben der produktiven Arbeit (u. a. Druckereien, Tischlereien) in der Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum.

### **Einbindung in städtische Strategien und Förderung**

*Innenstadt-/Zentrenkonzepte | produktive Arbeit | Wirtschaftsförderung | Liegenschaftspolitik | sonstige Förderung*

Der Betreiber des Hafven hat sich als wichtiger Stakeholder in Hannover positioniert und einen Diskurs zur Veränderung von Produktionsprozessen und Arbeitswelten sowie zu Themen wie Digitalisierung, Start-ups und kooperative Stadtentwicklung in der Stadtgesellschaft, Verwaltung und Politik angestoßen. Die visionäre Auseinandersetzung hat bereits zu einer neuen Aufgeschlossenheit und Ermöglichungskultur geführt (vgl. Landeshauptstadt Hannover, 2022). In die Erarbeitung entwicklungsleitender Strategien in Hannover (u. a. Smart City, Stadtentwicklungskonzept, „Mein Hannover 2030“) wird der Betreiber als Impulsgeber, Experte und Visionär aktiv einbezogen (vgl. Landeshauptstadt Hannover 2016). Die Innenstadt und Stadtteilzentren von Hannover sollen multikodierter werden, produktive Arbeit ist ein Teil davon. Die Wirtschaftsförderung hannoverimpuls GmbH sowie weitere Ressorts der Verwaltung unterstützen Ansiedlungen von Produktion, indem zum Beispiel Alt-Industriegebäude umgenutzt werden, Start-up-Förderung und -Beratung angeboten sowie Anreize gesetzt werden, Betriebe zu verlagern, um an geeigneten Standorten Synergien zu forcieren.

Mit der Formulierung von Positionen an die kommunale Ebene und Landesebene versucht der Betreiber des Hafven, auf die Etablierung produktiver Arbeit (hier insbesondere Wertschätzung und Sicherung von Handwerksbetrieben, Anpassen von Fördermittelzugängen auch für Nicht-Akademikerinnen und -Akademiker) hinzuwirken. Sie nehmen an Forschungsprojekten und Studien – unter anderem Smart-City-Modellprojekt Hannover, Kompetenzzentrum Kultur- und Kreativwirtschaft des Bundes – teil und befördern mit ihren Erfahrungen lokal, regional und national Debatten um Lern- und Produktionsorte der Zukunft.

### **Fazit aus der Fallstudie**

Der Hafven profitierte als Neubauprojekt von architektonischen Lösungen, die die Kombination ruhebedürftiger und lärmintensiver Nutzungen ermöglichen.

Generell sind größere Flächeneinheiten für Produktionsbetriebe von Vorteil. So lassen sich Share-Angebote für Maschinen und Ausstellungsräume umsetzen und bestmöglich Synergien im Austausch und im Lernen voneinander erzeugen. Der Hafven hat mit diesem Ansatz ein erfolgreiches Geschäftsmodell entwickelt. Das Unternehmen selbst befindet sich in einem ständigen Wandel, nimmt Zukunftsthemen auf und gestaltet diese, indem Organisationsform, Betriebsstrukturen, Miet- und Mitgliedschaftsmodell kontinuierlich weiterentwi-

ckelt werden. Das Geschäftsmodell des Hafven gibt Anregungen für andere Städte und Zentren mit entsprechenden Standortfaktoren. Unternehmen und Initiativen können von den Erfahrungen der Gründerinnen und Gründer profitieren und Weiterbildungsangebote im Hafven wahrnehmen, unter anderem zu Strategien für nachhaltiges Wirtschaften (zirkulär, sozial verträglich, regenerativ).

Die Stadt Hannover versteht sich als Kooperationspartner von Gründerinnen und Gründern wie dem Hafven, greift Impulse auf und unterstützt die Ansiedlung von Produktion in der Innenstadt sowie in Potenziallagen im Stadtgebiet mit Beratung und dem planerischen Instrumentarium.

## 6.6 Quartierswerkstatt KoFabrik, Bochum

**Stadt (Bundesland):** Bochum (Nordrhein-Westfalen)  
**Stadttyp:** Großstadt  
**Einwohnerzahl:** 365.742 (31.12.2022) (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023)  
**Nutzungstyp:** Gewerbehof mit unterschiedlichen Nutzungen als unternehmerischer und gemeinwohlorientierter Betrieb  
**Lage:** Innenstadt Bochum



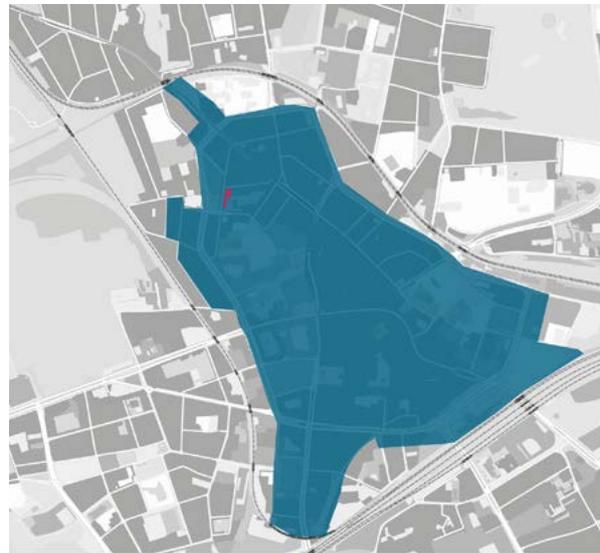
Abbildung 37  
Lage der Innenstadt in Bochum



■ Innenstadt

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Junker und Kruse 2017: 174; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Abbildung 38  
Lage der Quartierswerkstatt KoFabrik in der Innenstadt von Bochum



■ Innenstadt  
 ■ Quartierswerkstatt KoFabrik

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Junker und Kruse 2017: 174; Kartengrundlage: OpenStreetMap

## Daten und Fakten

*Lage | Gründung | Gewerbe | Fläche | Produkte | Mitarbeitende*

Die KoFabrik ist ein traditioneller Industriestandort der Gründerzeit in der Bochumer Innenstadt. Ab etwa 1870 war hier eine Eisengießerei tätig, die Ende der 1960er-Jahre ihren Betrieb aufgab. Das Gelände ging in das Eigentum der Stadt Bochum über. In den 1980er-Jahren wurde der rückwärtige Teil des Fabrikgeländes rückgebaut und sozialer Wohnungsbau errichtet. In der Folge sind Umbauten erfolgt, und einzelne Unternehmen, die Stadtverwaltung und soziale Initiativen nutzten Teilflächen bis in die 2000er-Jahre. Eine umfassende Revitalisierung und neue Nutzung des denkmalgeschützten Backsteingebäudes beziehungsweise der ehemaligen Eisengießerei konnte nicht eingeleitet werden.

2017 übernahm die Montag Stiftung Urbane Räume den leerstehenden Gebäudebestand von der Stadt Bochum im Erbbaurecht mit dem Ziel, hier unterschiedliche Nutzungen mit einem Bezug zur Nachbarschaft zu etablieren sowie zugleich einen unternehmerischen und gemeinwohlorientierten Betrieb aufzubauen. In die Sanierung und den Umbau sind auf Basis eines mit lokalen Akteuren erarbeiteten Nutzungskonzeptes und einer Machbarkeitsstudie rund 3,9 Mio. € brutto investiert worden. Neben der Sanierung zählen hierzu auch zusätzliche Geschosse als Büroneubauten über der Quartiershalle. Die letzten Baumaßnahmen und Erweiterungen wurden 2021 abgeschlossen.



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Eingang Quartiershalle



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Sitzgelegenheiten vor der KoFabrik

Die KoFabrik verfügt über eine Mietfläche von insgesamt rund 2.000 m<sup>2</sup>, die sich vor allem auf das Pionierhaus (Büroflächen, Café) und die Quartiershalle mit den darüber liegenden Büros verteilen. Rund 15 Mietende mit etwa 65–70 Arbeitsplätzen sind vor Ort. Aktuell sind mit einem Produktdesigner und einem Musikinstrumentenentwickler zwei Unternehmen ansässig, die der produktiven Arbeit zuzurechnen sind. Ferner sind unter anderem ein Café, Coworking-Anbieter, Dienstleistungsunternehmen und eine Buchhandlung vorhanden. In der Quartiershalle werden flexible und temporäre Raum- und Nutzungsangebote für Werkstätten, Seminare et cetera angeboten.

## Standortfaktoren und Akteure

*Raumressourcen | städtebauliche Situation | Infrastruktur | Erreichbarkeit | technische Anbindung | Zielgruppen | Eigentums-/Nutzendenstruktur*

Die KoFabrik ist Teil der Bochumer Innenstadt und liegt am Innenstadtring (B 226) im Stadtgebiet Gleisdreieck in der Stühmeyerstraße. Der Hauptbahnhof Bochum ist fußläufig rund 15 Minuten und die nächstgelegene U-Bahnstation „Bochum Rathaus“ 5 Minuten entfernt. Bei der nördlichen Innenstadt handelt es sich um ein ursprünglich in der Gründerzeit entstandenes und mit mehrgeschossiger Blockrandbebauung der 1950er-Jahre

ergänzt, dicht bebautes Quartier mit ausgeprägter Wohnfunktion, öffentlichen Angeboten (Volkshochschule, Bildungs- und Verwaltungszentrum, Hochschule für den Bergbau) und eingestreuten, teils aufgelassenen Industriestandorten. Die nördliche Innenstadt ist als Wohnstandort insbesondere für Studierende, Seniorinnen und Senioren sowie junge Familien interessant.

Die ehemalige Eisengießerei und jetzige KoFabrik war bis vor einigen Jahren eine von vielen brachliegenden Industriestandorten in Bochum, für die keine adäquate Nachnutzung in Aussicht stand. Diese Rahmenbedingungen (Leerstand bzw. keine Flächennachfrage, öffentliches Eigentum, keine privaten Verwertungsinteressen) boten die Grundlage für den Einstieg der Montag Stiftung Urbane Räume in die gemeinwohlorientierte Projektentwicklung. Gemeinsam mit der Stadt Bochum wurde vereinbart, dass die Stiftung die ehemalige Eisengießerei in Erbbaurecht übernimmt, das Gebäude instandsetzt und neue Nutzungen mit Bezug zur Nachbarschaft etabliert. Die Vermietung und Bewirtschaftung wurde nach Abschluss der Bauarbeiten schrittweise der gemeinnützigen Urbanen Nachbarschaft Imbuschplatz (UNI) gGmbH übertragen.



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Freifläche vor der KoFabrik

Lageplan und Gebäudewegweiser

Die Stadt Bochum verzichtet auf den Erbbauzins. Im Gegenzug verpflichtet sich die Stiftung, Überschüsse aus der Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilie unmittelbar in den Stadtteil zu investieren. Ergänzend wurde der Verein Quartiershalle in der KoFabrik e. V. gegründet, der die Halle betreibt, sich in der Nachbarschaft engagiert und zum Beispiel die Freifläche vor der KoFabrik bis zum Innenstadtring bespielt. Der Verein erhält auch mögliche Überschüsse aus der Vermietung und Bewirtschaftung für die Stadtteilarbeit.

Grundsätze und Regelungen dazu wurden in einer Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Bochum, der Montag Stiftung Urbane Räume, der UNI gGmbH sowie dem Verein Quartiershalle in der KoFabrik e. V. fest vereinbart (vgl. Stadt Bochum/Montag Stiftung Urbane Räume gAG/Urbane Nachbarschaft Imbuschplatz gGmbH 2018).

Eine wesentliche Grundlage für die Sanierung und Instandsetzung beziehungsweise die ergänzenden Neubauten der KoFabrik waren die Überlegungen von engagierten Akteuren hinsichtlich der Nutzung insbesondere der Quartiershalle und weiterer Flächen. Diese Überlegungen wurden in einer Projektstudie zusammengefasst (vgl. Becker et al. 2020). Die rund 400 m<sup>2</sup> große Quartiershalle wird als Versammlungsort und Treffpunkt („Agora“), als Ort des Wissens und des Austausches, als Kultur- und Gemeinschaftsort sowie als Ort der urbanen Produktion benannt (vgl. ebd.: 5). Ziel ist es, aus dem Objekt in das Quartier zu wirken sowie eine soziale beziehungsweise gemeinnützige Entwicklung zu befördern. Zielgruppe ist die Nachbarschaft beziehungsweise alle, die sich dafür interessieren; der Radius macht sich an den Interessierten fest. Dafür werden niedrigschwellige Angebote und Möglichkeiten bereitgestellt.

Zu Beginn beziehungsweise 2020/2021 hat es Ansätze und Versuche gegeben, urbane Produktion zu etablieren. Es wurden Pilze gezüchtet und eine Fahrradselbstbauwerkstatt eingerichtet. Beide Ansätze sind über den Pilotansatz jedoch nicht hinausgekommen und mussten im Laufe des Jahres 2021 auch aufgrund der infolge

der Coronapandemie notwendigen Kontaktbeschränkungen aufgegeben werden. Erklärtes Ziel der UNI gGmbH und des Quartiershallenvereins ist es, weiterhin Möglichkeiten für urbane Produktion bereitzuhalten und anzubieten. In der Quartiershalle bestehen dazu unter anderem Werkbänke und Materialien, die dafür genutzt werden können.

### **Bedeutung von produktiver Arbeit für die Innenstadt von Bochum**

*Funktionsanreicherung | Belebung | sonstige Effekte und Synergien | Chancen und Grenzen*

Die KoFabrik mit ihren unterschiedlichen Angeboten sowie der Öffnung zur und Orientierung auf die Nachbarschaft belebt das Umfeld sichtbar. Das Café arbeitet trotz seines Starts während der Coronapandemie im Frühjahr 2020 wirtschaftlich. Die Quartiershalle wird von Initiativen, der Bewohnerschaft, für Veranstaltungen und Feste sowie Workshops, Seminare et cetera intensiv genutzt. Sämtliche Mietflächen sind vergeben. Eine zu Beginn beziehungsweise während der Umbauarbeiten erkennbare Skepsis in der Nachbarschaft hat sich nicht verfestigt. Der offene Charakter, transparente Kommunikation, freie Angebote oder günstige Nutzungsgebühren, die Orientierung auf die Nachbarschaft und Begegnungsangebote haben zu einer großen Akzeptanz in der Bevölkerung geführt. Der Verein und die gemeinnützige Stiftung stehen vor Ort für Mietende, Nutzende und Interessierte zur Verfügung. Konflikte können so schnell gelöst werden.



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Innenansicht Quartiershalle



Foto: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

Neu ausgebauter Fläche im Obergeschoss der KoFabrik

Die Straße vor der KoFabrik wurde verkehrsberuhigt und als Spielstraße ausgewiesen. Die vorgelagerte, zur Bundesstraße ansteigende Grünfläche wird von den Akteuren und dem Quartiershallenverein gepflegt und hat sich zu einer attraktiven Freifläche mit Aufenthaltsqualität und Sitzangeboten entwickelt. So hat sich auch das unmittelbare Umfeld insgesamt positiv entwickelt.

Einige Ansätze produktiver Arbeit (Pilzzucht, Fahrradselbstbau) sind vorerst gescheitert. Neben schwierigen Rahmenbedingungen (Coronapandemie) wurde deutlich, dass die Akteure mit dem nächsten Schritt – aus einer Versuchs- oder Pilotprojektebene in eine Serienproduktion beziehungsweise in einen dauerhaften Betrieb zu gehen – strukturell, administrativ und finanziell überfordert sind. Ausreichende finanzielle Mittel, um Vorprodukte zu erwerben, Lagerflächen anzumieten oder kontinuierlich zu produzieren, lagen nicht vor.

Unabhängig davon wird von den Beteiligten vor Ort ein hohes Potenzial insbesondere für Kleinhandwerk gesehen. Eine LebensmittelFAIRteilung findet bereits einmal in der Woche statt, ein RepairMobil ist geplant. Auch soll die Idee der Pilzzucht wieder aufgegriffen werden. Geprüft wird der Anbau von Kräutern, Gemüsearten und Obstbäumen auf der Grünfläche vor der KoFabrik. Die Stadt Bochum sieht Potenziale in der Zusammenarbeit mit der nur wenige Minuten zu Fuß entfernten Hochschule für den Bergbau.

## Einbindung in städtische Strategien und Förderung

*Innenstadt-/Zentrenkonzepte | produktive Arbeit | Wirtschaftsförderung | Liegenschaftspolitik | sonstige Förderung*

Für die Stadt Bochum ist das Thema urbane Produktion seit vielen Jahren Bestandteil der integrierten Stadt- und Stadtteilentwicklung. Gemeinsam mit Hochschulen, Wissenschaftseinrichtungen und weiteren Akteuren hat sich die Stadt an Vorhaben wie „Urbane Produktion.Ruhr“ 2016–2022 oder „Urbane Produktion – zurück in die Stadt ProUrban“ 2016–2019 beteiligt (vgl. IAT – Institut Arbeit und Technik o. J.). Im letztgenannten Projekt konnte keine räumliche Konzentration urbaner Produktion in der Stadt Bochum festgestellt werden; diese erfolgt zumeist durch Unternehmen mit einer starken Bindung an ihr Quartier beziehungsweise ihren Stadtteil. Aktuell kann urbane Produktion nicht wirtschaftlich betrieben werden (vgl. steg NRW 2019: 85).

In dem Entwicklungskonzept für die Bochumer Innenstadt wird unter dem Oberziel „Schaffung neuer wirtschaftlicher Wertschöpfung!“ daher das Ziel formuliert, Arbeitsräume und Angebote zum Experimentieren für Start-ups, für die Kreativwirtschaft und für die urbane Produktion zu schaffen (vgl. ebd.: 146). Die KoFabrik wird darin als Marktplatz für urbane Produktion in der nördlichen Innenstadt benannt (vgl. ebd.: 150 f.). Die aktuelle Bochum Strategie 2030 bezeichnet die urbane Produktion als ein Thema für die „Innenstadt von Übermorgen“ (vgl. Stadt Bochum 2020: 25).

Die Entwicklung der KoFabrik wird von der Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung positiv beurteilt. Sie ist ein Beitrag für die Attraktivierung und Wiederbelebung der nördlichen Innenstadt insgesamt. Das Kooperationsmodell mit der Aufgabenteilung zwischen den Beteiligten ist auch für die Stadt Bochum eine gute Lösung: Die entgangenen Einnahmen aus dem Verzicht auf den Erbbauzins sind geringer als die erforderlichen Aufwendungen für die Bauwerkssicherheit und die Stadtteilarbeit, die jetzt durch die Beteiligten vor Ort maßgeblich mitgetragen werden. Aus Sicht der Stadtplanung wären niedrighschwellige Anschubfinanzierungen zum Beispiel für Lastenfahräder, Elektromobile, Werkzeuge und Materialien sinnvoll, um produktive Arbeit und wirtschaftliches Engagement der Akteure aus der Nachbarschaft beziehungsweise in der KoFabrik zu stärken.

Darüber hinaus hat die Stadt Bochum mit der Ausweisung der Spielstraße und der öffentlichen Terrasse mit Sitzbänken et cetera vor dem Gebäude einen Beitrag zur Standortentwicklung geleistet. Mittel aus dem Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ können für die Gestaltung der Freifläche vor der KoFabrik in den kommenden Jahren eingesetzt werden. Mit dem Projekt „Upgrade Bochum-City“ im Rahmen des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ)“ stehen darüber hinaus finanzielle Mittel für die Innenstadt insgesamt zur Verfügung. Unter anderem sollen mit temporären Möbeln die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt sowie im Umfeld der KoFabrik verbessert werden.

## Fazit aus der Fallstudie

Die KoFabrik zeigt, wie unternehmerisches und gemeinwohl- beziehungsweise stadtteilorientiertes Handeln erfolgreich kombiniert werden können. Grundlage dafür ist die Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Bochum, der Montag Stiftung und der gemeinnützigen GmbH für die Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilie. Die vereinbarten Regelungen haben die Möglichkeit geschaffen, eine denkmalgeschützte und leerstehende Industrieimmobilie nachzunutzen und an den Bedarfen der Nachbarschaft auszurichten.

Im Ergebnis hat dies zu einer merklichen Belebung des Umfeldes geführt. Damit ist es auch gelungen, ehrenamtlich tätige Akteure über den Quartiershallenverein einzubinden. Die Regelung für Mietende, anteilig ihrer gemieteten Fläche jährlich Stunden für die Stadtteilarbeit aufzuwenden, sichert den Bezug zur Nachbarschaft.

## 6.7 Kreativwirtschaftszentrum C-Hub, Mannheim

**Stadt (Bundesland):** Mannheim (Baden-Württemberg)  
**Stadttyp:** Großstadt  
**Einwohnerzahl:** 315.554 (31.12.2022) (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023)  
**Nutzungstyp:** Nutzungskombination mit Schwerpunkt Kreativwirtschaft  
**Lage:** Randlage Innenstadt Mannheim



Abbildung 39  
Lage der Innenstadt in Mannheim



■ Innenstadt  
 — Stadtgrenze

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Stadt Mannheim 2007: 70; Karten-  
 grundlage: OpenStreetMap

Abbildung 40  
Lage des Kreativwirtschaftszentrums C-Hub in Randlage der  
 Innenstadt von Mannheim



■ Innenstadt  
 ■ Kreativwirtschaftszentrum C-Hub

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Stadt Mannheim 2007: 70; Karten-  
 grundlage: OpenStreetMap

## Daten und Fakten

*Lage | Gründung | Gewerbe | Fläche | Produkte | Mitarbeitende*

Das C-Hub Mannheim wurde 2015 im zentralen Bezirk Innenstadt/Jungbusch als Neubau in der Hafensstraße eröffnet und befindet sich in Randlage der Mannheimer Innenstadt. Das Kreativwirtschaftszentrum ist eins von acht Gründungszentren des städtischen Programms Next Mannheim, mit dem im Auftrag der Stadt das Start-up-Ökosystem im Kontext urbaner Innovation und kultureller Stadtentwicklung in Mannheim gefördert wird. Das Gründungszentrum C-Hub vermietet auf rund 5.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche Räume und Arbeitsplätze (*Coworking*) an Start-ups und Unternehmen der Kreativwirtschaft. Die Vermietung unterliegt der Zweckbindung auf die Branche Kreativwirtschaft. Bis zu fünf Jahre gelten ansässige Unternehmen als Start-ups, die maximal mögliche Mietdauer liegt bei acht Jahren. Aktuell sind rund 40–50 Unternehmen mit rund 150 Arbeitskräften im C-Hub tätig. Das Gebäude ist damit voll ausgelastet. Der Nutzungsmix setzt sich zusammen aus Unternehmen der Bereiche Film- und Medienproduktion, Musikwirtschaft, Verlagswesen, Design, Kommunikation, Architektur, Stadtplanung, aber auch aus Firmen der Stadtmöbel- oder Kosmetikherstellung. Produktionsräume stehen im C-Hub allerdings nicht zur Verfügung. Die Herstellung von Produkten erfolgt an ausgelagerten Standorten oder durch externe Kooperationsunternehmen. Das Gründungszentrum wird durch ein Community Management organisiert und geleitet.



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Gesamtansicht C-Hub



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Eingang C-Hub

## Standortfaktoren und Akteure

*Raumressourcen | städtebauliche Situation | Infrastruktur | Erreichbarkeit | technische Anbindung | Zielgruppen | Eigentums-/Nutzendenstruktur*

Das C-Hub Mannheim liegt in direkter Nachbarschaft zur Popakademie Baden-Württemberg, dem Gründungszentrum Musikpark und dem PORT25 – Raum für Gegenwartskunst. Über die städtischen Projekte (C-Hub, Musikpark, PORT25) sollen private und gewerbliche Niederlassungen von Kreativen initiiert werden. Im Umfeld des C-Hub entstanden Galerien und Ateliers. Neben den oben genannten neuen Nutzungen am Verbindungskanal zwischen Neckar und Rhein ist der Standort Jungbusch geprägt von Wohnbebauung (z. T. gründerzeitlich), Restaurants, Cafés, Bars sowie Galerien und (kreativem) Kleinstgewerbe. Die dort wachsende kreative Atmosphäre wirkt anziehend auf weitere Unternehmen aus diesem Bereich, hat aber auch Auswirkungen auf die Gebietsstruktur. Mit der zunehmenden Attraktivität wächst die Gefahr der Gentrifizierung, die sich bereits in teilweise steigenden Mietpreisen für Wohnen und Gewerbe widerspiegelt.



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

#### Standortanbindung Fahrrad

#### Quartiersplatz am C-Hub

Um Verbindungen zwischen Alteingesessenen sowie neuen Nutzenden zu schaffen, werden Aktionen, wie das jährliche interkulturelle Fest „Nachtwandel im Jungbusch“ (seit 2004), von der Stadt organisiert. Die Attraktivität des Stadtteils führt auch zu einer Zunahme der Nachtökonomie. Konflikten mit Anwohnerinnen und Anwohnern wird über das Quartiersmanagement und gemeinsam mit dem Nachtbürgermeister<sup>11</sup> der Stadt Mannheim vorgebeugt beziehungsweise begegnet.

Das C-Hub ist über den ÖPNV (Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude), per Fahrrad und motorisiertem Individualverkehr (MIV) gut erreichbar. Pkw-Stellplätze stehen beschränkt im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind im Umfeld vorhanden beziehungsweise haben sich mit der Entwicklung des Standorts Jungbusch angesiedelt. Hier wird noch Potenzial für den Ausbau gesehen. Die Stadt Mannheim ist Flächeneigentümerin des Standorts, das C-Hub wird betrieben durch eine städtische Gesellschaft, die mg: mannheimer gründungszentren gmbh als Teil des städtischen Programms Next Mannheim (vgl. mg: mannheimer gründungszentren gmbh o. J.). Kernstrategie des Programms ist ein zielgruppenfokusierter Ansatz. Das C-Hub wurde mit Blick auf die vorhandenen Potenziale der Zielgruppe Kreativwirtschaft geplant und entwickelt. Im Vordergrund steht die Förderung von Start-ups aus dieser Branche.

### Bedeutung von produktiver Arbeit für die Innenstadt von Mannheim

#### *Funktionsanreicherung | Belebung | sonstige Effekte und Synergien | Chancen und Grenzen*

Mit dem C-Hub Mannheim wurde eine gezielte Förderung der Kreativwirtschaft am Standort Jungbusch in Randlage der Innenstadt realisiert. Das Entwicklungsband am Verbindungskanal, zu dem das C-Hub zählt, setzt Impulse für Jungbusch und ermöglicht einen Brückenschlag zwischen Innenstadt und dem neuen kreativen Zentrum. Kunst und Kultur werden durch öffentliche Veranstaltungen und Aktionen sichtbar, und lokale Produkte, wie zum Beispiel die Stadtmöbel von der im C-Hub ansässigen Firma CITY DECKS, tragen zur Gestaltung des Stadtraums bei. Für die Stadt der Zukunft wird die Mischung aus Handwerk und Wohnen von den Gesprächspartnern als elementar eingeschätzt. Flächenangebote für neue Nutzungen der produktiven Arbeit werden überwiegend von der Stadt Mannheim geplant und gebaut. Sie sanierte beispielsweise in der Innenstadt ein denkmalgeschütztes Gebäude und entwickelte es als Gründungszentrum „Textilerei“ für Start-ups aus

<sup>11</sup> 2018 wurde Mannheim die erste Stadt Deutschlands mit einem Nachtbürgermeister mit dem Ziel, die Nachtkultur zu stärken und Konfliktfälle zu vermeiden beziehungsweise zu moderieren. Vorbild für diese Institution waren die Städte Amsterdam und London. 2022 folgten unter anderem Aachen und Wuppertal.

der Textilbranche. Für die zukünftige Innenstadtentwicklung sieht die Stadt mehr Nutzungsdiversität neben dem Einzelhandel als wichtigen Erfolgsfaktor.

### Einbindung in städtische Strategien und Förderung

*Innenstadt-/Zentrenkonzepte | produktive Arbeit | Wirtschaftsförderung | Liegenschaftspolitik | sonstige Förderung*

Der Standort Jungbusch ist seit den 1980er-Jahren vom Strukturwandel geprägt. Abgekoppelt von der wirtschaftlichen Innenstadtentwicklung und vor dem Hintergrund der rückläufigen Hafennutzungen siedelten sich seither Künstlerinnen und Künstler, Kulturschaffende und kleine Betriebe der Musikbranche an. Zu Beginn der 2000er-Jahre wurde ein Integriertes Handlungskonzept für das Gebiet der Städtebauförderung „Jungbusch/Verbindungskanal“ (seit 2003 gefördert aus dem Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Soziale Stadt“) entwickelt, mit dem Ziel, ein lebendiges, vielfältiges, urbanes Quartier für innerstädtisches Wohnen und Arbeiten zu schaffen (vgl. Trägerverein Gemeinschaftszentrum Jungbusch e.V. in Zusammenarbeit mit Stadt Mannheim 2007). Als Strategie der Stadterneuerung wurde der Ansatz verfolgt, mit drei bis vier städtischen Projekten in Vorleistung zu gehen, um Entwicklungsanreize für private Investitionen und Unternehmensgründungen zu setzen. So wurden Infrastruktureinrichtungen realisiert, die städtebauliche Akzente setzen (Popakademie, Musikpark, C-Hub, PORT25). Für die Finanzierung der Entwicklung und Realisierung des C-Hub wurde das Förderprogramm der Europäischen Union – „Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE)“ – mit Kofinanzierung durch das Land Baden-Württemberg und die Stadt Mannheim genutzt. Einige der angesiedelten Unternehmen erhielten zudem Beratungsleistungen seitens der Wirtschaftsförderung, kofinanziert aus dem „Europäischen Sozialfonds (ESF)“. Der öffentliche Raum wurde durch die Anlage einer Promenade am Verbindungskanal zwischen Neckarvorlandstraße und Kurt-Schumacher-Brücke sowie die Neugestaltung der Hafenstraße aufgewertet und ein Zugang zum neuen Quartier am Wasser ermöglicht. Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen entstanden. In Kooperation mit dem seit 2002 vor Ort tätigen Quartiersmanagement wurden durch die Wirtschaftsförderung Mannheim die lokale wohnverträgliche Ökonomie unterstützt, indem Leerstände durch eine Immobilienbörse identifiziert und durch Beratung vermittelt wurden.

Grundlage für die laufende Entwicklung der Mannheimer Innenstadt und des benachbarten Jungbuschs ist darüber hinaus seit 2007 das Entwicklungskonzept Innenstadt Mannheim (EKI) (vgl. Stadt Mannheim 2007). Mit Hilfe des integrierten Konzepts wurden für das multikulturelle Quartier vor allem städtische Maßnahmen realisiert, die Freizeit- und Erholungsflächen aufwerten (Freizeitgelände Werftstraße) und neue Wegeverbindungen schaffen (Tunnelkunst in der Unterführung Dalbergstraße) (vgl. Adler et al. 2013).



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Stadtmöbel der im C-Hub ansässigen Firma CITY DECKS®



Foto: Sandra Wagner-Endres (Difu)

Versorgungsinfrastruktur Gastronomie

---

### Fazit aus der Fallstudie

Das C-Hub ist ein gelungenes Beispiel gebiets- und zielgruppenbezogener städtischer Flächenentwicklung für neue Orte produktiver Arbeit. Die Einbindung in die Gesamtstrategie der Stadtentwicklung (kreatives, urbanes Quartier) sowie die Initiierung und Projektentwicklung durch die Stadt Mannheim sind ein zentraler Faktor für die Realisierung des C-Hub. Die kontinuierliche Vollausslastung der Flächen seit der Gründung verdeutlicht das gelungene Matching zwischen Angebot und Nachfrage. Für die Finanzierung des Vorhabens war die Nutzung von Förderprogrammen der Europäischen Union (EFRE, ESF) sowie der Städtebauförderung („Soziale Stadt“) von entscheidender Bedeutung. Das Projekt leistet einen wichtigen Beitrag zur Förderung und Stärkung der Zielgruppe Kreativwirtschaft und schafft einen zentralen Ankerpunkt für die Branche am Standort in Randlage der Innenstadt. Mit der Nähe zu weiteren kreativen Projekten (Musikpark, PORT25) und die Anbindung an eine Hochschule des Landes Baden-Württemberg (Popakademie) wird das Profil des Zentrums geschärft. Ausstrahlungseffekte auf neue gastronomische Angebote, Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur, weiteres Kleingewerbe und damit verbundene höhere Besuchendenfrequenzen erzeugen Belebung. Die zunehmende Attraktivität birgt jedoch gleichzeitig das Risiko der Verdrängung von alteingesessenem Gewerbe oder langjährig ansässiger Bewohnerschaft durch steigende Mietpreise. Mit dem Quartiersmanagement Jungbusch, das seit März 2022 vom Trägerverein Gemeinschaftszentrum Jungbusch e. V. durchgeführt wird, soll durch Netzwerkarbeit der Wandel zu einer ausgewogenen Zusammensetzung der Bewohnerschaft begleitet werden.

## 6.8 Kreativzentrum ALTE MU, Kiel

**Stadt (Bundesland):** Landeshauptstadt Kiel (Schleswig-Holstein)

**Stadttyp:** Großstadt

**Einwohnerzahl:** 247.717 (31.12.2022) (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023)

**Nutzungstyp:** Nutzungskombination mit Schwerpunkt Kreativwirtschaft

**Lage:** Nachbarschaft Innenstadt Kiel



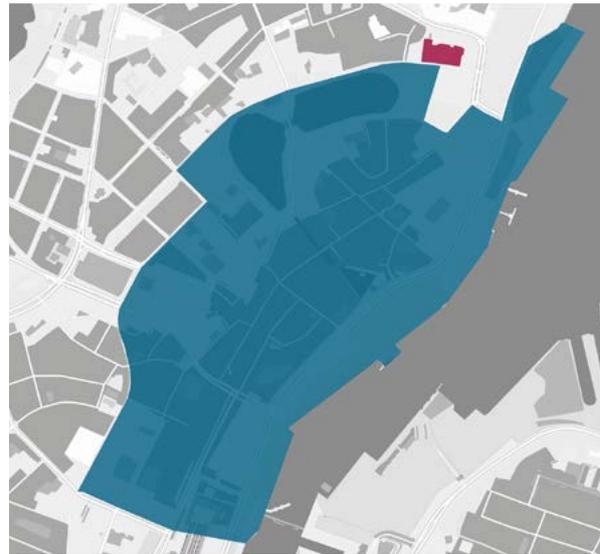
Abbildung 41  
Lage der Innenstadt in Kiel



■ Innenstadt  
— Stadtgrenze

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Landeshauptstadt Kiel 2021: 10; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Abbildung 42  
Lage der ALTEN MU in Nachbarschaft zur Innenstadt von Kiel



■ Innenstadt  
■ ALTE MU

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Landeshauptstadt Kiel 2021: 10; Kartengrundlage: OpenStreetMap

## Daten und Fakten

*Lage | Gründung | Gewerbe | Fläche | Produkte | Mitarbeitende*

Das Kreativzentrum ALTE MU befindet sich in nördlicher Nachbarschaft zur Innenstadt. Die Transformation der Muthesius Kunsthochschule zum Kreativzentrum ALTE MU läuft seit nunmehr zehn Jahren. Das zivilgesellschaftliche Akteursnetzwerk, die Unterstützungsstrukturen und die Ideen entwickelten sich im Prozess stetig weiter. Die Entstehungsgeschichte mutet zu Teilen zufällig an, aber bis heute wurden für neue Herausforderungen jeweils passende Lösungen gefunden – es handelt sich somit um einen Experimentierraum, ohne dass dieser offiziell diesen Titel trägt. Ziel ist es, Räume für selbstbestimmtes Wohnen, Arbeiten, für Bildung sowie Kunst und Kultur zu schaffen. Wesentliche Etappen auf diesem Weg waren:

2012 begann der Auszug der Muthesius Kunsthochschule aus dem 1958 errichteten Gebäudekomplex (7.500 m<sup>2</sup>). Im selben Jahr starteten die Preisträger des „yooweedo Ideenwettbewerb“ (Zukunftsmacher Akademie gemeinnützige UG 2012) den Aufbau der Stadtimkerei „Kieler Honig“. Der Kanzler der Kunsthochschule wollte das Projekt unterstützen und stellte ab 2013 einen Werkstattraum zur Verfügung. Ausgehend von diesem Nukleus wurden die Freiflächen für Gemüseanbau und Sommerkino genutzt, und weitere Projekte bezogen eigene Werkstatträume. Die Kombination aus Freizeitangeboten und Initiativen machte den Ort bekannt.



Foto: Ricarda Pätzold (Difu)

Kunstinstallation Baucontainer



Foto: Ricarda Pätzold (Difu)

Vision Kreatives Dorf

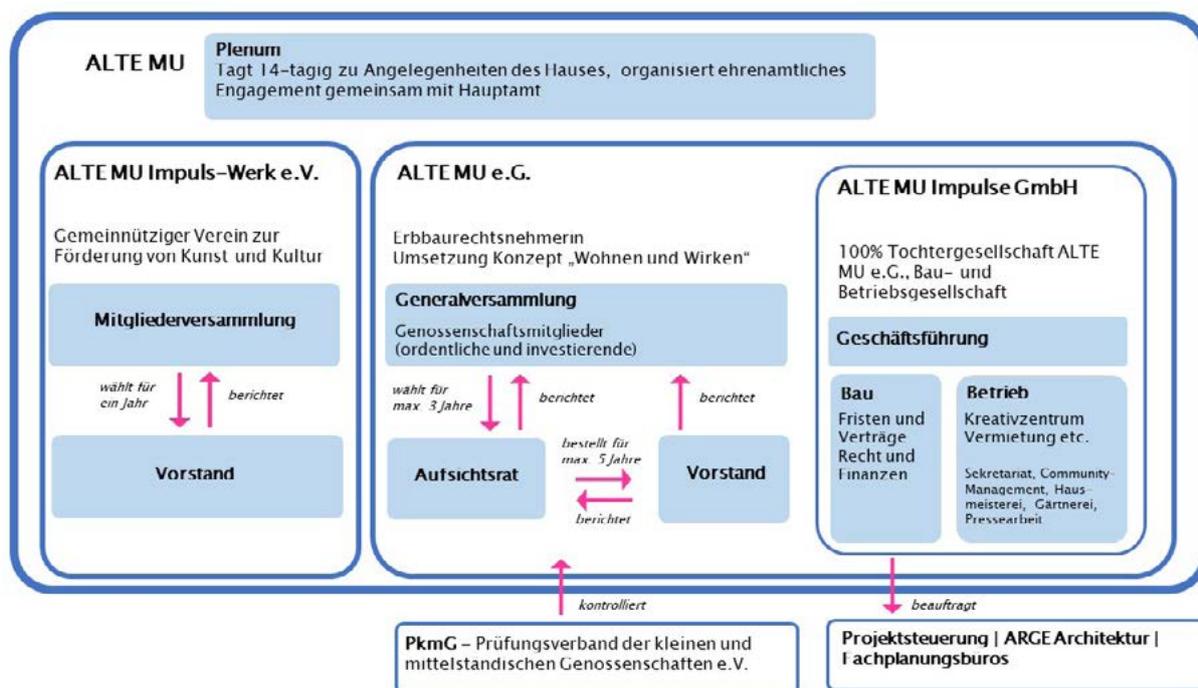
Ab 2014 wurde eine Zusammenkunft der Projekte ins Leben gerufen. Bei den nun regelmäßig stattfindenden Treffen wurden bis 2015 Grundsätze und ein Leitbild für die ALTE MU erarbeitet sowie der Verein ALTE MU Impuls-Werk e. V. gegründet. Die Zahl der Projekte war bis dahin auf 15 angewachsen (vgl. Hellwig 2018/2019: 7). 2016 gelang es, einen Unternutzungsvertrag zwischen dem Verein sowie Stadt und Land zu schließen. Parallel geriet der Standort in den Fokus von Investoren, was das Aus für die Kreativen hätte bedeuten können (vgl. Bruhns 2018). Allerdings war die ALTE MU zu dem Zeitpunkt schon sehr bekannt und hatte sich auch um politische Unterstützung bemüht. Im Rahmen einer künstlerischen Intervention wurde ein Bauschild mit der Vision des Kreativen Dorfs an der Straße angebracht, und ein Baucontainer wurde aufgestellt. Die Zukunftsvision erwies sich als anschlussfähig, und die ALTE MU wurde in den Koalitionsvertrag des ab Juni 2017 regierenden Jamaika-Bündnisses aufgenommen: „Ziel ist es, das landeseigene Grundstück der Alten Muthesius Kunsthochschule in Kiel so zu verwerten/verkaufen, dass die dort angesiedelte kreative Szene mit ihren innovativen Wohn- und Arbeitskonzepten eine dauerhafte Perspektive erhält“ (CDU, LV Schleswig-Holstein; Bündnis 90/Die Grünen, LV Schleswig-Holstein; FDP, LV Schleswig-Holstein 2017: 11).

2019 unterzeichneten Stadt und Land eine Zielvereinbarung für die Entwicklung der ALTEN MU mit den zentralen Punkten (vgl. Finanzministerium Schleswig-Holstein 2019):

- Vorlage eines detaillierten Bau- und Nutzungskonzeptes, das mit den gegenwärtigen Nutzenden erarbeitet wurde
- Vereinbarung eines Werkstattverfahrens (Vorentwurfsplanung) und
- Umsetzung von 6.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Wohnen, wobei ein Drittel geförderter Wohnraum sein soll

Ein weiterer Meilenstein wurde erreicht, indem die Stadt Kiel 2019 eine Förderrichtlinie für Kreativzentren (Basisfinanzierung und investive Förderung) auflegte und die ALTE MU 2020 in das Programm aufgenommen wurde (vgl. Landeshauptstadt Kiel 2023). Auf Grundlage dieser Finanzierung schrieben die Akteure 2020 gemeinsam die Satzung der ALTE MU eG, die Genossenschaftsgründung erfolgte 2021. In dem Jahr fand ebenfalls ein partizipatives Werkstattverfahren zur architektonischen Gestaltung statt. Damit waren die Voraussetzung für die Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrags zwischen der ALTEN MU und dem Land erfüllt (vgl. Alte Mu eG 2022). Dieser enthält allerdings aufschiebende Bedingungen, zu denen vor allem die Finanzierungszusagen der Kreditinstitute gehören, was unter den aktuellen Rahmenbedingungen eine erhebliche Herausforderung darstellt.

Abbildung 43  
Modell der Innenstadt – schematische Darstellung der innerstädtischen Teilbereiche



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Kopp 2022: 20.

Auf dem Gelände des Kreativzentrums ALTE MU (2,1 ha) sind aktuell mehr als 60 verschiedene Nutzungen angesiedelt. Neben der Urbane Impulse GmbH, die das Kreativzentrum als Bau- und Betriebsgesellschaft steuern soll, befinden sich darunter unter anderem:

- Unternehmen: 3KOMMA3 (Film, Fotografie und Luftbild), Produktionsküche für Food-Projekte, Free Souls Kitchen, Legga Essn, Fahrradkinokombinat, Glückslokal (Second-Hand), Goldeimer (Komposttoiletten), Kieler Honig, Siebdruck und Atelier, Planungsbüro für Urbane Transformation, Büro für Raumproduktion, Siebeneck & Triangel – Kulturkiosk, Agentur für interior und event design, Tonstudio, gradwies transforma-

tive Architektur und Stadtentwicklung, Instruments of Things (Sound and movement), Rankwerk (Saatgut), Miko Plöttner (Schneiderei), Uberspace (Webhosting), Vice Cream (Eisproduktion)

- Freiberufler Kunst/Kreativ: Fotografie, Labor für Klang und Raum, Schmuckgestaltung, Lederhandwerk, Yoga, freie Ateliers, Proberaum, Keramik Atelier, Tattoo, Meditation
- Institutionen: BUNDjugend Schleswig-Holstein, Planungswerkstatt für Bürger, Institut für transformative Utopie e. V., Fridays for Future Kiel, kulturgrenzenlos (interkulturelles Begegnungsprojekt), Permakulturzentrum Kiel e. V., Solidarische Landwirtschaft „Schinkeler Höfe“, umtüten (müllfreies Einkaufen), Ankerzahn e. V. (Aufklärung zur Zahngesundheit), digitale Bürgerrechte, Kieler Jugendring
- offene Werkstätten (*MakerSpace*): Studio Bianco (Foto- und Videoproduktionen), Holzwerkstatt, Wertstoffbox, Cocina (*Coworking*-Kitchen), Gemeinschaftsimkerei Kieler Honig, Fotolabor (Schwarz/Weiß)

Dieser Kosmos wird durch die zukünftige Wohnnutzung eine Erweiterung erfahren. Durch den Neubau (6.500 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche) verdoppelt sich die Fläche auf rund 11.000 m<sup>2</sup>.

### Standortfaktoren und Akteure

*Raumressourcen | städtebauliche Situation | Infrastruktur | Erreichbarkeit | technische Anbindung | Zielgruppen | Eigentums-/Nutzendenstruktur*

Die aus kreativem zivilgesellschaftlichem Engagement entstandene Energie fand im Gebäude der ALTEN MU Gelegenheit zur Umsetzung. Im Zuge der Debatten um den Standort und der Begehrlichkeiten aus verschiedenen Richtungen kam immer wieder der Vorschlag auf, den Nutzenden der ALTEN MU ein „Ausweichquartier“ zur Verfügung zu stellen. Es war aber gerade dieser Ort, der für Inspiration sorgte. Standortfaktoren waren:

- Die ideelle Anknüpfungsmöglichkeit („der Geist des Ortes“) an die Vergangenheit und die Gelegenheit zur Transformation waren gegeben.
- Das Erbe der Kunsthochschule in Form von verschiedenen Werkstatträumen konnte von den unterschiedlichen Projekten genutzt und umgenutzt werden.
- Die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt, die sowohl Offenheit als auch Abgeschiedenheit bietet, trägt so den Gedanken des „Kreativen Dorfs“.

Letztlich sicherte der Umstand, dass sich die Liegenschaft der Muthesius Kunsthochschule im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein befand, die Möglichkeit, politische Spielräume zu nutzen und in einem breit getragenen Aushandlungsprozess das Kreativzentrum umzusetzen.



Foto: Ricarda Pätzold (Difu)

Offene Holzwerkstatt ALTE MU



Foto: Ricarda Pätzold (Difu)

Innenhof mit Ateliers und Werkstätten ALTE MU

## Bedeutung von produktiver Arbeit für die Innenstadt von Kiel

*Funktionsanreicherung | Belebung | sonstige Effekte und Synergien | Chancen und Grenzen*

Das Kreativzentrum ALTE MU hat einen eigenen Kosmos erschaffen, durch den das Funktionsgefüge der benachbarten Innenstadt bereichert wird: Es gibt offene Werkstätten, die Menschen zum Ausprobieren handwerklicher Talente einladen. Zudem ist die ALTE MU Sitz von Künstlerinnen und Künstlern sowie Unternehmen und Anlaufstelle für Unternehmensgründende. Die hergestellten Produkte werden bei eigenen Events, wie dem Wintermarkt, angeboten, die auch dem lebendigen Austausch mit der übrigen Kieler Kreativszene dienen.

In der Kieler Innenstadt spielte Produktion lange Zeit weder faktisch noch konzeptionell eine Rolle. 2020 initiierte das Citymanagement den Pop-up Pavillon in der Fußgängerzone. Auf die Nutzung der Räume kann man sich mit einem Konzept bewerben, was insbesondere für Start-ups ein interessantes Angebot ist. Im Integrierten Entwicklungskonzept Innenstadt (IEK) wird das Beispiel aufgegriffen und „die Integration einer kleinteiligen Nutzungsmischung zum Beispiel durch urbane Produktion, kleine nicht-störende Handwerksbetriebe, kreative Nutzungen“ als Chance für eine Belebung der Innenstadt benannt (Landeshauptstadt Kiel 2021: 30).

Die sichtbaren Leerstände aufgegebener Einzelhandelsflächen in der Kieler Innenstadt führen auch bei produzierenden Unternehmen zu neuen Standortüberlegungen. So verfolgt aktuell ein Fahrradhersteller den Gedanken, in ein Gebäude in der Innenstadt zu ziehen.

## Einbindung in städtische Strategien und Förderung

*Innenstadt-/Zentrenkonzepte | produktive Arbeit | Wirtschaftsförderung | Liegenschaftspolitik | sonstige Förderung*

Seitens der Stadtverwaltung sind vor allem das Referat „Kreative Stadt“ und das Stadtplanungsamt in die Entwicklung der ALTE MU eingebunden. Auch die Wirtschaftsförderung schuf mit dem KreativKiel-Dialog (vgl. Landeshauptstadt Kiel 2015) eine wichtige Grundlage für die stärkere Wahrnehmung der Branche in der Stadt. Die Aufnahme des Projektes in die Publikation zu einem Zeitpunkt, als die Zukunftsperspektiven noch sehr unklar waren, hat sicher auch zur Formung der Realität beigetragen.

Aus Sicht des Stadtplanungsamtes sind die klassischen Instrumente des Baurechts nur bedingt geeignet, um ein solches Projekt zu begleiten. Es wurde 2015 im Bauausschuss ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (Nr. 1011) gefasst. Dieser hatte vor allem das Anliegen, Leitplanken für die zukünftige Entwicklung abzustecken. Im Prozess einigte man sich darauf, dass eine Entwicklung nach § 34 BauGB eine größere Flexibilität bietet und Planungsrecht über einen Bauvorbescheid geschaffen wird. Auf Grundlage eines Letters of Intent wurde zwischen Stadt und Land die Umsetzung der kommunalen Zielsetzungen vereinbart und daraufhin der Aufstellungsbeschluss des B-Plans aufgehoben. Die Durchführung der Planungswerkstatt mit drei Architekturbüros wurde aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung unterstützt.



Foto: Ricarda Pätzold (Difu)

Motto der ALTE MU



Foto: Ricarda Pätzold (Difu)

Eingangsbereich ALTE MU

Aus Sicht des Referats Kreative Stadt ist die ALTE MU ein Leuchtturm – im norddeutschen Raum gibt es kein vergleichbares Projekt. Das Projekt war ein Anlass, das Referat einzurichten und das Förderprogramm für Kreativzentren<sup>12</sup> auf den Weg zu bringen.

In dieser Hinsicht hat die ALTE MU eine Menge angestoßen. Heute bringen sich die Akteure auch in die Entwicklung der Innenstadt ein, indem mit raum-x ein temporärer Impulsraum für Stadtforschende, Künstlerinnen und Künstler, Kreative und Politik sowie Verwaltung, Schulen, Hochschulen, Vereine und Initiativen geschaffen wurde. Ziel ist es, über Vernetzung und Ideenprozesse Menschen für gemeinsame Unternehmungen zu gewinnen, die sich langfristig für ein nachhaltiges Ökosystem „Innenstadt“ einsetzen.

In der Entwurfswerkstatt spielten nicht nur unterschiedliche Raumannsprüche, sondern auch ökologische Ziele eine große Rolle. Das Credo lautet „Bestand erhalten, Bestand erweitern“. Das bedeutet, dass die bestehenden Bauten durch Holzbaukörper ergänzt werden. Wichtig ist den Initiativen auch, dass die Materialien sichtbar sind und somit das Gebäude zum Botschafter einer innovativen Bauweise wird.

### Fazit aus der Fallstudie

Die ALTE MU ist ein Beispiel für eine nutzendengetragene Standortentwicklung. Diese wird von einem hohen zivilgesellschaftlichen Engagement getrieben, was allein aber keine hinreichende Bedingung ist. Stadt und Land halfen dem Projekt immer wieder über entscheidende Hürden, ließen aber Freiraum für eigene Lösungen. Derzeit steht die ALTE MU vor der Herausforderung, die finanziellen Rahmenbedingungen nach Maßgabe des Erbbaurechtsvertrags zu schaffen. Wenn das gelingt, ist ein wesentlicher Meilenstein geschafft. Es existieren mittlerweile in vielen Städten Projekte mit einer ähnlichen Entstehungsgeschichte. Sie eint, dass es jeweils als Wunder wahrgenommen wird, wenn die Umsetzung am Ende doch gelingt. Ein weiterer gemeinsamer Punkt ist, dass es Orte dynamischer Veränderungen bleiben. So wird sich auch die Nutzungsstruktur der ALTEN MU weiterentwickeln. Ist der eigene Ort gefestigt, gibt es – noch mehr – Gelegenheit, mit anderen Stadträumen in Austausch zu treten. Das „Kreative Dorf“ in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt ist jetzt schon ein unverzichtbarer Teil von Kiel.

---

12 Die Zuwendung zur Förderung eines Kreativzentrums beträgt in der Regel maximal 150.000 € pro Jahr über einen Zeitraum von maximal drei Jahren. Zuwendungsfähig sind Personal- und Sachkosten, sofern sie zentrumsrelevant sind. Dazu gehören unter anderem: Instandhaltungskosten der Immobilie, Mietkosten sowie gegebenenfalls Mietkostenzuschüsse, die an die Mietenden weitergegeben werden; Personalkosten; Ausstattung mittleren Standards; Sachkosten (u. a. für Honorare, Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen und Reisekosten, Beratungskosten zur Professionalisierung des Zentrums, Beratungskosten zur Energieeffizienzsteigerung des genutzten Gebäudes) (vgl. Landeshauptstadt Kiel o. J.).

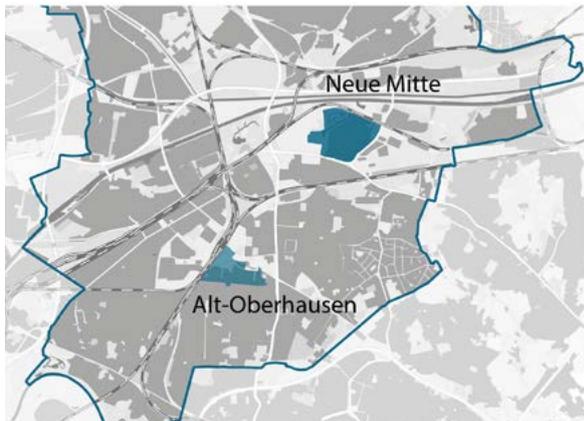
## 7 Urban Farming

### 7.1 Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten, Oberhausen

**Stadt (Bundesland):** Oberhausen (Nordrhein-Westfalen)  
**Stadttyp:** Großstadt  
**Einwohnerzahl:** 210.824 (31.12.2022) (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2023)  
**Nutzungstyp:** Urbane Landwirtschaft  
**Lage:** Innenstadt Oberhausen



Abbildung 44  
 Lage der Innenstadt (Alt-Oberhausen) und der Neuen Mitte in Oberhausen



■ Neue Mitte  
 ■ Innenstadt (Alt-Oberhausen)  
 — Stadtgrenze

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Stadt Oberhausen 2022: 66, 69; Kartengrundlage: OpenStreetMap

Abbildung 45  
 Lage des ALTMARKTgarten in der Innenstadt (Alt-Oberhausen) in Oberhausen



■ Innenstadt (Alt-Oberhausen) (zentraler Versorgungsbereich)  
 ■ ALTMARKTgarten

Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Stadt Oberhausen 2022: 69; Kartengrundlage: OpenStreetMap

## Daten und Fakten

*Lage | Gründung | Gewerbe | Fläche | Produkte | Mitarbeitende*

Der ALTMARKTgarten ist auf dem Dach des 2019 neu errichteten Jobcenters in der Innenstadt von Oberhausen entstanden. Das Projekt entstand auf Initiative der Stadt Oberhausen und des Fraunhofer-Instituts für Umwelt-, Sicherheits- und Energietechnik (Fraunhofer UMSICHT) mit dem Ziel, das Konzept des „inFARMING®“ in zentralen Lagen beziehungsweise einer Innenstadt mit diesem Hybridbau zu erproben. Das inFARMING®-Konzept setzt auf die Pflanzenproduktion im geschützten Anbau in Verbindung mit neuen Konzepten, innovativer Prozesstechnik und Materialforschung, um neue Lösungen für die spezifischen Anforderungen gebäudeintegrierter Landwirtschaft zu entwickeln. Die Projektidee beinhaltet auch die annähernde Kreislaufschließung der Stoffströme, insbesondere des Grauwassers, zwischen Gebäude und Gewächshaus. Damit können Wasser und Energie gespart werden.

Der Eingang zum ALTMARKTgarten ist am Marktplatz platziert. Hier ist über ein separates Außentreppenhaus beziehungsweise über einen vertikalen Garten der Zugang zum Dach, oberhalb der fünften Etage, möglich. Hingegen liegt der Eingang zum Jobcenter an der in Ost-West-Richtung verlaufenden Marktstraße.

Auf dem Dach befindet sich ein Gewächshaus mit vier Abteilen, sogenannten Klimakammern, mit insgesamt rund 1.100 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Eine Klimakammer mit rund 160 m<sup>2</sup> wird für Forschungszwecke durch das Fraunhofer UMSICHT genutzt. In den weiteren drei Gewächshäusern werden Kräuter und Früchte gezogen und angebaut. Die Gewächshäuser beziehungsweise der ALTMARKTgarten werden von den Servicebetrieben Oberhausen (SBO) mit Unterstützung durch ein Gartenbauunternehmen bewirtschaftet und betrieben.



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Straßenansicht vom Marktplatz aus

Ansicht Jobcenter und ALTMARKTgarten, Marktplatz

## Standortfaktoren und Akteure

*Raumressourcen | städtebauliche Situation | Infrastruktur | Erreichbarkeit | technische Anbindung | Zielgruppen | Eigentums-/Nutzendenstruktur*

Das Jobcenter und der ALTMARKTgarten liegen in der Innenstadt von Oberhausen beziehungsweise im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Alt-Oberhausen. In östlicher Richtung entlang der Marktstraße sind größere Einzelhandelseinrichtungen und Magnetbetriebe vorhanden, im unmittelbaren Umfeld insbesondere zentrenergänzende Funktionen wie Dienstleistungen und Gastronomie. Durch die städtebaulich präsente Lage am Altmarkt und den eigenen Zugang ist eine sehr gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit gegeben. Der Altmarkt ist mit der Kirche und den umgebenden Bauten aus den Zeiten vor der Stadtgründung stadtbildprägend.

Es handelt sich hier um ein Gebäude (Jobcenter, ALTMARKTgarten) mit unterschiedlichen Nutzungen und getrennten Zugängen sowie eigener innerer Erschließung. Mögliche Konflikte aus den unterschiedlichen Nutzungen

gen können so ausgeschlossen werden. Das Gebäude wurde gestalterisch so geplant, dass es sich in das Zentrum einfügt, eine markante Ziegelfassade und die fließenden Linien des Gewächshauses zeichnen das Gebäude aus.

Es besteht eine gemeinsame Energieversorgung. Dabei handelt es sich um ein energieeffizientes Gebäude, wobei die Produktion beziehungsweise urbane Landwirtschaft mithilfe der Gewinnung von Regenwasser und der Verschaltung von Energiequellen aus dem Bürogebäude (Wärmegewinnung und Kohlendioxid) versorgt wird und so ein Beitrag zu einer gebäudebezogenen Kreislaufwirtschaft geleistet wird.

Neben dem für Forschungszwecke reservierten Teil für das Fraunhofer-Institut betreiben die SBO in drei getrennten Bereichen des Gewächshauses urbane Landwirtschaft. Angebaut und gezo-gen werden Salate, Erdbeeren und Früchte sowie Kräuter. Durch die elektronische Steuerung von Temperatur und Licht sind zum Beispiel bei Salaten fünf bis sechs Ernten pro Jahr möglich. Jahreserträge von rund 20.000 Salatköpfen werden erwartet. Die SBO werden unterstützt durch einen bei der Exner Grüne Technik GmbH, Blankenfelde-Mahlow bei Berlin angestellten Gärtner, der in Teilzeit vor Ort ist und Temperatur, Licht und Feuchtigkeit im Gewächshaus regelt. Das Unternehmen hat sich bereits bei der Errichtung der Gewächshäuser mit seiner Expertise hinsichtlich Lichteinfall, Temperatur- und Stromsteuerung et cetera eingebracht. Dazu ist ein Anwohner im Ehrenamt tätig.

Zielgruppe für das Angebot ist das unmittelbare Umfeld. Damit wird ein Beitrag zur lokalen Kreislaufwirtschaft, zur Reduzierung von Verkehren et cetera geleistet. Zugleich soll für gesunde Lebensmittel geworben werden. Die Kosten für den Einzelhandel, die Gastronomie oder andere Endverbraucher für die einzelnen Produkte sind etwa doppelt so hoch wie für einen Einkauf auf dem Großmarkt. Im Umfeld des ALTMARKTgartens wurde das Vorhaben zunächst durchaus kritisch gesehen. Transparente Kommunikation, die Möglichkeit für Ausstellungen und Besuche, Tage der offenen Tür sowie die Produktqualität haben zu einer inzwischen großen Akzeptanz im unmittelbaren Umfeld geführt.



Foto: Wolfgang Grüne (Exner Grüne Innovation GmbH)

Kräuteranbau im Gewächshaus, ALTMARKTgarten



Foto: Wolfgang Grüne (Exner Grüne Innovation GmbH)

Erdbeeren, Produktion aus dem Gewächshaus, ALTMARKTgarten

Die Zeit zwischen der Eröffnung im September 2019 und dem Beginn der Coronapandemie ein halbes Jahr später war indes zu kurz, um stabile Lieferbeziehungen aufzubauen. 2020 und 2021 wurden die Produkte teils unentgeltlich an Bedürftige und Suppenküchen in Oberhausen abgegeben. Seit Anfang 2022 bemüht sich die SBO darum, Kunden aus dem Umfeld zu gewinnen. Aktuell werden die Produkte an die umliegende Gastronomie, an Cateringunternehmen, Kitas und Kantinen im Umfeld geliefert beziehungsweise von diesen abgeholt. Der „ALTMARKTgarten-Salat“ wird bereits in einem Restaurant angeboten. Der Altmarkt mit dem Wochenmarkt bietet sich auch zur Vermarktung an. Geplant ist auch der Vertrieb in einem Café, das in das Erdgeschoss ziehen soll.

## Bedeutung von produktiver Arbeit für die Innenstadt von Oberhausen

*Funktionsanreicherung | Belebung | sonstige Effekte und Synergien | Chancen und Grenzen*

Die Nutzungskombination aus Jobcenter und ALTMARKTgarten ergänzt die Funktionen der Innenstadt beziehungsweise des ZVB Alt-Oberhausen, beeinflusst positiv das Erscheinungsbild der Innenstadt von Oberhausen und leistet einen Beitrag zur Nutzungsvielfalt. Gerade vor dem Hintergrund perspektivisch schwieriger Rahmenbedingungen insbesondere für den Einzelhandel können diese Nutzungen eine Perspektive für diesen Bereich der Innenstadt aufzeigen. Das Vorhaben ist Teil der Innenstadtstrategie für Oberhausen und kann als Impuls für weitere Investitionen und Maßnahmen gesehen werden. Der ALTMARKTgarten bietet der Stadt eine neue Sichtbarkeit und zugleich einen neuartigen Produktionsstandort mit Verknüpfung zur Forschung.

Während das Jobcenter auch einen Beitrag zur Passantenfrequenz und Belebung im öffentlichen Raum leistet, sind diese Effekte durch den ALTMARKTgarten gering. Eine öffentliche Zugänglichkeit des Dachgartens ist nicht gegeben. Der Zugang ist über Ausstellungen und Führungen möglich. Der Eingang in den vertikalen Garten ist geschlossen, auch um Vandalismus vorzubeugen.

Ausstrahlungs- und Synergieeffekte sind insbesondere im unmittelbaren Umfeld bei Gastronomiebetrieben, Schulen und Kitas festzustellen. Für die Gastronomie sind die Produkte ein Verkaufsargument und können zur Imagebildung beitragen, auch wenn der Preis höher ist als bei einem Erwerb über den Großhandel. Chancen werden in dem Ausbau der Kooperation mit örtlichen Nahversorgungseinrichtungen und Lebensmittelläden gesehen. Hier wird eine Zertifizierung der Produkte angestrebt, die den Verkauf in lokalen Supermärkten ermöglichen soll. Die Auslieferung in das unmittelbare Umfeld soll zukünftig mit einem noch anzuschaffenden Elektromobil erfolgen.

Teil des Konzeptes neben der Produktion und Forschung ist auch ein Bildungsauftrag. Die Nachfrage nach Führungen von Kindergärten und Schulen, aber auch anderen Besuchergruppen sowie Fachleuten aus dem In- und Ausland ist hoch. Die Anlage ist auch für Demonstrationszwecke und Pilotvorhaben geeignet. Fernsehbeiträge, Auszeichnungen und Preise in Fachzeitschriften tragen zu einem hohen Bekanntheitsgrad und einem Imagegewinn für die Stadt Oberhausen bei.



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Gewächshaus, ALTMARKTgarten (Innenhof)



Foto: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

Gewächshaus, ALTMARKTgarten (Eingang vom Altmarkt)

## Einbindung in städtische Strategien und Förderung

*Innenstadt-/Zentrenkonzepte | produktive Arbeit | Wirtschaftsförderung | Liegenschaftspolitik | sonstige Förderung*

Für das Projekt „ALTMARKTgarten – Systemlösungen für Grün in der Stadt: Gestaltung und Bau eines gebäudeintegrierten Dachgewächshauses zur nachhaltigen Pflanzenproduktion und als Nukleus für städtebauliche Kultur- und Innovationsprozesse“ konnte durch den Bauherrn, die Stadt Oberhausen, eine Förderung aus

dem Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ in Höhe von 2,3 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Gesamtinvestitionssumme für das Jobcenter inklusive ALTMARKTgarten betrug über 30 Mio. €.

Die Stadt Oberhausen hat sich durch ihr Engagement damit frühzeitig zu dem Vorhaben bekannt. Die Stärkung urbaner Produktion (hier: urbane Landwirtschaft) ist in mehreren Konzepten und Studien enthalten, zum Beispiel bereits 2015 im Konzept Essbare Stadt (vgl. Stadt Oberhausen o. J.). Der Neubau des Jobcenters mit dem ALTMARKTgarten wird im Integrierten Handlungskonzept „Soziale Stadt Oberhausen – Brückenschlag“ als wichtiger Impulsgeber für die Marktstraße benannt, mit der eine Stärkung der Innenstadt als Wohn- und Geschäftsstandort angestrebt wird. Ergänzend wird die Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für den angrenzenden Altmarkt (Marktplatz) in dem Konzept empfohlen (vgl. steg NRW GmbH im Auftrag der Stadt Oberhausen 2016: 81 ff.).

Das Jobcenter und der ALTMARKTgarten liegen im Gebiet „Brückenschlag“, das im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ der Bund-Länder-Städtebauförderung unterstützt wird. Dies bestätigt die zentrale Lage dieses Standorts und die positiven Auswirkungen auf die Funktionsanreicherung der Innenstadt. Damit waren auch gute Argumente für den Antrag auf Förderung im Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ gegeben.

### **Fazit aus der Fallstudie**

Das Interesse und die Initiative der Stadt Oberhausen, unterstützt durch ein renommiertes Forschungsinstitut, sind in diesem Fall die grundlegende Voraussetzung für den Projekterfolg. Die Rahmenbedingungen (Neubau Jobcenter, Förderung Bundesprogramm, Engagement der Stadt) und passende Akteurskonstellationen (Servicebetriebe Oberhausen, qualifizierter Gartenbaubetrieb als Ratgeber und Fachleute als Betreiber) sicherten die Errichtung und gewährleisteten den Betrieb des ALTMARKTgarten.

Mit dieser ungewöhnlichen Nutzungskombination wird ein wirksamer Beitrag zur Funktionsanreicherung der Innenstadt beziehungsweise von Alt-Oberhausen geleistet. Die Ergebnisse zeigen zudem, dass urbane Landwirtschaft möglich ist und wirtschaftlich betrieben werden kann. Aktuell und in der weiteren Entwicklung sind messbare Beiträge zu einer Produktion vor Ort, einer Kreislaufwirtschaft beziehungsweise zu reduzierten Verkehren mit natürlich hergestellten landwirtschaftlichen Produkten möglich.

## 8 Zentrale übergreifende Erkenntnisse

Aus der Literaturrecherche sowie auf Grundlage der Fallstudienuntersuchung werden folgende Erkenntnisse für produktive Arbeit in Innenstädten und Zentren abgeleitet:

### 8.1 Raumbezug und Lagefaktoren

Es wurde untersucht, inwiefern die Rückkehr produktiver Arbeit in die Innenstädte und Zentren einen tragfähigen Baustein zukunftsfähiger Zentrenentwicklung darstellt. Aus der Forschungsliteratur leitet sich noch kein Bild eines signifikanten Trends der Relokalisierung produktiver Arbeit mit einem konkreten Raumbezug auf Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren ab (siehe [Kapitel 3.1](#)). Eine Reihe von Untersuchungen und Publikationen belegen Standorte produktiver Arbeit innerhalb der Stadtgrenzen und nicht in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren (vgl. u. a. Lentes 2015; Brandt/Gärtner/Meyer 2017; Bathen et al. 2019; Piegeler/Spars 2019; Gärtner/Meyer/Schonlau 2021; Nischwitz/Chojnowski/Bestenbostel 2021).

In einem deutschlandweiten Screening konnten in einem mehrstufigen Verfahren 54 Beispiele für Standorte produktiver Arbeit identifiziert werden. Allerdings erfüllten davon über 20 nicht die definierten Anforderungen an Lage und Ausprägung der produktiven Arbeit. Das heißt, sie befanden sich außerhalb der Innenstadt, Stadt- und Ortsteilzentren oder das Nutzungsprofil wies Dienstleistungen wie Existenzgründungsberatung, Coaching, Bildungs- oder auch Handelsangebote mit Schauwerkstätten auf, die nicht produktiver Arbeit zuzurechnen sind.

Mit Blick auf diese Befunde wurden – bei klar erkennbarer Nutzung und Zuordnung der Tätigkeiten zur produktiven Arbeit sowie vorhandenen Praxiserfahrungen aus einem laufenden Betrieb beziehungsweise zumindest aus einer Erprobungsphase – auch Beispiele in unmittelbarer Nachbarschaft mit Strahlkraft auf die Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren in die Untersuchung einbezogen. Gut die Hälfte der untersuchten 20 Fallbeispiele liegen in den Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren. Vier davon sind im Kern der Innenstadt oder im Stadtteilzentrum ansässig; dazu zählen die Bremer Bonbon Manufaktur, die Quartierswerkstatt KoFabrik in Bochum und das Fallbeispiel Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten in der Innenstadt von Oberhausen sowie das Haus der Eigenarbeit im Stadtteilzentrum München-Haidhausen. Sieben Fallbeispiele liegen in den Randlagen der Zentren, also innerhalb der jeweils kommunal abgegrenzten Gebiete Innenstadt oder Stadtteilzentrum. Weitere neun Fallbeispiele liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren, das heißt angrenzend beziehungsweise außerhalb der Innenstadt oder des Stadtteilzentrums. Insofern ist es zielführend und bedeutend, den Blick verstärkt auf die Qualitäten der Randlagen und unmittelbaren Nachbarschaften der Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren sowie Stadtteilzentren zu lenken (vgl. Hohn 2019).

Für produktive Arbeit in Zentrenlagen sprechen die gute Verkehrsinfrastruktur, die Nähe zu Fachkräften, eine gute Versorgungsinfrastruktur und die Repräsentativität von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren. Die Hürden für die Ansiedlung und Sicherung von produktiver Arbeit sind gerade in den Innenstädten wachsender Städte besonders hoch – angesichts der Nutzungskonkurrenzen zwischen gewerblichen Nutzungen und Nutzungen mit besseren Flächenerträgen wie Wohnen, der Verdrängungstendenzen und überdurchschnittlicher Flächenpreise. Hier weichen Unternehmungen und Ansiedlungen auf Randlagen oder Nachbarschaften aus, wie das Beispiel Handwerkshof Ottensen in Hamburg zeigt. In den Randlagen und Nachbarschaften der Innenstädte und Zentren beziehungsweise unmittelbar außerhalb oder angrenzend sind Standorte und Flächen leichter verfügbar, und der Druck, Renditen zu erzielen, ist weniger stark ausgeprägt. Hier sind in der Regel geringere Miet-, Pacht- und Flächenpreise gegeben, was für viele der hier untersuchten Fallbeispiele eine wichtige Voraussetzung darstellt. In Städten und Stadtteilen mit geringerem Nachfragedruck stellt sich die Situation hingegen oft anders dar. Produktive Arbeit ist hier eine Chance, leerstehende, untergenutzte oder brachgefallene Flächen wieder in eine Nutzung zu bringen und damit „vergessene“ Standorte neu zu definieren. Beispielhaft sind hier das Pionierhaus in Krefeld und die Quartierswerkstatt KoFabrik in Bochum zu nennen.

Als Besonderheit erweisen sich stadtbildprägende Gebäude mit historischer Bedeutung oder denkmalgeschützter Bausubstanz mit ehemaligen produzierenden Nutzungen, wie zum Beispiel die Bremer Bonbon Manufaktur in einem Handwerkerhof, das Kunstquartier Westwerk in Leipzig, das Pionierhaus Krefeld, die Zinnwerke in Hamburg-Wilhelmsburg und die Quartierswerkstatt KoFabrik in Bochum. Die baukulturellen Qualitäten dieser Standorte bieten räumliche Potenziale für Orte produktiver Arbeit.

## 8.2 Bandbreite produktiver Arbeit in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren

Die 20 Praxisbeispiele zeigen ein breites Spektrum produktiver Arbeit in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren auf. Deutlich wird, dass neben traditionellen und althergebrachten Formen produktiver Arbeit vor allem aus dem Handwerk sich insbesondere in gemischt genutzten Objekten neue Formen produktiver Arbeit etablieren.

In der Gruppe „Handwerk, verarbeitendes Gewerbe und Manufakturen“ können die Betriebe vor allem traditionellen Branchen (Lebensmittelhandwerk, Tischlerei, Maschinenbau) zugeordnet werden. Hier ist auch das Beispiel aus dem ALTMARKTgarten Oberhausen mit dem Urban Farming-Ansatz zu nennen, der die viele Jahrzehnte nicht mehr präsente Landwirtschaft in den Innenstädten mit einem neuen Ansatz (*Aquaponik*) etabliert.

In der Gruppe „Nutzungskombination mit Schwerpunkt Handwerk“ sind sowohl traditionelles Gewerbe (wie auf dem Ölberg in Wuppertal, im Handwerkhof Ottensen in Hamburg, in der Markthalle Neun in Berlin oder im Gewerbehof und Kunstquartier Westwerk in Leipzig) als auch neue Formen produktiver Arbeit zum Beispiel aus der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie ergänzenden Dienstleistungen vorhanden. Eine Besonderheit ist hier, dass Mitmach-Formate angeboten werden oder *MakerSpaces*, *Coworking*-Plätze und *FabLabs* ergänzend zum Handwerk dazu anregen, etwas auszuprobieren. Dies trifft zu auf das Haus der Eigenarbeit in München und die Hochschulpräsenzstelle im Gewerbehof Luckenwalde. Insgesamt steht hier das Handwerk mit unterschiedlichen Ausprägungen im Fokus.

Bei den Fallbeispielen der Gruppe „Nutzungskombination mit Schwerpunkt Kreativwirtschaft“ werden hingegen in der Mehrzahl neue Formen produktiver Arbeit angeboten. Kennzeichnend ist hier die Kombination verschiedener Handwerke (traditionelle sowie neue Formen und Manufakturen) mit Angeboten für Gründerinnen und Gründer, für Unternehmen an der Schnittstelle zwischen Dienstleistung und neuer produktiver Arbeit sowie für Akteure aus der Kunst-, Kultur- und Kreativwirtschaft. Dafür werden Möglichkeiten eröffnet, zum Beispiel in Form von *MakerSpaces*, *Coworking*-Plätzen, *FabLabs* (InnovationsQuartier in Murnau, *MakerSpace* Hafven Hannover, Kreativwirtschaftszentrum C-Hub in Mannheim und Kreativzentrum ALTE MU in Kiel). In einigen Fallbeispielen bestehen Räumlichkeiten für Austausch, gemeinsame Veranstaltungen oder ergänzende Gastronomieangebote. Hier stehen vielfach auch die Gemeinwohl- und Stadtteilorientierung im Fokus, so zum Beispiel im Pionierhaus in Krefeld, am Kreativstandort Zinnwerke in Hamburg, im Kreativstandort Shaere in München oder bei der Quartierswerkstatt KoFabrik in Bochum.

## 8.3 Nutzungsmischung, Funktionsvielfalt und Frequenzsteigerung

In den untersuchten Beispielen sind die betrachteten Unternehmen oder Einrichtungen beziehungsweise an ihren jeweiligen Standorten bezogen auf die Nutzung in der Minderheit. Sie erweitern und ergänzen das jeweilige funktionale Spektrum der Zentren. Dieser Effekt beruht auf unterschiedlichen Anreizen beziehungsweise Rahmenbedingungen, die den Standort oder auch die Nachbarschaft attraktiv machen. Jede(s) der Unternehmen oder Einrichtungen wirkt als Botschafter für Nutzungsvielfalt gegenüber den Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern, weil der Kreis der infrage kommenden Ansiedlungen ausgeweitet wird.

In der Gruppe „Handwerk, verarbeitendes Gewerbe und Manufakturen“ findet sich Lebensmittelproduktion (Hafenkäserei Münster und Bremer Bonbon Manufaktur), die sich durch die Einbettung in zentrale Lagen Kundengruppen erschließt und ihren Bekanntheitsgrad steigert. Die Longboardmanufaktur in Mainz steht für die Kleinproduktion im Bereich von Trendsportarten, die lebendige Nachbarschaften als Arbeitsort schätzen. Ähnliche Beweggründe galten auch für Wilfried Schmidt Maschinenbau im Französischen Viertel in Tübingen.

Das Beispiel der Tischlerei Tölle in Verl zeigt, wie Handwerk im Obergeschoss und in Kombination mit Handel untergebracht werden kann.

In der Gruppe „Nutzungskombination mit Schwerpunkt Handwerk“ ist ein doppelter Effekt festzustellen. Die Standorte tragen als Ganzes zur Nutzungsmischung und -vielfalt der Quartiere bei – durch die Bündelung unterschiedlicher Nutzungen steigt die Sichtbarkeit und Wahrnehmbarkeit. Darüber hinaus bietet die räumliche Nähe der verschiedenen Gewerbe und Dienstleistungen die Chance für Synergieeffekte. So erweitern die Lebensmittelmanufakturen in der Markthalle Neun in Berlin über Veranstaltungen und gastronomische Angebote ihr Spektrum und entfalten eine Magnetwirkung in die Umgebung. Die Hochschulpräsenzstelle in Luckenwalde implementiert mit dem *MakerSpace*, den *Coworking*- und *Showroom*angeboten in der Innenstadt neue und bisher nicht vorhandene Funktionen. Im Handwerkshof Ottensen in Hamburg sowie im Gewerbehof und Kunstquartier Westwerk in Leipzig gibt es Kooperationen der vorhandenen Unternehmen, was deren Wettbewerbsfähigkeit sowie die regionale Verankerung stärken. Dies gilt auch für das Fallbeispiel Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten in der Oberhausener Innenstadt, wo Produkte in benachbarte Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Restaurantbetriebe und Cateringunternehmen geliefert werden und so ein enger Bezug in das Umfeld gegeben ist.

In der Gruppe „Nutzungskombination mit Schwerpunkt Kreativwirtschaft“ ist die Tendenz zur Öffnung und Öffentlichkeit der Standorte noch ausgeprägter vorzufinden. Im Pionierhaus in Krefeld, bei den Zinnwerken in Hamburg, im Kreativstandort Shaere in München und in der Quartierswerkstatt KoFabrik in Bochum arbeiten die dort ansässigen Unternehmen und Einrichtungen zusammen und leisten darüber hinaus durch Veranstaltungen sowie kostenlose Mitmach- und Qualifizierungsangebote auch eine intensive Arbeit vor Ort. Dies trägt zur Funktionsstärkung bei. Das Kreativzentrum ALTE MU in Kiel konnte vor allem durch die positive Verankerung in der Stadtgesellschaft realisiert und etabliert werden. Das Kreativwirtschaftszentrum C-Hub in Mannheim ist Teil einer größeren Community aus Kreativschaffenden am Standort und bildet gleichzeitig einen zentralen Anker für die Zielgruppe Kreativwirtschaft. Der *MakerSpace* Hafven in Hannover zeigt, dass ein wirtschaftlicher Betrieb auch in der Kombination von *MakerSpace*, *Coworking*, Gastronomie und Gemeinschaftsflächen möglich ist sowie zugleich die Funktionsvielfalt des Stadtteilzentrums deutlich gestärkt wird.

Die untersuchten Fallbeispiele tragen unterschiedlich zur Frequenzsteigerung beziehungsweise Belebung bei. Bei einigen Unternehmen vor allem aus den beiden Gruppen mit dem Bezug Handwerk sind es in erster Linie die Beschäftigten selbst oder Kundschaft, die explizit die jeweiligen Unternehmen mit einem spezifischen Interesse aufsuchen und so zur Frequenz beitragen. Dies trifft zum Beispiel zu auf Wilfried Schmidt Maschinenbau in Tübingen, die Longboardmanufaktur in Mainz, die Tischlerei Tölle in Verl, den Handwerkshof Ottensen in Hamburg, die Hochschulpräsenzstelle im Gewerbehof in Luckenwalde et cetera. Durch diese Unternehmungen induzierte höhere Frequenzen für die jeweiligen Innenstädte und Zentren sind daher weniger feststellbar.

Ein anderes Bild und deutlich höhere Frequenzen zeigen sich bei den Unternehmen aus dem Lebensmittelhandwerk, und zwar bei der Bremer Bonbon Manufaktur, der Hafenkäserei Münster sowie vor allem der Markthalle Neun in Berlin, die schon aufgrund ihres Geschäftsmodells auf höhere Zahlen von Nutzenden angewiesen sind und für die Zentrenlagen von besonderer Bedeutung sind. Letzteres trifft auch auf das Kreativwirtschaftszentrum C-Hub in Mannheim zu. Belebung wird hier aber auch durch die Einbindung in das kreative Umfeld (Musikpark) und die damit verbundene Attraktivität des Standorts insbesondere für junge Menschen begünstigt. Das breite Nutzungsspektrum zum Beispiel im Gewerbehof und Kunstquartier Westwerk in Leipzig, im Kreativstandort Shaere in München, im Pionierhaus Krefeld, im Kreativzentrum ALTE MU in Kiel und in der Quartierswerkstatt KoFabrik in Bochum sorgt für eine höhere und sichtbare Frequenz im Umfeld allein durch die vor Ort Beschäftigten, ehrenamtlich Engagierten wie auch die damit verbundenen Zahlen an Besucherinnen und Besuchern sowie Kundinnen und Kunden. Einzelne Veranstaltungen wie Feste sorgen punktuell für eine hohe Frequenz und sind so auch sichtbare Zeichen von Nutzungsmischung und Belebung in den Zentrenlagen (Kreativstandort Zinnwerke Hamburg-Wilhelmsburg, Kreativstandort Shaere München, Pionierhaus Krefeld, Gewerbehof und Kunstquartier Westwerk in Leipzig, Quartierswerkstatt KoFabrik Bochum, Kreativzentrum ALTE MU Kiel, Kreativwirtschaftszentrum C-Hub Mannheim).

## 8.4 Beseitigung von städtebaulichen Missständen, Funktionsverlusten und Nutzung vorhandener Bausubstanz

Wenige der untersuchten Beispiele (Handwerkshof Ottensen in Hamburg, *MakerSpace* Hafven in Hannover, Kreativzentrum ALTE MU in Kiel, Kreativwirtschaftszentrum C-Hub in Mannheim und ALTMARKTgarten in Oberhausen) wurden explizit zur Beseitigung städtebaulicher Missstände umgesetzt, tragen aber durchaus zu deren Behebung bei. Dabei handelt es sich zum Beispiel um zuvor schwer nutzbare Böschungsf lächen an Bahntrassen (Handwerkshof Ottensen in Hamburg) oder um Brachflächen im Zuge einer schrittweisen Umstrukturierung im Zentrum und darüber hinaus im gesamten Stadtteil (*MakerSpace* Hafven in Hannover, Kreativzentrum ALTE MU in Kiel und Kreativwirtschaftszentrum C-Hub in Mannheim).

In der überwiegenden Zahl der untersuchten Fallbeispiele ist der Erhalt und die Wiedernutzung vorhandener – teils denkmalgeschützter - Bausubstanz ein wichtiges Charakteristikum. Dies gilt exemplarisch für die Bremer Bonbon Manufaktur, die Markthalle Neun in Berlin, die Unternehmen auf dem Ölberg in Wuppertal, den Gewerbehof und das Kunstquartier Westwerk in Leipzig, das Pionierhaus in Krefeld, den Kreativstandort Zinnwerke in Hamburg-Wilhelmsburg, den Kreativstandort Shaere in München, das InnovationsQuartier Murnau, das Kreativzentrum ALTE MU in Kiel und die Quartierswerkstatt KoFabrik in Bochum. Bei den Fallbeispielen in Berlin, Leipzig, Krefeld, Hamburg-Wilhelmsburg und Bochum werden ehemalige Produktionsstandorte in Zentrenlagen wieder beziehungsweise anders und neu genutzt und damit teils Jahrzehnte alte vorangegangene Funktionsverluste beseitigt. Zu nennen ist hier auch Wilfried Schmidt Maschinenbau in Tübingen. Im Rahmen der Konversion des Französischen Viertels in den 1990er-Jahren konnte dazu beigetragen werden, einen städtebaulichen Funktionsverlust zu beseitigen.

Weit überwiegend können die Fallbeispiele den Bestandsobjekten zugeordnet werden (s. o.). Darüber hinaus handelt es sich bei den Fallbeispielen Hafenkäserei Münster, Tischlerei Tölle in Verl, Handwerkshof Ottensen in Hamburg, Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten in Oberhausen, *MakerSpace* Hafven in Hannover und Kreativwirtschaftszentrum C-Hub in Mannheim um Neubauten, die nach 2011 erstellt wurden. Diese sowie die baulichen Maßnahmen in vielen Bestandsgebäuden schaffen neue beziehungsweise sichern bestehende baukulturelle Qualitäten.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass städtebauliche Aspekte in der Regel nicht die Auslöser für die Etablierung von Angeboten produktiver Arbeit oder Teil eines Gesamtkonzepts waren. Vielfach ist es ein begünstigender Faktor und positiv wahrgenommener Nebeneffekt. Ausnahmen bilden die Einrichtungen in Leipzig, Krefeld und Bochum, wo der Erhalt und die Sicherung denkmalgeschützter, ehemaliger Fabrikanlagen Bestandteil der Überlegungen für die Etablierung oder Sicherung von Angeboten produktiver Arbeit war und ist.

## 8.5 Betriebsstrukturen

Die Recherche und Auswahl guter Beispiele produktiver Arbeit in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren verdeutlichen das breite Spektrum von Betriebsstrukturen. Dieses reicht von eigenständig und unternehmerisch tätigen Einrichtungen bis hin zu solchen, die in erheblichem Maße über öffentliche Mittel, Spenden oder andere Zuschüsse finanziert werden. In mehr als der Hälfte der untersuchten Fallbeispiele werden die Unternehmen und Einrichtungen von kooperativen Geschäftsmodellen beziehungsweise Betriebsstrukturen getragen. Dies gilt vor allem für die Fallbeispiele aus der Gruppe „Nutzungskombination mit Schwerpunkt Kreativwirtschaft“, in denen oftmals nicht rentierliche Nutzungen wie Bildungs- und Schulungsangebote, Tauschbörsen, Mitmachangebote et cetera mit angeboten werden. Diese sind Teil regionaler und lokaler Wertschöpfungsketten und stellen niedrighschwellige Angebote bereit.

Deutlich wurde, dass nahezu alle Geschäftsmodelle in regionale beziehungsweise lokale Wertschöpfungsketten sowie Liefer- und Kundenbeziehungen eingebunden sind und dies von den meisten Einrichtungen als zentral für ihren jeweiligen Erfolg benannt wurde. Dies gilt explizit zum Beispiel für die Verarbeitung regionaler Produkte in der Hafenkäserei Münster oder in der Markthalle Neun in Berlin. Die untersuchten Fallbeispiele tragen damit zur sozioökonomischen Stärkung der jeweiligen Innenstädte und Zentren bei. In den überwiegenden Fällen sind soziale und ökologische Aspekte für die Realisierung von großer Bedeutung, beispielsweise durch das Angebot an

Werkstätten, Kursen im Haus der Eigenarbeit in München, im Pionierhaus Krefeld, im Kreativstandort Zinnwerke in Hamburg oder durch die Berücksichtigung ökologischer Aspekte im ALTMARKTgarten in Oberhausen.

## 8.6 Kommunale Unterstützung

Die kommunale Unterstützung bei Planung, Genehmigung, Finanzierung, Förderung, Betrieb und Bewirtschaftung der untersuchten Fallbeispiele ist vielfältig und breit gefächert. Bei etwa zwei Dritteln der Fallbeispiele werden Flächen und Immobilien (vergünstigt) bereitgestellt, oder es wird bau- und planungsrechtliche Unterstützung gewährt; zum Beispiel wurden bauliche Hinweise für die Stapelung von Handwerk (Handwerkshof Ottensen), für die Kombination und das Nebeneinander von Dienstleistungs- und Produktionsflächen (Kreativstandort Shae-re in München, Hochschulpräsenzstelle Luckenwalde) oder für die Einhaltung von Brandschutzbestimmungen (Quartierswerkstatt KoFabrik in Bochum, Kreativstandort Zinnwerke Hamburg) formuliert.

In einigen Fällen ist produktive Arbeit bereits vor der Errichtung oder Inbetriebnahme der Unternehmen Teil kommunaler Strategien und Konzepte. Dies trifft zu auf die Fallbeispiele Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten in Oberhausen, Kreativwirtschaftszentrum C-Hub in Mannheim oder das Kreativzentrum ALTE MU in Kiel. In dem Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenstärkung der Innenstadt von Bremen wird die Bremer Bonbon Manufaktur als gutes Beispiel herangezogen, um die Chancen von Nutzungsmischungen und ergänzenden Angeboten (hier: Produktion, Schauwerkstatt und Verkauf) aufzuzeigen. In Tübingen (Wilfried Schmidt Maschinenbau) war Nutzungsmischung das Ziel der öffentlichen Hand für das Französische Viertel. In den meisten Fällen wird die Stärkung produktiver Arbeit mit expliziter Nennung des Beispiels nach der Errichtung oder Inbetriebnahme in kommunale Strategien und Konzepte aufgenommen. Dies spricht einerseits dafür, dass produktive Arbeit als wichtiges Handlungsfeld der Innenstadt- und Zentrenentwicklung erkannt ist. Andererseits wird die Stärkung produktiver Arbeit als Handlungsfeld oder Ziel in Innenstadtkonzepten und Strategien genannt, oftmals ohne jedoch konkrete Standorte und/oder Projekte zu benennen beziehungsweise benennen zu können. Produktive Arbeit ist somit noch nicht selbstverständlich in Konzepten und Strategien verankert.

Durch Maßnahmen im öffentlichen Raum beziehungsweise im direkten Umfeld der Standorte produktiver Arbeit werden etwa die Hälfte der Standorte in Innenstädten und Zentren gestärkt. Dazu zählen zum Beispiel die mit Hilfe verschiedener Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung finanzierte Aufwertung und Gestaltung von Gehwegen, Plätzen et cetera auf Flächen unmittelbar an Standorten produktiver Arbeit (z. B. bei der Hafenkäserei in Münster, der Markthalle Neun in Berlin, beim Gewerbehof und Kunstquartier Westwerk in Leipzig und der Quartierswerkstatt KoFabrik in Bochum).

Die meisten Einrichtungen produktiver Arbeit sind unternehmerisch und wirtschaftlich tätig. In wenigen Fällen engagiert sich die Kommune über die direkte Förderung oder (Mit)Finanzierung der Investition. Dies trifft zu auf das Haus der Eigenarbeit in München, die Hochschulpräsenzstelle im Gewerbehof Luckenwalde, das Kreativwirtschaftszentrum C-Hub in Mannheim, das Kreativzentrum ALTE MU in Kiel sowie auf die Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten Oberhausen. Ergänzend werden ein Betriebskostenzuschuss gegeben und/oder auf Miet- und Pachteinnahmen im laufenden Betrieb im Pionierhaus in Krefeld, im InnovationsQuartier in Murnau und in der Quartierswerkstatt KoFabrik in Bochum verzichtet. Diese Fallbeispiele konzentrieren sich auf die Gruppen „Nutzungskombination mit Schwerpunkt Handwerk“ und „Nutzungskombination mit Schwerpunkt Kreativwirtschaft“. Dabei handelt es sich um gemeinwohlorientierte Beispiele mit kooperativen Geschäftsmodellen beziehungsweise Betriebsstrukturen oder nicht-wirtschaftlich tätigen Unternehmen und Einrichtungen.

Die vergleichende Untersuchung der Fallbeispiele verdeutlicht darüber hinaus, dass für die Bedeutung und Wirkung produktiver Arbeit in Innenstädten und Zentren auch die unterschiedlichen Ausgangslagen der jeweiligen Städte beziehungsweise Innenstädte und Zentren eine Rolle spielen. In Städten wie Wuppertal, Bochum, Mannheim oder Oberhausen gibt es Zentrenlagen mit hohem Leerstand und sichtbaren städtebaulichen Missständen beziehungsweise Funktionsverlusten, die durch Nutzungen der produktiven Arbeit beseitigt oder gemindert werden (können). In Städten wie München oder Hamburg hingegen steht Leerstand weniger im Fokus als die Frage des Funktionserhalts und der Nutzungsmischung von Innenstädten und Zentren (z. B. durch Handwerk). Gleichzeitig stehen in diesen Städten in der Regel mehr Ressourcen, sowohl hinsichtlich kommunaler Mittel als auch im Hinblick auf lokale beziehungsweise regionale Kaufkraft, zur Verfügung.

## 9 Handlungsempfehlungen für die kommunale Praxis und Hinweise für das städtebauliche Bundesinstrumentarium

Aus den gewonnenen Erkenntnissen lassen sich Schlussfolgerungen für die kommunale Praxis und Hinweise für das städtebauliche Bundesinstrumentarium ableiten. Diese wurden in einem eintägigen Ergebnisworkshop mit Expertinnen und Experten sowie Akteuren aus den Fallbeispielen diskutiert und validiert. Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen berücksichtigen die zugrundeliegenden Forschungsfragen mit den fünf Themenblöcken: Bedeutung produktiver Arbeit in Zentren, strategische Ansätze, Akteure und Einbindung von Stakeholdern, Prozesse und Instrumente, Erfolgsfaktoren für die Realisierung produktiver Arbeit in Zentren.

### 9.1 Bedeutung produktiver Arbeit in Zentren (aktuell und zukünftig)

Produktive Arbeit kann einen Beitrag zur Stärkung der Zentren leisten, ist aber kein Selbstläufer. Im Ergebnisworkshop dieser Studie wurde seitens der Expertinnen und Experten festgestellt, dass weiterhin eine anhaltende Verdrängung und Bewegung produktiver Arbeit aus den Städten zu beobachten ist. Eine systematische Einbeziehung in integrierte Innenstadt- und Zentrenentwicklungsprozesse ist erforderlich, um die Realisierung von Orten produktiver Arbeit zu unterstützen. Besonders geeignet und deshalb in den Blick genommen werden sollten die Randlagen der Zentren beziehungsweise unmittelbar an Zentren angrenzende Standorte und Flächen sowie Zentren mit strukturellen Problemlagen, da dort das Potenzial für produktive Arbeit angesichts in der Regel geringerer Miet- oder Flächenpreise höher ist.

Im Rahmen der Fallstudienuntersuchung wurden in den drei Gruppen Nutzungskombination mit Schwerpunkt Handwerk (z. B. Handwerk und Manufakturen auf dem Ölberg in Wuppertal; Markthalle Neun in Berlin; Handwerkschhof Ottensen in Hamburg) beziehungsweise Schwerpunkt Kreativwirtschaft (z. B. Pionierhaus in Krefeld; InnovationsQuartier Murnau; Kreativwirtschaftszentrum C-Hub in Mannheim) und Urban Farming (ALTMARKTGarten in Oberhausen) Beispiele betrachtet, deren Ansatz auf Nutzungsmischung zwischen unterschiedlichen Wirtschaftszweigen oder -formen (Handwerk, Kreativwirtschaft, Dienstleistung) basieren. Diese Ansätze bieten großes Potenzial, die Nutzungsvielfalt von Innenstädten und Zentren zu stärken sowie eine ausreichende kritische Masse an Flächenbedarfen zu bilden, um auch größere zusammenhängende Leerstände zu füllen. Denkbar wäre zum Beispiel, im Rahmen von Machbarkeitsstudien die Wiedernutzung größerer leerstehender Immobilien (ehemalige Kaufhäuser, Büroimmobilien, Systemgastronomie, brachgefallene Industrieanlagen) durch Formen produktiver Arbeit zu prüfen.

Potenzial für produktive Arbeit in Zentren kann zukünftig aus den Anforderungen an zirkuläre Wertschöpfungsketten in Folge des europäischen Grünen Deals<sup>13</sup> und des seit 2020 gültigen Aktionsplans für die Kreislaufwirtschaft (New Circular Economy Action Plan<sup>14</sup>) der Europäischen Union entstehen. Geschäftsmodelle werden durch Reparaturangebote ergänzt oder entstehen neu, Repair Cafés, Mitmachangebote können Anlässe für den Zentrenbesuch schaffen und Sharing-Angebote die Funktionsvielfalt stärken (vgl. Diring et al. 2022: 52).

Produktive Arbeit, insbesondere Handwerk, ist im Bestand oftmals wenig sichtbar. Die Wahrnehmung könnte in geeigneter Form (Broschüren, Online-Plattformen etc.) unterstützt durch die Kommune beziehungsweise gegebenenfalls im Rahmen des Zentrenmanagements erhöht werden. Denkbar sind auch kreative Ansätze, wie gestaltete Hinweistafeln, Tabellenpläne zu den Orten des Handwerks oder Veranstaltungen, wie ein Tag der Offenen Werkstatt.

13 Mit dem europäischen Grünen Deal soll der Übergang zu einer klimaneutralen und ressourceneffizienten Wirtschaft und nachhaltigem Wachstum geschaffen werden (vgl. EU – Europäische Kommission, o. J.).

14 Der New Circular Economy Action Plan (CEAP) ist ein wesentlicher Baustein des europäischen Grünen Deals. Als politisches Rahmenprogramm bildet er die Grundlage für Maßnahmenpakete, die das Recycling von Produkten und Rohstoffen, deren Wiederverwendung, die Reparatur sowie die Lebensdauer von Produkten erhöhen sollen (vgl. EU – European Commission, o. J.).

## 9.2 Strategische Ansätze

Produktive Arbeit, insbesondere Handwerk und Manufakturen, als mögliche Nutzungen zukunftsfähiger Zentren sind in den Zentrenkonzepten der Fallstudienstädte zwar teils erwähnt, jedoch eher selten mit konkreten Standorten und/oder Objekten versehen. Meist wurden und werden gute Beispiele erst dann in Konzepte und Strategien aufgenommen, nachdem sich Unternehmen oder Einrichtungen angesiedelt haben oder in Betrieb genommen wurden. Mit Blick auf die Bedeutung produktiver Arbeit für Innenstädte und Zentren sollten integrierte Zentrenstrategien daher aktiv Potenzialstandorte für produktive Arbeit identifizieren, sichern und entwickeln. Wichtig ist in diesem Kontext auch, die für Unternehmen notwendige Anbindung für den Lieferverkehr sicherzustellen. Die Erkenntnisse der Fallstudienuntersuchung geben Hinweise darauf (vgl. [Kapitel 8](#)), welche Gruppen von produktiver Arbeit (Handwerk und Manufakturen, Nutzungskombination mit Schwerpunkt Handwerk oder Kreativwirtschaft, Urban Farming) unter welchen Rahmenbedingungen funktionieren beziehungsweise potenziell geeignet sein könnten. Im Rahmen von kommunalen Zentrenkonzepten sollten konkrete Ansätze und Strategien sowie mögliche Standortbereiche und/oder geeignete Flächen und Standorte für produktive Arbeit benannt werden. Die Fallbeispiele Quartierswerkstatt KoFabrik in Bochum beziehungsweise das Kreativzentrum ALTE MU in Kiel belegen zudem, dass Kooperationsvereinbarungen beziehungsweise ein Letter of Intent zwischen Stadt, Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Betreiberinnen und Betreibern die gezielte Entwicklung von Orten produktiver Arbeit stärken können.

Praxisansätze zeigen, dass Handwerk und Manufakturen auch in Obergeschossen möglich sind beziehungsweise teils unterschiedliche Nutzungen gestapelt werden können und miteinander vereinbar sind. Dies gelingt bislang am ehesten in Neubauten, wo frühzeitig auf Traglasten, Aufzüge und Erschließungswege geachtet werden kann. Die Beispiele Tischlerei Tölle in Verl, Handwerkhof Ottensen in Hamburg und der *MakerSpace* Hafven in Hannover zeigen dies. Um (auch größere) Bestandsflächen zu reaktivieren, wird empfohlen, Nutzungen und Nutzungskombinationen aus dem Bereich der Kreativwirtschaft in Planungs- und Entwicklungsstrategien mit einzubeziehen sowie auch sukzessive experimentelle Ansätze zu ermöglichen. Es wird angeregt, dass die kommunale Wirtschaftsförderung gute Beispiele über geeignete Formen der Öffentlichkeitsarbeit und des Wissenstransfers bekannter macht.

## 9.3 Akteure und Einbindung von Stakeholdern

Lokale beziehungsweise vor Ort aktive und verankerte Akteure sowie Eigentümerinnen und Eigentümer sind mögliche Treiber, um produktive Arbeit in den Zentren zu stärken und weiterzuentwickeln. Diese sollten in den Prozess der Zentrenentwicklung, beginnend bei der Erstellung von Strategien und Konzepten bis hin zum Management, explizit einbezogen werden.

Funktionierende Nutzungskombinationen produktiver Arbeit zeichnen sich durch spezifische und an die lokalen Bedingungen angepasste Betriebsmodelle aus. Diese sind nicht auf Gewinnmaximierung oder hohe Rendite ausgerichtet und werden von Stiftungen, Genossenschaften oder gemeinwohlorientierten Gesellschaften getragen und scheinen besonders geeignet zu sein, Orte produktiver Arbeit in Innenstädten und Zentren zu schaffen oder zu erhalten. Aufgabe von Kommunen und Intermediären (z. B. Zentrenmanagement mit planerischem und unternehmerischem Grundverständnis) könnte es sein, stärker zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern sowie möglichen Trägereinrichtungen beziehungsweise Betreibenden zu vermitteln und erfolgreiche Konzepte sichtbar zu machen.

Produktive Arbeit in Innenstädten und Zentren bewegt sich als Aufgabenfeld der Kommune an der Schnittstelle zwischen Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung. Eine kooperative Zusammenarbeit und eine gemeinsame Strategieentwicklung verbessern die Realisierungschancen, unter anderem dadurch, dass potenzielle Nutzungskonflikte beispielsweise durch Emissionen oder Nutzungskonkurrenzen durch höherwertige Nutzungen (z. B. Wohnen oder Einzelhandel) im Vorfeld entschärft werden können. Dazu müssen Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung integriert und partnerschaftlich zusammenarbeiten. Die Beispiele in Hamburg (Ottensen), Hannover und Berlin sind dafür ein guter Beleg.

Aufgabe der Stadtentwicklung beziehungsweise -planung ist es zum Beispiel, die rechtlichen und planerischen Voraussetzungen zu schaffen, die Nutzung der entwickelten Gebiete und Gebäude über einen längeren Zeitraum in den Blick zu nehmen und eine gute Verbindung öffentlicher Räume mit den Orten produktiver Arbeit sicherzustellen. Rolle der Wirtschaftsförderung ist es, Unternehmensmodelle und -größen, die häufig nicht im Fokus stehen (z. B. Sozialunternehmen, Unternehmen/Gründungen mit nachhaltigen, lokal/regional eingebetteten Geschäftsmodellen, Kleinunternehmen), aktiv in den Blick zu nehmen und dabei neben ihren etablierten Erfolgskriterien (Arbeitsplätze und Gewerbesteuer) Ziele einer räumlich übergeordneten wirtschaftlichen Entwicklung/regionalen Einbindung/Verankerung zu beachten. Dabei gilt es, auch Fragen einer ganzheitlichen Stadtentwicklung stärker mit zu berücksichtigen. Die Entwicklung produktiver Arbeit in Zentren erfordert auch, Lösungen für die entstehenden Herausforderungen der City-Logistik zu finden.

## 9.4 Prozesse und Instrumente

Die Rückkehr der produktiven Arbeit in Innenstädte und Zentren ist voraussetzungsvoll. Orte produktiver Arbeit als Ziel in vorbereitende Strategien und Konzepte einzubeziehen, stärkt deren Stellenwert in der Zentrenentwicklung. Im weiteren Verlauf ist dieses Ziel zu lokalisieren, das bedeutet, Räume für produktive Arbeit müssen identifiziert und gesichert werden.

Daran anknüpfend können Ansiedlungen über Masterpläne, Machbarkeitsstudien, Betreiberkonzepte, fachliche Beratung, Bebauungspläne, Auflagen bei Baugenehmigungsverfahren sowie städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB planerisch und strategisch gesteuert werden.

Falls die Nutzung als Ort produktiver Arbeit nicht mit den Zielen der Immobilienakteure übereinstimmt, sind die Optionen der kommunalen Einflussnahme begrenzt. Anders sieht es aus, wenn die Kommune eigene Flächen besitzt, was in den zentralen Lagen der Städte aber nicht regelhaft der Fall ist. Der Handlungsspielraum der Kommune kann durch die Verabschiedung einer Vorkaufsrechtssatzung und die daran anknüpfende aktive Nutzung des Vorkaufsrechts gemäß §§ 24 und 25 BauGB erhöht werden. So können Flächen entweder dauerhaft oder im Zwischenerwerb gesichert werden. Die zielgerichtete Entwicklung kommunaler Flächen und Objekte kann auf verschiedenen Wegen aktiv realisiert werden und Orte sowie Unternehmen produktiver Arbeit einbeziehen:

- Vergabe kommunaler Flächen im Konzeptverfahren, um gute Ideen für Nutzungsmischung und produktive Orte im Wettbewerb zu generieren
- langfristige Sicherung kommunaler Ziele über Vergabe von Flächen im Erbbaurecht
- Übertragung der Aufgaben auf eine kommunale Entwicklungsgesellschaft

Aufgrund der Anforderungen an die Realisierung von Orten produktiver Arbeit in Zentren (Nutzungsverträglichkeit, Mietpreise) wird empfohlen, das Instrument des Vorkaufsrechts durch Kommunen zu prüfen und stärker zu nutzen, um die Voraussetzungen für die Umsetzung produktiver Arbeit in Zentren insbesondere mit Blick auf die Mietpreise zu verbessern.

Darüber hinaus können die Programme der Bund-Länder-Städtebauförderung („Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“, „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“) in bestimmten Fällen zur Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums in den Zentren eingesetzt werden, um Orte produktiver Arbeit attraktiver zu machen.

Die Realisierung von Orten produktiver Arbeit in Innenstädten und Zentren sollte kuratiert werden und in enger Kooperation zwischen kommunaler Wirtschaftsförderung und Stadtplanung/Stadtentwicklung erfolgen. Im Rahmen eines Standortmanagements oder durch die Anbindung an ein gegebenenfalls vorhandenes Zentrenmanagement kann nicht nur für die Integration von produktiver Arbeit sensibilisiert werden, sondern es können auch mögliche Vorhaben(träger) fachlich begleitet werden. Wirtschaftsförderungen können ihre Bedeutung als Akteure der Zentrenentwicklung stärken, indem sie neuere Ansätze von nachhaltiger Wirtschaftsförderung oder auch Wirtschaftsförderung 4.0 in ihre Arbeit integrieren und damit lokal eingebettete

Wirtschaft, nachhaltige Geschäftsmodelle oder social economy im Sinne einer nachhaltigen, gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung unterstützen.

Standortentwicklungen insbesondere in Innenstädten und Zentren unterliegen Veränderungen. Die Fallstudienuntersuchung hat gezeigt, dass ein zentraler Faktor für die Realisierung von produktiver Arbeit im Engagement der beteiligten Akteure und in der Entwicklung eines starken Akteursnetzwerks liegt. Die Kommune kann die Entwicklungsprozesse solcher Netzwerke zum Beispiel durch den Einsatz eines Zentrenmanagements aktiv fördern und damit die Stabilität von Vorhaben stärken.

## 9.5 Erfolgsfaktoren für die Realisierung produktiver Arbeit in Zentren

Produktive Arbeit in Zentren kann erfolgreich sein, wenn sie lokal eingebettet ist. Das bedeutet, sie hat einen Bezug zum Zentrum, unterhält lokale und regionale Kunden- und Lieferbeziehungen und ist fokussiert auf die Herstellung regionaler Produkte und Dienstleistungen.

Existenzgründende oder Kleingewerbetreibende im Haupt-/Nebenerwerb aus den Bereichen der produktiven Arbeit benötigen kleinteilige Unterstützung und Förderung. Niedrigschwellige kommunale Wirtschaftsförderprogramme, wie zum Beispiel Förderung von Kleinstunternehmen oder Gründungen, aber auch Wettbewerbe oder Umbauförderung, gegebenenfalls in Verbindung mit dem City-/Verfügungsfonds oder Landes- und Bundesprogrammen, können aktiv angeboten beziehungsweise vermittelt werden, um die Ansiedlung von Unternehmen produktiver Arbeit in Zentren zu erleichtern. Im Jahr 2023 wurden mit dem Bundes-Förderprogramm „REACT with impact“ erstmals in einem größeren Umfang Unterstützungsmöglichkeiten für gemeinwohlorientierte Unternehmen angeboten (BMWK o. J.a). Seit 2024 wird dieser Ansatz mit dem Förderprogramm „Nachhaltig wirken – Förderung Gemeinwohlorientierter Unternehmen“ fortgesetzt (BMWK o. J.b). Das Programm läuft bis 2028.

Ein wichtiger Erfolgsfaktor ist die Förderung produktiver Arbeit durch die vergünstigte Bereitstellung öffentlicher Gebäude und Flächen (Erbbaurecht, (Teil-)Verzicht auf Verkaufs-/Mieterlöse etc.). Dafür müssen gegebenenfalls entsprechende Voraussetzungen geschaffen (Flächenverfügbarkeit, Flächenzugang) sowie politische Beschlüsse gefasst werden. Dazu zählen auch Rechtssicherheit sowie finanzielle und vor allem personelle Ressourcen für die Unterstützung und Planung von Vorhaben produktiver Arbeit (wie z. B. in Bremen die Handwerkerstrategie „Roter Teppich für goldenen Boden“ (Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen der Freien Hansestadt Bremen 2018) und das Konzept „Neue Orte der produktiven Stadt“ (Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa/Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau der Freien Hansestadt Bremen 2022) sowie die „Handwerkerhof-Strategie 2030 für Hamburg“ (Handwerkskammer Hamburg 2021). Produktive Arbeit, besonders in den kooperativen Formen, die im Rahmen des Projektes untersucht wurden, kann vielfach rein wirtschaftlich nicht mit anderen Nutzungsformen konkurrieren und braucht entsprechend auch langfristige Unterstützung.

Realisierungschancen für produktive Arbeit in Innenstädten und Zentren sind gegeben, wenn es gelingt, die Interessen zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Betreibenden beziehungsweise Nutzenden zu synchronisieren. Die frühzeitige Akteursbeteiligung und das Management von Interessen sind hier essenziell. Eine enge Zusammenarbeit, Mut zum Experimentieren und Durchhaltevermögen – basierend auf einer gemeinsamen Strategie zwischen Wirtschaftsförderung und Stadtplanung – sind zentrale Faktoren für das Gelingen.

## Glossar

### *Aquaponik*

Aquaponik beschreibt ein Verfahren, das die Aufzucht von Wassertieren wie Fischen, Krebsen, Schnecken oder Garnelen in Becken (-> Aquakultur) mit der Kultivierung von Nutzpflanzen wie Gemüse oder Kräutern (-> Hydroponik) koppelt.

### *CNC-Maschine/CNC-Fräse/CNC-Drehmaschine*

Eine CNC-Maschine bezeichnet ein Gerät zur elektronischen Steuerung von Werkzeugmaschinen. CNC ist die Abkürzung für „Computerized Numerical Control“, oder übersetzt: „Computerunterstützte Numerische Maschinensteuerung“.

### *Concept Store*

Es handelt sich um ein Einzelhandelsgeschäft, das hochwertige Marken in Kombination mit Erlebniseinkauf anbietet.

### *Coworking*

Coworking ist eine inzwischen weit verbreitete Form neuer oder moderner bzw. flexiblierter Arbeit. Freiberuflich tätige, kleinere Start-ups oder digitale Nomaden arbeiten dabei in meist größeren, verhältnismäßig offenen Räumen und können auf diese Weise voneinander profitieren. Der Betrieb von Coworking-Angeboten ist inzwischen ein etabliertes Geschäftsmodell.

### *Lasercutter*

Ein Lasercutter ermöglicht das Durchtrennen (schneiden) von Festkörpern aus nahezu allen Werkstoffen (Metalle, Kunststoffe, organische Materialien etc.) mittels kontinuierlicher Laserstrahlung durch Materialablation bzw. Erhitzung/Aufheizung der Materialien.

### *MakerSpace (auch FabLab, MakerLab)*

Ein MakerSpace ist eine offene bzw. für die Öffentlichkeit zugängliche Werkstatt mit dem Ziel, Privatpersonen und einzelnen Gewerbetreibenden den Zugang zu modernen Fertigungsverfahren für Einzelstücke zu ermöglichen. Häufig wird ein MakerSpace auch als FabLab (englisch fabrication laboratory bzw. übersetzt Fabrikationslabor) oder MakerLab bezeichnet.

### *Pop-up-Store*

Ein Pop-up-Store befindet sich in der Regel in leerstehenden Geschäftsräumen und Gebäuden, in dem für einen befristeten und eher kurzen Zeitraum Einzelhändlerinnen und Einzelhändler provisorisch bzw. aus einem Lagerverkauf ihre Angebote präsentieren. Auch Dienstleistende nutzen das Konzept.

### *Shedhalle*

Eine Shedhalle bezeichnet ein Gebäude mit großen Grundflächen wie zum Beispiel Fabrik-, Ausstellungs- und Mehrzweckhallen, bei dem mehrere selbsttragende ungleichgeneigte satteldachartige Konstruktionen (Sägezahndach) nebeneinander zusammengesetzt sind und eine Sheddachkonstruktion bilden.

### *Showroom*

Ein Showroom ist ein Ausstellungsraum, in dem Unternehmen und Händler ihre Produkte der allgemeinen Öffentlichkeit oder einem Fachpublikum vorführen, vorstellen und zeigen können.

### *3D-Drucker*

Der 3D-Druck wird auch als additive Fertigung bezeichnet. 3D-Druck ist hierbei eine umfassende Bezeichnung für alle Fertigungsverfahren, bei denen über einen Drucker Material Schicht für Schicht aufgetragen wird, um dreidimensionale Gegenstände (Werkstücke) zu erzeugen.

## Literatur und Quellen

### Allgemein

Aring, J.; Schmitz, S.; Wiegand, C.-C., 1995: Nutzungsmischung – planerischer Anspruch und gelebte Realität. *IzR – Informationen zur Raumentwicklung*, 22. Jg. (6/7): 507–523.

Bathen, A.; Bunse, J.; Gärtner, S.; Meyer, K.; Lindner, A.; Schambelon, S.; Schonlau, M.; Westhoff, S., 2019: *Handbuch Urbane Produktion*. Bochum. Zugriff: [https://urbaneproduktion.ruhr/wp-content/uploads/2019/12/Handbuch-Urbane-Produktion\\_2019\\_Web.pdf](https://urbaneproduktion.ruhr/wp-content/uploads/2019/12/Handbuch-Urbane-Produktion_2019_Web.pdf) [abgerufen am 20.11.2024].

BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2000: *Nutzungsmischung im Städtebau – Endbericht*. Werkstatt: Praxis 2/2000. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2015: *Die Innenstadt und ihre öffentlichen Räume: Erkenntnisse aus Klein- und Mittelstädten*. Bonn. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2015/innenstadt-oeffentliche-raeume.html> [abgerufen am 01.12.2023].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2017a: *Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Bausteine aus der Praxis der Zentrenentwicklung: Dritter Statusbericht zum Zentrenprogramm der Städtebauförderung*. Bonn. Zugriff: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2017/aktive-stadt-ortsteilzentren-statusbericht-3-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2017/aktive-stadt-ortsteilzentren-statusbericht-3-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=1) [abgerufen am 01.03.2022].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2017b: *Nutzungsmischung und die Bewältigung von Nutzungskonflikten in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren - Chancen und Hemmnisse: Ein Projekt der Allgemeinen Ressortforschung*. BBSR-Online-Publikation 23/2017. Bonn. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2017/bbsr-online-23-2017.html> [abgerufen am 01.12.2023].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2021a: *Neue Leipzig-Charta: Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl*. Bonn. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/neue-leipzig-charta-pocket.html> [abgerufen am 01.12.2023].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2021b: *Neue Qualitäten in Aktiven Stadt- und Ortsteilzentren: Expertise im Rahmen der Bundestransferstellenarbeit der städtebaulichen Begleitforschung*. Berlin. Zugriff: [https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/WeitereProgramme/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/expertise-neue-qualitaeten-in-stadt-und-ortsteilzentren.pdf;jsessionid=04B89C9C26EF4FBE8E0A151B271EA2EC.live21322?\\_\\_blob=publicationFile&v=4](https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/WeitereProgramme/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/expertise-neue-qualitaeten-in-stadt-und-ortsteilzentren.pdf;jsessionid=04B89C9C26EF4FBE8E0A151B271EA2EC.live21322?__blob=publicationFile&v=4) [https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/ProgrammeVor2020/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/expertise-neue-qualitaeten-in-stadt-und-ortsteilzentren.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=4](https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/ProgrammeVor2020/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/expertise-neue-qualitaeten-in-stadt-und-ortsteilzentren.pdf?__blob=publicationFile&v=4) [abgerufen am 01.12.2023].

BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hrsg.), 2021a: *Innenstadtstrategie des Beirats Innenstadt beim BMI: Die Innenstadt von morgen – multifunktional, resilient, kooperativ*. Berlin. Zugriff: [https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/innenstadtstrategie.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/innenstadtstrategie.pdf?__blob=publicationFile&v=3) [abgerufen am 01.12.2023].

BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hrsg.), 2021b: *Stadtentwicklungsbericht der Bundesregierung 2020*. Berlin. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmi/verschiedene-themen/2021/stadtentwicklungsbericht-bundesregierung-2020.html> [abgerufen am 01.12.2023].

- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.), 2017: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren: Programmstrategie zum Zentrenprogramm der Städtebauförderung. Berlin. Zugriff: [https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/WeitereProgramme/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Programmstrategie\\_2017.html](https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/WeitereProgramme/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Programmstrategie_2017.html) [abgerufen am 11.07.2024].
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), 2011a: Weißbuch Innenstadt: Starke Zentren für unsere Städte und Gemeinden. Berlin. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/sonderveroeffentlichungen/2011/WeissbuchInnenstadt.html> [abgerufen am 01.12.2023].
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), 2011b: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - drei Jahre Praxis: Erster Statusbericht zum Zentrenprogramm der Städtebauförderung. Berlin. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/sonderveroeffentlichungen/2011/AktiveStadtOrtsteilzentren.html> [abgerufen am 01.12.2023].
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), 2010: Reurbanisierung der Innenstadt. BMVBS-Online-Publikation 19/2010. Berlin. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmvbs/bmvbs-online/2010/ON192010.html> [abgerufen am 01.12.2023].
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), 2009: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren: Das Zentrenprogramm der Städtebauförderung. Berlin. Zugriff: [https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/WeitereProgramme/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/BroschuereAktiveStadtOrtsteilzentren.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/WeitereProgramme/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/BroschuereAktiveStadtOrtsteilzentren.pdf?__blob=publicationFile&v=2) [abgerufen am 01.12.2023].
- BMWK – Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, o. J.a: REACT with impact. Zugriff: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Dossier/foerderprogramm-react-with-impact.html> [abgerufen am 02.11.2023].
- BMWK – Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, o. J.b: Neues Förderprogramm „Nachhaltig wirken“ stärkt Gemeinwohlorientierte Unternehmen. Zugriff: <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2024/09/06-foerderprogramm-nachhaltig-wirken.html> [abgerufen am 20.11.2024].
- Brandt, M.; Gärtner, S.; Meyer, K., 2017: Urbane Produktion – ein Versuch einer Begriffsdefinition. *Forschung Aktuell*, 08/2017. Zugriff: <https://www.iat.eu/forschung-aktuell/2017/fa2017-08.pdf> [abgerufen am 28.09.2021].
- Brombach, K.; Kurth, D.; Simon-Phillip, C. (Hrsg.), 2011: Quartiersmitten: Bausteine für die Entwicklung und das Management von Stadtteilzentren. HFT, Bd. 116. Stuttgart.
- Bunzel, A.; Pätzold, R.; Strauss, W.-C.; zur Nedden, M; Spars, G.; Busch, R.; Heinze, M.; Müller, A., 2015: Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier - Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf: Endbericht. Berlin. Zugriff: <https://difu.de/publikationen/2015/nutzungsmischung-und-soziale-vielfalt-im-stadtquartier-bestandsaufnahme-beispiele-steuerungsbedarf> [abgerufen am 01.12.2023].
- CoM, 2018: Cities of Making: Cities Report. Zugriff: <https://citiesofmaking.com/cities-report/> [abgerufen am 01.12.2023].
- Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen der Freien Hansestadt Bremen, 2018: Roter Teppich für goldenen Boden. Bremen. Zugriff: [https://www.senatspressestelle.bremen.de/sixcms/media.php/13/20180822\\_Handwerkerpapier\\_goldener\\_Boden\\_final.pdf](https://www.senatspressestelle.bremen.de/sixcms/media.php/13/20180822_Handwerkerpapier_goldener_Boden_final.pdf) [abgerufen am 02.11.2023].
- Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa der Freien Hansestadt Bremen; Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau der Freien Hansestadt Bremen (Hrsg.), 2022: Strategie zur Entwicklung von neuen Orten der produktiven Stadt in der Stadt Bremen. Bremen. Zugriff: [https://www.bremen-innovativ.de/wp-content/uploads/2023/03/FINAL-Broschuere\\_NOPS\\_Web-mit-Lesezeichen-003.pdf](https://www.bremen-innovativ.de/wp-content/uploads/2023/03/FINAL-Broschuere_NOPS_Web-mit-Lesezeichen-003.pdf) [abgerufen am 02.11.2023].

- Diringer, J.; Pätzold, R.; Trapp, J. H.; Wagner-Endres, S., 2022: Frischer Wind in die Innenstädte: Handlungsspielräume zur Transformation nutzen. Difu-Sonderveröffentlichung. Berlin. Zugriff: <https://difu.de/publikationen/2022/frischer-wind-in-die-innenstaedte> [abgerufen am 01.12.2023].
- Eppert, N., 2020: Zukunft Innenstadt: Das Ende der Shoppingmeile? Zugriff: <https://regionalheute.de/zukunft-innenstadt-das-ende-der-shoppingmeile-1606795201/> [abgerufen am 01.03.2022].
- EU – Europäische Kommission, o. J.: Der europäische Grüne Deal. Zugriff: [https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal\\_de](https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal_de) [abgerufen am 02.11.2023].
- EU – European Commission, o. J.: Circular economy action plan. Zugriff: [https://environment.ec.europa.eu/strategy/circular-economy-action-plan\\_en](https://environment.ec.europa.eu/strategy/circular-economy-action-plan_en) [abgerufen am 02.11.2023].
- Fahle, B.; Bark, H.; Burg, S., 2008: Fokus Innenstadt: Innenstadtentwicklung in baden-württembergischen Mittelstädten. Wüstenrot Stiftung. Ludwigsburg.
- Friedrich-Ebert-Stiftung, 1999: Entwicklungspotentiale in Stadtteilen und Stadtteilzentren: eine Veranstaltung der Friedrich-Ebert-Stiftung am 14. April 1999 in Bonn. Zugriff: <https://library.fes.de/fulltext/fo-wirtschaft/00951toc.htm> [abgerufen am 01.12.2023].
- Gärtner, S.; Meyer, K.; Schonlau, M., 2021: Urbane Produktion: Ist da wirklich Speck dran? In: Krüger, T.; Piegeler, M.; Spars, G. (Hrsg.): Urbane Produktion: Neue Perspektiven des produzierenden Gewerbes in der Stadt? Stuttgart: 48–69.
- Handwerkskammer Hamburg, 2021: Handwerk fordert städtische Gewerbehofstrategie. Zugriff: <https://www.hwk-hamburg.de/artikel/handwerk-fordert-staedtische-gewerbehofstrategie-93,0,252.html> [abgerufen am 02.11.2023].
- Heinritz, G., Schröder, F. (Hrsg.), 2000: Stadtteilzentren, Ladenzeilen, Ausfallstraßen. Berichte aus den vernachlässigten Geschäftslagen der Städte. Geographische Handelsforschung, Bd. 4. Passau.
- Hohn, J., 2019: Städtische Rückseiten: Das Bindegewebe der Stadt. Hochschulschrift. Dissertation. Karlsruher Institut für Technologie (KIT). Karlsruhe. Zugriff: <https://publikationen.bibliothek.kit.edu/1000090187> [abgerufen am 01.12.2023].
- Kremerskothen, C., 2021: Was kommt nach dem Einzelhandel? – Urbane Produktion (Handwerk und Gewerbe). Zugriff: <https://baukultur.nrw/artikel/was-kommt-nach-dem-einzelhandel-urbane-produktion/> [abgerufen am 29.10.2021].
- Lentes, J., 2015: Mit Industrie 4.0 zur urbanen Produktion: Impulsvortrag zum 1. Think Tank – Urbane Produktion. Unveröffentlichtes Dokument. Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO, Stuttgart; Institut für Arbeitswissenschaft und Technologiemanagement IAT, Universität Stuttgart.
- Libbe, J.; Wagner-Endres, S., 2019: Urbane Produktion in der Zukunftsstadt. Perspektiven für Forschung und Praxis. SynVer\*Z – Synthese- und Vernetzungsprojekt Zukunftsstadt (Hrsg.), 2019. Berlin. Zugriff: <https://repository.difu.de/items/ae065e84-6943-4da0-a765-73b23362c8c5> [abgerufen am 01.12.2023].
- Nischwitz, G.; Chojnowski, P.; von Bestenbostel, M., 2021: Urbane Produktion für eine Produktive Stadt Bremen: Eine Chance für mehr Beschäftigung? Reihe Arbeit und Wirtschaft in Bremen 34/2021. Bremen. Zugriff: <https://www.iaw.uni-bremen.de/f/71635f3091.pdf> [abgerufen am 01.12.2023].
- Peer, C., 2020: Städte mutig, gemeinsam und konsequent nachhaltig transformieren: Innerstädtische Mischung aktivieren. Magazin Innenstadt 02/20: 4–7. Zugriff: [https://www.innenstadt-nrw.de/fileadmin/user\\_upload/Service/Veroeffentlichungen/Magazin\\_Innenstadt/202002\\_Nutzungs%CC%88nderungen/MI\\_02\\_20\\_Nutzungs%aenderungen\\_web.pdf](https://www.innenstadt-nrw.de/fileadmin/user_upload/Service/Veroeffentlichungen/Magazin_Innenstadt/202002_Nutzungs%CC%88nderungen/MI_02_20_Nutzungs%aenderungen_web.pdf) [abgerufen am 17.06.2024].
- Pesch, F., 2018: Innenstadt. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Hannover: 1001–1007.

- Piegeler, M.; Spars, G., 2019: Urbane Produktion – Konzept und Messung. Zugriff: [https://www.oekonomie-arch.uni-wuppertal.de/fileadmin/architektur/oekonomie-arch/Dateien/UrbaneProduktion\\_MP\\_GS\\_2019.pdf](https://www.oekonomie-arch.uni-wuppertal.de/fileadmin/architektur/oekonomie-arch/Dateien/UrbaneProduktion_MP_GS_2019.pdf) [abgerufen am 01.12.2023].
- Roskamm, N., 2013: Das Leitbild von der „Urbanen Mischung“: Geschichte, Stand der Forschung, Ein- und Ausblicke. Berlin. Zugriff: <https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:kobv:109-opus-204705> [abgerufen am 01.12.2023].
- Schmidt, S.; Ibert, O.; Kuebart, A.; Kühn, J., 2016: Open Creative Labs in Deutschland: Typologisierung, Verbreitung und Entwicklungsbedingungen. Erkner. Zugriff: [https://leibniz-irs.de/fileadmin/pure\\_files/ws/files/349554/open\\_creative\\_labs\\_in\\_deutschland.pdf](https://leibniz-irs.de/fileadmin/pure_files/ws/files/349554/open_creative_labs_in_deutschland.pdf) [abgerufen am 01.12.2023].
- Schmitt, G.; Klanten, C.; Shapiro, J., 2019: Produktion stadtverträglich integrieren: Ein Forschungsbericht im Rahmen des Verbundprojektes MIA - Made in Aachen. Aachen. Zugriff: <https://www.staedtebau.rwth-aachen.de/cms/Staedtebau/Forschung/Publikationen/~ghpl/Details/?file=783065&lid=1> [abgerufen am 01.12.2023].
- Scholz, C., 2016: Nutzungsvielfalt im Stadtquartier: Urbane Mischung braucht mehr Mut! AKP 3/2016: 54–56.
- Spath, D., 2014: Urbane Produktion. In: Weinert, K.; Beckmann, K. J.; Encarnação, J. L.; Herzog, O.; Höcker, H.; Kuhn, A.; Mühlhäuser, M.; Schober, O.; Spath, D.; Thoma, K. (Hrsg.): Stadt der Zukunft - Strategieelemente einer nachhaltigen Stadtentwicklung. acatech Materialien. München: 61–71.
- Stiehm, S.; Simons, L.; Richert, A.; Jeschke, S., 2017: Gestaltungsparameter urbaner Produktion. In: Hees, F.; Begaß, D. M.; Fromhold-Eisebith, M.; Schmitt, G.; Burggräf, P. (Hrsg.): MIA Expertisen, Volume 1. Aachen.
- Vrhovac, Ž.; Ruess, P.; Schaufler, C., 2021: #elasticity – Experimentelle Innenstädte und öffentliche Räume der Zukunft. Empirische Szenariostudie der Innovationspartnerschaft Innenstadt 2030+ | Future Public Space. Stuttgart. Zugriff: <https://www.iao.fraunhofer.de/content/dam/iao/images/iao-news/elasticity.pdf> [abgerufen am 08.12.2021].
- Wiegel, F.; Adolph, S.; Özsucu, Ö.; Thiel, D.; Abele, E.; Elbert, R., 2013: Urbane Wertschöpfung. Herausforderungen und Potenziale für Produktion und Logistik im urbanen Umfeld. In: Gronau, N. (Hrsg.): Eco-Innovation. Industrie Management 5/2013. Berlin: 15–18.
- Wietzel, I., 2007: Methodische Anforderungen zur Qualifizierung der Stadtplanung für innerstädtisches Wohnen durch Mixed Reality-Techniken und immersive Szenarien. Zugriff: <https://kluedo.ub.rptu.de/frontdoor/index/index/docId/1901> [abgerufen am 01.12.2023].

## Praxisbeispiele

### Wilfried Schmidt Maschinenbau, Tübingen

- Feldtkeller, A., 1995: Die zweckentfremdete Stadt: Wider die Zerstörung des öffentlichen Raums. Frankfurt/Main; New York.
- Feldtkeller, A. (Hrsg.), 2001: Städtebau: Vielfalt und Integration: Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen. Stuttgart, München.
- Feldtkeller, A., 2016: Warum die Mischung von Wohnen und Gewerbe nicht vorankommt – und was man dagegen tun könnte. Bauwelt, 35.2016: 38–39.
- Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Tübingen (Hrsg.), 2011: planen - bauen - leben. Baugemeinschaften in Tübingen. Tübingen. Zugriff: [https://www.tuebingen.de/Dateien/planen\\_bauen\\_leben.pdf](https://www.tuebingen.de/Dateien/planen_bauen_leben.pdf) [abgerufen am 01.12.2023].

Janßen, U., 2017: Johannes Kares: „Ich werde mich anzünden“. Weil ihm ein Gewerbebetrieb zu laut ist, droht Künstler Kares mit öffentlicher Selbstverbrennung. Schwäbisches Tagblatt, 09. Dezember. Zugriff: <https://www.tagblatt.de/Nachrichten/Weil-ihm-ein-Gewerbebetrieb-zu-laut-ist-droht-Kuenstler-Kares-mit-oeffentlicher-Selbstverbrennung-356502.html> [abgerufen am 01.12.2023].

Janßen, U., 2018: Weiter Streit um Lärm im Französischen Viertel. Fehlt es der Stadt an „Mumm“? Schwäbisches Tagblatt, 05. November. Zugriff: <https://www.tagblatt.de/Nachrichten/Fehlt-es-der-Stadt-an-Mumm-392526.html> [abgerufen am 30.10.2022].

Keck, C., 2017: Maschinenlärm nervt Anwohner im Mischgebiet: In Tübingens Ökoviertel gibt's gehörig Krach. Stuttgarter Zeitung, 26. Dezember. Zugriff: <https://www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt.maschinenlaerm-nervt-anwohner-im-mischgebiet-in-tuebingens-oekoviertel-gibt-s-gehoerig-krach.5666c28a-0f18-473c-a3d4-c2bb8a07835a.html> [abgerufen am 30.10.2022].

Meyer, K., 2019: SON Nabendynamo. Zugriff: <https://urbaneproduktion.ruhr/beispiel/son-nabendynamo/> [abgerufen am 30.10.2022].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023: Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12.2022 – regionale Tiefe: Gemeinden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> [abgerufen am 05.11.2023].

Universitätsstadt Tübingen, 2021: Gebietskulisse Rahmenplanung Altstadt. Anlage 2 zur Vorlage 357/2021. Aufstellungsbeschluss einer Rahmenplanung für die Altstadt. Zugriff: <https://www.tuebingen.de/gemeinderat/getfile.php?id=75617&type=do&> [abgerufen am 01.02.2023].

Universitätsstadt Tübingen, 1993: Städtebaulicher Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“. Rahmenplan (1993) mit Teilgebieten. Zugriff: [https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/\\_processed\\_/f/6/csm\\_Rahmenplan\\_fertiggestellt\\_1\\_bd01ba5416.jpg](https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/_processed_/f/6/csm_Rahmenplan_fertiggestellt_1_bd01ba5416.jpg) [abgerufen am 17.03.2023].

Universitätsstadt Tübingen (Hrsg.), 2020: Einzelhandelskonzept für die Universitätsstadt Tübingen. Zugriff: [https://www.tuebingen.de/Dateien/Endbericht\\_Einzelhandelskonzept\\_Tuebingen.pdf](https://www.tuebingen.de/Dateien/Endbericht_Einzelhandelskonzept_Tuebingen.pdf) [abgerufen am 01.02.2023].

Universitätsstadt Tübingen, o. J.: Französisches Viertel / Loretto. Zugriff: [https://www.tuebingen.de/franz\\_viertel#/1608](https://www.tuebingen.de/franz_viertel#/1608) [abgerufen am 23.11.2022].

ZDH – Zentralverband des Deutschen Handwerks (Hrsg.), 2019: Betriebsstandorte im Handwerk. Ergebnisse einer Umfrage unter Handwerksbetrieben im ersten Quartal 2019. Berlin. Zugriff: <https://www.zdh.de/ueber-uns/fachbereich-wirtschaft-energie-umwelt/sonderumfragen/sonderumfrage-betriebsstandorte-im-handwerk/> [abgerufen am 03.09.2022].

#### *Interviews:*

Vertreter von Wilfried Schmidt Maschinenbau (Vor-Ort-Gespräch am 26.10.2022).

Vertreter der Universitätsstadt Tübingen (Vor-Ort-Gespräch am 26.10.2022).

#### **Bremer Bonbon Manufaktur, Bremen**

Böttcherstraße GmbH, o. J.: Eine Straße für Bremen. Zur Böttcherstraße Bremen. Zugriff: <http://www.boettcherstrasse.de/impressum/> [abgerufen am 18.10.2022].

Bremer Bonbon Manufaktur KG, o. J.: Bremer Bonbon Manufaktur. Zugriff: <https://www.bremer-bonbon-manufaktur.de/impressum/> [abgerufen am 18.10.2022].

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Freie Hansestadt Bremen; Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, Freie Hansestadt Bremen; Handelskammer Bremen, 2014: Bremen Innenstadt 2025. Zugriff: <https://www.bauumwelt.bremen.de/sixcms/media.php/13/Bremen%20Innenstadt%202025.pdf> [abgerufen am 10.01.2023].

SKUMS – Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau; SWAE – Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa; Handelskammer Bremen – IHK für Bremen und Bremerhaven, 2021: STRATEGIE CENTRUM BREMEN 2030+. LEBENDIGE MITTE ZWISCHEN WALL UND WESER. Bremen. Zugriff: <https://bau.bremen.de/stadtentwicklung/stadtentwicklung/zentrenentwicklung-1267036> [abgerufen am 01.12.2023].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023: Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12.2022 – regionale Tiefe: Gemeinden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> [abgerufen am 05.11.2023].

SWAE – Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, 2023: Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2030 (GEP2030). Bremen. Zugriff: [https://www.bremen-innovativ.de/wp-content/uploads/2023/06/Broschuere\\_GEP2030\\_Web.pdf](https://www.bremen-innovativ.de/wp-content/uploads/2023/06/Broschuere_GEP2030_Web.pdf) [abgerufen am 02.11.2023].

#### *Interviews:*

Vertreter der Bremer Bonbon Manufaktur (Vor-Ort-Gespräch am 28.06.2022).

Vertreter der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Bremen (WFB) (Telefonat am 16.08.2022).

### **Hafenkäserei, Münster**

Hafenkäserei Münster, o. J.: Hafenkäserei. Zugriff: <https://hafenkaeserei.de/> [abgerufen am 08.09.2022].

Münsterland Tourismus e.V. o. J.: Picknickplatz Hafen Münster. Zugriff: <https://www.muensterland.com/tourismus/themen/erlebnis-region-muensterland/picknick/picknickplaetze-muensterland/picknickplatz-hafen-muenster/> [abgerufen am 15.11.2022].

Stadt Münster, o. J.: Stadthäfen. Zugriff: <https://www.stadt-muenster.de/stadtplanung/stadthaefen> [abgerufen am 24.10.2022].

Stadt Münster, 2019: ISEK Münster 2030. Baustein C: Zehn Leitthemen für Münster. Zugriff: [https://www.muensterzukunft.de/\\_Resources/Persistent/e/b/d/c/ebdc0a93e129ea1b2b19ce5304b686ff4062b62f/MS\\_2021\\_0611\\_ISEK\\_Baustein%20C.pdf](https://www.muensterzukunft.de/_Resources/Persistent/e/b/d/c/ebdc0a93e129ea1b2b19ce5304b686ff4062b62f/MS_2021_0611_ISEK_Baustein%20C.pdf) [abgerufen am 16.11.2022].

Stadt Münster (Hrsg.), 2018: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Münster. Fortschreibung. Münster. Zugriff: [https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user\\_upload/stadt-muenster/61\\_stadtplanung/pdf/einzelhandel/einzelhandels-\\_und\\_zentrenkonzept\\_muenster\\_fortschreibung\\_2018.pdf](https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/61_stadtplanung/pdf/einzelhandel/einzelhandels-_und_zentrenkonzept_muenster_fortschreibung_2018.pdf) [abgerufen am 15.11.2022].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023: Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12.2022 – regionale Tiefe: Gemeinden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> [abgerufen am 05.11.2023].

#### *Interviews:*

Vertreter und Vertreterin der Hafenkäserei (Vor-Ort-Gespräch am 16.08.2022).

Vertreter der Wirtschaftsförderung Münster GmbH (Videokonferenz am 30.08.2022).

Vertreter der Wirtschaftsförderung Münster GmbH (Videokonferenz am 06.09.2022).

Vertreterin der Stadt Münster, Münster Marketing (Telefonat am 22.08.2022).

### **Tischlerei Tölle, Verl**

Stadt Verl, 2023: Einzelhandelskonzept – Teilfortschreibung 2023 – Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt im Bereich Ölbachcenter. Zugriff: [https://www.verl.de/fileadmin/user\\_upload/Bilder\\_und\\_Dateien/04\\_Stadt\\_und\\_Zukunft/02\\_Verl\\_plant\\_und\\_baut/Weitere\\_Konzepte/Einzelhandelskonzept\\_der\\_Stadt\\_Verl\\_-\\_Teilfortschreibung\\_2023.pdf](https://www.verl.de/fileadmin/user_upload/Bilder_und_Dateien/04_Stadt_und_Zukunft/02_Verl_plant_und_baut/Weitere_Konzepte/Einzelhandelskonzept_der_Stadt_Verl_-_Teilfortschreibung_2023.pdf) [abgerufen am 28.11.2023].

Stadt Verl, 2016: Gewerbeflächenkonzept Verl 2030. Entwurf. Zugriff: [https://www.verl.de/fileadmin/user\\_upload/Bilder\\_und\\_Dateien/04\\_Stadt\\_und\\_Zukunft/02\\_Verl\\_plant\\_und\\_baut/Weitere\\_Konzepte/Fortfuehrung\\_des\\_Gewerbeflaechenkonzeptes\\_2030\\_korrekt.pdf](https://www.verl.de/fileadmin/user_upload/Bilder_und_Dateien/04_Stadt_und_Zukunft/02_Verl_plant_und_baut/Weitere_Konzepte/Fortfuehrung_des_Gewerbeflaechenkonzeptes_2030_korrekt.pdf) [abgerufen am 28.11.2023].

Stadt Verl, 2018: Entwicklungskonzept Verl - Fortschreibung 2030. Zugriff: [https://www.verl.de/fileadmin/user\\_upload/Bilder\\_und\\_Dateien/04\\_Stadt\\_und\\_Zukunft/02\\_Verl\\_plant\\_und\\_baut/Weitere\\_Konzepte/Entwicklungskonzept\\_Verl\\_2030.pdf](https://www.verl.de/fileadmin/user_upload/Bilder_und_Dateien/04_Stadt_und_Zukunft/02_Verl_plant_und_baut/Weitere_Konzepte/Entwicklungskonzept_Verl_2030.pdf) [abgerufen am 28.11.2023].

Stadt Verl, 2013: Städtebaulicher Rahmenplan Ortsmitte Verl. Zugriff: [https://www.verl.de/fileadmin/user\\_upload/Bilder\\_und\\_Dateien/04\\_Stadt\\_und\\_Zukunft/02\\_Verl\\_plant\\_und\\_baut/Weitere\\_Konzepte/Staedtebaulicher\\_Rahmenplan\\_Ortsmitte\\_Verl\\_2013.pdf](https://www.verl.de/fileadmin/user_upload/Bilder_und_Dateien/04_Stadt_und_Zukunft/02_Verl_plant_und_baut/Weitere_Konzepte/Staedtebaulicher_Rahmenplan_Ortsmitte_Verl_2013.pdf) [abgerufen am 28.11.2023].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023: Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12.2022 – regionale Tiefe: Gemeinden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> [abgerufen am 05.11.2023].

Tischlerei Tölle GmbH, o. J.: Tischlerei Tölle GmbH. Anfertigung individueller Möbel für alle Wohnbereiche. Zugriff: <https://www.tischlereitoelle.de/> [abgerufen am 18.10.2022].

#### *Interviews:*

Vertreter der Tischlerei Tölle (Vor-Ort-Gespräch am 10.08.2022).

Vertreterin der Wirtschaftsförderung Stadt Verl (Videokonferenz am 21.09.2022).

Vertreter der Stadtplanung Stadt Verl (Videokonferenz am 21.09.2022).

### **Longboardmanufaktur, Mainz**

Dehmel & Hekmati GbR, o. J.: About - olson&hekmati. Zugriff: <https://olsonhekmati.de/pages/about> [abgerufen am 20.06.2024].

Landeshauptstadt Mainz, 2015: Integriertes Entwicklungskonzept Innenstadt Mainz. Zugriff: <https://www.mainz.de/microsite/iek/index.php> [abgerufen am 19.10.2022].

Mainz City Management e.V. (Hrsg.), 2022: 25 Jahre Mainz City Management e.V. Mainz.

Mainz City Management e.V., o. J.: Mainz City Management e.V. Zugriff: <https://mainz-citymanagement.de/> [abgerufen am 19.10.2022].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023: Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12.2022 – regionale Tiefe: Gemeinden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> [abgerufen am 05.11.2023].

#### *Interviews:*

Vertreter der Olson & Hekmati GbR, Vertreter des Zentrums Baukultur bei der Stiftung Baukultur Rheinland-Pfalz (Vor-Ort Gespräch am 14.07.2022).

Vertreterin des Mainz City Management e. V. (Videotelefonat am 21.10.2022 und am 31.10.2022).

### **Handwerk und Manufakturen auf dem Ölberg, Wuppertal**

Bergische Struktur- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH, o. J.: Urbane Produktion im Bergischen Städtedreieck. Zugriff: <https://bergische-gesellschaft.de/projekte/urbane-produktion/> [abgerufen am 24.11.2022].

Kluft, S., 2019: Der Wuppertaler Ölberg: bunt – kreativ – nachhaltig. Publikation der Fallstudie „Ölberg“ im Rahmen des Forschungsprojekts „GiS – Gewerbe in der Stadt – Wandel im Bestand gestalten“ gefördert vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) innerhalb der Fördermaßnahme „Nachhaltige Transformation urbaner Räume“. Zugriff: [https://www.oekonomie-arch.uni-wuppertal.de/fileadmin/architektur/oekonomie-arch/Dateien/Publikation\\_%C3%96lberg.pdf](https://www.oekonomie-arch.uni-wuppertal.de/fileadmin/architektur/oekonomie-arch/Dateien/Publikation_%C3%96lberg.pdf) [abgerufen am 25.10.2022].

Neue Urbane Produktion, o. J.: Karte urbaner Produktionsstätten. Zugriff: <https://geoportal.neue-urbane-produktion.de/> [abgerufen am 25.10.2022].

Quaestio Forschung & Beratung, 2009: Die Ölberg eG: Fallstudie zur Gründung einer stadtteilorientierten Wohnungsgenossenschaft. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein Westfalen, Referat für Wohnraumförderungsprogramme und Wohnungswirtschaft. Bonn. Zugriff: [http://www.oelberg-eg.de/wp-content/uploads/2011/02/Fallstudie\\_Oelberg\\_eG.pdf](http://www.oelberg-eg.de/wp-content/uploads/2011/02/Fallstudie_Oelberg_eG.pdf) [abgerufen am 20.06.2023].

Stadt Wuppertal; Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), 2020: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal. 1. Fortschreibung 2020. Zugriff: <https://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/einzelhandel/einzelhandels-und-zentrensteuerung.php> [abgerufen am 15.06.2023].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023: Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12.2022 – regionale Tiefe: Gemeinden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> [abgerufen am 05.11.2023].

UrbaneProduktion.Ruhr, o. J.: Elberfelder Nordstadt in Wuppertal. Zugriff: <https://urbaneproduktion.ruhr/beispiel/elberfelder-nordstadt-wuppertal/> [abgerufen 25.10.2022].

Unternehmer/innen für die Nordstadt e. V., o. J.: Nord-Stadt.de. Zugriff: <https://nord-stadt.de/> [abgerufen am 25.10.2022].

#### *Interviews:*

Vertreterin der Schmuckschmiede (Vor-Ort-Gespräch am 10.08.2022).

Vertreterin der Bergischen Struktur- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (Videokonferenz am 25.08.2022).

#### **Haus der Eigenarbeit, München**

Bathen, A.; Bunse, J.; Gärtner, S.; Meyer, K.; Lindner, A.; Schambelon, S.; Schonlau, M.; Westhoff, S., 2019: Handbuch Urbane Produktion. Potenziale | Wege | Maßnahmen. Bochum.

Haus der Eigenarbeit, o. J.: Trägerverein. Zugriff: <https://www.hei-muenchen.de/was-ist-das-hei/traegerverein> [abgerufen am 04.08.2022].

Haus der Eigenarbeit, 2011: Satzung Verein zur Förderung von Eigenarbeit e.V. Zugriff: <https://www.hei-muenchen.de/startseite/was-ist-das-hei/traegerverein/satzung-verein-zur-foerderung-von-eigenarbeit-e-v/> [abgerufen am 13.10.2022].

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.), 2019: Handlungsräume der Stadtentwicklung: Modellprojekt: Rund um den Ostbahnhof – Ramersdorf – Giesing. München. Zugriff: [https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:8103354c-128c-468c-8cf2-93a389b8ae27/Handlungsraeume%20der%20Stadtentwicklung\\_Ostbahnhof-Ramersdorf-Giesing-2019.pdf](https://www.muenchen.de/rathaus/dam/jcr:8103354c-128c-468c-8cf2-93a389b8ae27/Handlungsraeume%20der%20Stadtentwicklung_Ostbahnhof-Ramersdorf-Giesing-2019.pdf) [abgerufen am 12.10.2022].

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.), 2020: Zentrenkonzept München: Fortschreibung – Kurzfassung. München. Zugriff: [https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:82c7d5b5-7c6d-4ced-844c-8af798dfd8e9/LHM\\_Zentrenkonzept\\_2020.pdf](https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:82c7d5b5-7c6d-4ced-844c-8af798dfd8e9/LHM_Zentrenkonzept_2020.pdf) [abgerufen am 27.10.2022].

Landeshauptstadt München, o. J.: Statistische Daten zur Münchner Bevölkerung. Zugriff: <https://stadt.muenchen.de/infos/statistik-bevoelkerung.html> [abgerufen am 01.08.2022].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023: Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12.2022 – regionale Tiefe: Gemeinden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> [abgerufen am 05.11.2023].

#### *Interviews:*

Vertreter des Haus der Eigenarbeit (Vor-Ort-Gespräch am 19.07.2022).

Vertreterin des Kulturreferats der Landeshauptstadt München (Telefonat am 26.10.2022).

### **Markthalle Neun, Berlin**

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Sozialraumorientierte Planungscoordination (Hrsg.), 2020: Bezirksregionenprofil Südliche Friedrichstadt Teil 1, Ausgabe 2020. Zugriff: <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/service-und-organisationseinheiten/bezirkliche-planung-und-koordinierung/sozialraumorientierte-planungscoordination/bezirksregionenprofile/01-suedliche-friedrichstadt/> [abgerufen am 01.12.2023].

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, 2017: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin. Teil Sonderstandorte. Zugriff: <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/gruppe-bauleitplanung/vorbereitende-bauleitplanung/einzelhandels-und-zentrenkonzept-2017-bezirk-friedrichshain-kreuzberg-von-berlin-442633.php> [abgerufen am 21.11.2022].

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, 2017: Gewerbeflächenentwicklungskonzept zur Sicherung der Nutzungsmischung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin. Zugriff: [https://digital.zlb.de/viewer/api/v1/records/34075164/files/images/01\\_gewerbeflaechenentwicklungskonzept-fk-2017-1.pdf/full.pdf](https://digital.zlb.de/viewer/api/v1/records/34075164/files/images/01_gewerbeflaechenentwicklungskonzept-fk-2017-1.pdf/full.pdf) [abgerufen am 20.10.2022].

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, 2015: Handlungskonzept für den Wirtschaftsstandort Friedrichshain-Kreuzberg. Strategien für die bezirkliche Wirtschaftsförderung. Zugriff: <https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:kobv:109-1-8429299> [abgerufen am 14.07.2023].

Reddig, A., 2017: Alles nur Touristen? Die Kritik an der Markthalle Neun auf dem Prüfstand. Bachelorarbeit. Eberswalde, Hochschule für nachhaltige Entwicklung Eberswalde. Zugriff: <https://bio-thueringen.de/wp-content/uploads/2019/04/BA.pdf> [abgerufen am 01.12.2023].

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.), 2020: Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030. Entwicklungspotenziale für Gewerbe und Industrie. Zugriff: <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-wirtschaft-2030/> [abgerufen am 20.06.2024].

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, o. J.: Nachhaltige Erneuerung Berlin: Markthalle IX - Umgestaltung des Umfelds. Zugriff: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/nachhaltige-erneuerung/ruhende-foerdergebiete/kreuzberg-spreuefer/projekte/markthalle-ix-umgestaltung-des-umfelds> [abgerufen am 20.10.2022].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023: Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12.2022 – regionale Tiefe: Gemeinden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> [abgerufen am 05.11.2023].

von Bodisco, C., 2020: Kein Interesse am Diskurs? Auszug aus dem tagesspiegel Checkpoint-Newsletter, 26. Februar. Zugriff: <https://markthalleneun.de/nachbarschaftsdialog/kein-interesse-am-diskurs/> [abgerufen am 21.11.2022].

#### *Interviews:*

Vertreter der Markthalle Neun (Vor-Ort-Gespräch am 20.05.2022).

Vertreter des Fachbereichs Stadtplanung Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (Videotelefonat am 02.06.2022).

Vertreterin der Wirtschaftsförderung Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (Vor-Ort-Gespräch am 29.06.2022).

### **Handwerkshof Ottensen, Hamburg**

Bezirk Altona, 2015: Integriertes Klimaschutzkonzept: Der Klima-Fahrplan für Altona. Zugriff: <https://www.hamburg.de/altona/stadtklima-klima-fahrplan/> [abgerufen am 20.10.2022].

Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Altona, 2019: Nahversorgungskonzept 2018. Bezirk Altona. Zugriff: <https://www.hamburg.de/contentblob/13322718/9e12c24178ee1c2665bcdea7a80a0f81/data/nahversorgungskonzept-2018.pdf> [abgerufen am 10.01.2023].

Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung 2019: ZENTREN – RAUM FÜR URBANES LEBEN! ZENTRENKONZEPT. Hamburg. Zugriff: <https://www.hamburg.de/contentblob/13327376/25ad0ffad5d2c4415ad5e04a63464b02/data/hamburger-zentrenkonzept.pdf> [abgerufen am 20.10.2022].

Handwerkshof Ottensen, o. J.: Handwerkshof Ottensen. Zugriff: <https://www.handwerkshof-ottensen.de/> [abgerufen am 20.10.2022].

Handwerkskammer Hamburg, 2021: Handwerkerhof-Strategie 2030 für Hamburg. Positionspapier der Handwerkskammer Hamburg. Zugriff: <https://www.hwk-hamburg.de/artikel/handwerk-fordert-staedtische-gewerbehofstrategie-93,0,252.html> [abgerufen am 20.10.2022].

Mietshäuser Syndikat, o. J.: Selbstorganisiert wohnen – solidarisch wirtschaften! Das Mietshäuser Syndikat. Zugriff: <https://www.syndikat.org/> [abgerufen am 25.10.2022].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023: Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12.2022 – regionale Tiefe: Gemeinden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> [abgerufen am 05.11.2023].

#### *Interviews:*

Vertreter des Handwerkshof Ottensen (Telefonat am 24.10.2022).

Vertreter aus dem Dezernat Wirtschaft, Bauen, Umwelt im Bezirksamt Altona (Videokonferenz am 06.10.2022).

Vertreterin aus dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im Bezirksamt Altona (Videokonferenz am 06.10.2022).

#### **Gewerbehof und Kunstquartier Westwerk, Leipzig**

Stadt Leipzig, 2020: Sanierungsgebiet Plagwitz. Zugriff über: <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/foerdergebiete/leipziger-westen/sanierungsgebiet-leipzig-plagwitz> [abgerufen am 10.01.2023].

Stadt Leipzig, 2018a: Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Leipzig 2030“: Zielbild und Stadtentwicklungsstrategie. Zugriff: <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/stadtentwicklungskonzept-insek> [abgerufen am 22.06.2023].

Stadt Leipzig, 2018b: Stadtentwicklungsplan Zentren 2016. Blaue Reihe. Beiträge zur Stadtentwicklung 62. Zugriff: [https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6\\_Dez6\\_Stadtentwicklung\\_Bau/61\\_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Stadtentwicklungsplaene/STEP\\_Zentren/STEP\\_Zentren\\_2016\\_Blaue-Reihe-Nr-62.pdf](https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Stadtentwicklungsplaene/STEP_Zentren/STEP_Zentren_2016_Blaue-Reihe-Nr-62.pdf) [abgerufen am 10.01.2023].

Stadt Leipzig, 2010: Konzeptioneller Stadtteilplan für den Leipziger Westen. Präzisierung und Erweiterung 2009. Leipzig.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023: Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12.2022 – regionale Tiefe: Gemeinden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> [abgerufen am 05.11.2023].

Corpure GmbH & Co. KG, o. J.: Westwerk. Zugriff: <https://westwerk-leipzig.de/> [abgerufen am 18.10.2022].

#### *Interviews:*

Vertreter der Westwerk GmbH (Betreiber des Westwerks) (Vor-Ort-Gespräch am 21.07.2022).

Vertreter des Stadtumbaumanagements Leipziger Westen (Vor-Ort-Gespräch am 21.07.2022).

### **Hochschulpräsenzstelle im Gewerbehof, Luckenwalde**

Hochschulpräsenzstelle Luckenwalde, o. J.: Präsenzstelle Luckenwalde. Zugriff: <https://www.praesenzstelle-luckenwalde.de> [abgerufen am 23.08.2022].

MWAE – Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg, o. J.: Regionale Wachstumskerne. Zugriff: [www.mwae.brandenburg.de/de/regionale-wachstumskerne/bb1.c.478814.de](http://www.mwae.brandenburg.de/de/regionale-wachstumskerne/bb1.c.478814.de) [abgerufen am 23.08.2022].

MWFK – Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg, o. J.: Präsenzstellen der Hochschule des Landes Brandenburg. Zugriff: <https://mwfk.brandenburg.de/mwfk/de/forschung/wissens-und-technologietransfer/praesenzstellen/> [abgerufen am 23.08.2022].

Präsenzstellen der Hochschulen des Landes Brandenburg, o. J.: Präsenzstellen der Hochschulen in Brandenburg. Wir bauen Brücken in die Wissenschaft. Zugriff: [www.praesenzstellen.de/](http://www.praesenzstellen.de/) [abgerufen am 23.08.2022].

Stadt Luckenwalde, 2016: Luckenwalde 2030. Integriertes Stadtentwicklungskonzept [INSEK]. Teil 1 STATUS QUO/ Teil 2 STRATEGIE. Zugriff: <https://www.luckenwalde.de/Rathaus/Stadtplanung/Informelle-Planungen/Integriertes-Stadtentwicklungskonzept-INSEK/> [abgerufen am 23.08.2022].

Stadt Luckenwalde, 2021: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Luckenwalde. Zugriff: <https://www.luckenwalde.de/Stadtplanung/Informelle-Planungen/Einzelhandels-und-Zentrenkonzept/> [abgerufen am 20.11.2024].

Stadt Luckenwalde, 2023: Zwischenresümee: Vier Jahre Hochschulpräsenzstelle in Luckenwalde, Anlage 1 zur Präsentation in der Stadtverordnetenversammlung Luckenwalde vom 4.7.2023. Zugriff: <https://www.luckenwalde.de/Rathaus/Politik/Bürgerportal/> [abgerufen am 01.08.2023].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023: Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12.2022 – regionale Tiefe: Gemeinden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> [abgerufen am 05.11.2023].

#### *Interviews:*

Vertreter der TH Wildau und Head of MakerSpace, Präsenzstelle Luckenwalde (Vor-Ort-Gespräch am 24.05.2022).

Vertreterin der Wirtschaftsförderung, Kultur und Tourismus, Stadt Luckenwalde (Vor-Ort-Gespräch am 24.05.2022).

### **Pionierhaus, Krefeld**

Futura Consult Dr. Kummer, 2013: Zentrenkonzept der Stadt Krefeld 2014. Zugriff: [https://www.krefeld.de/C1257CFB0035577F/html/E7358C4EBA52354FC1257C59002B6A0B/\\$file/Zentrenkonzept 2014 Stand 13.01.14.pdf](https://www.krefeld.de/C1257CFB0035577F/html/E7358C4EBA52354FC1257C59002B6A0B/$file/Zentrenkonzept%202014%20Stand%2013.01.14.pdf) [abgerufen am 10.01.2023].

HABICHT+PARTNER, 2022: Die NachbarschaftStiftung. Zugriff: <https://www.habichtundpartner.de/> [abgerufen am 19.10.2022].

Montag Stiftung Urbane Räume gAG; Stadt Krefeld, 2017: Das ist die Nachbarschaft Samtweberei. Zugriff: <https://samtweberviertel.de/wp-content/uploads/2017/10/das-ist-die-nachbarschaft-samtweberei-2017.pdf> [abgerufen am 26.04.2022].

NachbarschaftStiftung Samtweberviertel Krefeld, o. J.: Idee. Zugriff: <https://nachbarschaft-stiftung.de/idee> [abgerufen am 19.10.2022].

Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein, 2020: Aktionsplan Wirtschaft für Krefeld, 2018-2020. Zugriff: <https://mittlerer-niederrhein.ihk.de/de/wirtschaftsstandort/standort-mittlerer-niederrhein/aktionsplan-wirtschaft-fuer-krefeld.html> [abgerufen am 19.10.2022].

Stadt Krefeld, 2017: Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes Krefeld-Innenstadt. Zugriff: [https://www.krefeld.de/C1257CBD001F275F/files/suw\\_integriertes\\_handlungskonzept1707.pdf/\\$file/suw\\_integriertes\\_handlungskonzept1707.pdf?OpenElement](https://www.krefeld.de/C1257CBD001F275F/files/suw_integriertes_handlungskonzept1707.pdf/$file/suw_integriertes_handlungskonzept1707.pdf?OpenElement) [abgerufen am 26.04.2022].

Stadt Krefeld, 2020: Baumaßnahmen im Rahmen des Förderprogramms „Wachstum und Erneuerung“. Zugriff: [https://www.krefeld.de/c1257cbd001f275f/files/innenstadt\\_massnahmenuebersicht\\_dez2020.pdf/\\$file/innenstadt\\_massnahmenuebersicht\\_dez2020.pdf?openelement](https://www.krefeld.de/c1257cbd001f275f/files/innenstadt_massnahmenuebersicht_dez2020.pdf/$file/innenstadt_massnahmenuebersicht_dez2020.pdf?openelement) [abgerufen am 19.10.2022].

Stadt Krefeld; Montag Stiftung Urbane Räume; Wohnstätte Krefeld, 2013: Zukunft für das Samtweberviertel: Aktive Gemeinwesenarbeit und die Erneuerung der Alten Samtweberei als Impuls für den Stadtteil. Entwurf des gemeinsamen Handlungsprogramms. Zugriff: [https://www.krefeld.de/C1257CFB0035577F/html/864923D23F19BC15C1257C1C004E47A2/\\$file/131024\\_Handlungsprogramm\\_Samtweberviertel\\_final\\_1.pdf](https://www.krefeld.de/C1257CFB0035577F/html/864923D23F19BC15C1257C1C004E47A2/$file/131024_Handlungsprogramm_Samtweberviertel_final_1.pdf) [abgerufen am 26.04.2022].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023: Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12.2022 – regionale Tiefe: Gemeinden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> [abgerufen am 05.11.2023].

Urbane Nachbarschaft Samtweberei gGmbH: Nachbarschaft Samtweberei, o. J.: Zugriff: <https://samtweberviertel.de/wp-content/uploads/2017/10/das-ist-die-nachbarschaft-samtweberei-2017.pdf> [abgerufen am 19.10.2022].

#### *Interviews:*

Vertreter der NachbarschaftStiftung Samtweberviertel Krefeld und Geschäftsführer HABICHT+PARTNER Projektagentur (Vor-Ort-Gespräch am 11.08.2022).

Autor und Mieter im Pionierhaus (Vor-Ort-Gespräch am 11.08.2022).

### **Kreativstandort Zinnwerke, Hamburg**

Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Hrsg.), 2019: Nahversorgungskonzept 2017. Bezirk Hamburg-Mitte. Zugriff: <https://www.hamburg.de/contentblob/13327412/fcbceb1bf72b924543b66fc70c96ef03/data/nahversorgungskonzept-hamburg-mitte.pdf> [abgerufen am 10.01.2023].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023: Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12.2022 – regionale Tiefe: Gemeinden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> [abgerufen am 05.11.2023].

Zinnwerke e. V., 2022: ZINNZUKUNFT: Ein Ort von Vielen für Viele. Das hausgemachte Zukunftsszenario der Zinnwerke. Hamburg. Zugriff: [https://issuu.com/marthastarke/docs/zww\\_190306\\_konzept\\_layout\\_ems\\_ansic/61](https://issuu.com/marthastarke/docs/zww_190306_konzept_layout_ems_ansic/61) [abgerufen am 01.12.2023].

Zinnwerke e. V., o. J.: Die Wilhelmsburger Zinnwerke. Zugriff: <http://zinnwerke.de/> [abgerufen am 20.10.2022].

#### *Interviews:*

Vertreter und Vertreterin der Zinnwerke e.V. (Vor-Ort-Gespräch am 17.08.2022).

Vertreter des Bereichs Klimaschutz und Wirtschaftsförderung im Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt im Bezirksamt Hamburg Mitte (Videokonferenz am 30.08.2022).

### **Kreativstandort Shaere, München**

Deal Magazin, 2021: shaere: Hines ermöglicht Zwischennutzung in Münchner Büroimmobilie. Zugriff: <http://www.deal-magazin.com/news/1/104374/shaere-Hines-ermoeeglicht-Zwischennutzung-in-Muenchner-Bueroimmobilie> [abgerufen am 01.08.2022].

Grundner, H., 2021: Ein Ort, der vom Teilen lebt. Süddeutsche Zeitung, 25. September. Zugriff: <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-neuperlach-shaere-eroeffnung-1.5420629> [abgerufen am 20.07.2022].

Hines Immobilien GmbH, o. J.: Neuperlach: Zukunftsweisender Stadtteil mit viel Grün und noch mehr Potenzial. Zugriff: <https://aer-muenchen.de/standort/> [abgerufen am 01.08.2022].

Irlbeck, T., 2019: Allianz-Versicherung hat Neuperlach verlassen – Altbau soll abgerissen werden. Neuperlach.org, 13. August. Zugriff: <https://www.neuperlach.org/blog/?p=14661> [abgerufen am 01.08.2022; Website wurde eingestellt].

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.), 2020: Zentrenkonzept München. Fortschreibung – Kurzfassung. Zugriff: [https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:82c7d5b5-7c6d-4ced-844c-8af798dfd8e9/LHM\\_Zentrenkonzept\\_2020.pdf](https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:82c7d5b5-7c6d-4ced-844c-8af798dfd8e9/LHM_Zentrenkonzept_2020.pdf) [abgerufen am 27.10.2022].

Stäbler, P., 2022: Neuperlach: Ein neues Quartier für die Stadt. Süddeutsche Zeitung, 11. Juli. Zugriff: <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-neuperlach-wohnungsbau-allianz-1.5618385> [abgerufen am 20.07.2022].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023: Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12.2022 – regionale Tiefe: Gemeinden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> [abgerufen am 05.11.2023].

#### *Interviews:*

Vertreterin der Community Kitchen GmbH (Shaere) (Vor-Ort-Gespräch am 18.07.2022).

Vertreterin Eine Schule für Alle in Bayern e. V., Teil Gründungsteam Dachverein Shaere (Vor-Ort-Gespräch am 18.07.2022).

Vertreter des Stadtteilmanagements Neuperlach (Telefonat am 29.07.2022).

#### **InnovationsQuartier, Murnau**

Markt Murnau a. Staffelsee, 2017: Murnauer Marktbote, Sonderausgabe Wohnen und Gewerbe. Zugriff: [https://www.murnau.de/media/files/download\\_files/2017-04/Marktbote-Sonderausgabe-April-2017.pdf](https://www.murnau.de/media/files/download_files/2017-04/Marktbote-Sonderausgabe-April-2017.pdf) [abgerufen am 18.10.2022; Heft nicht mehr verfügbar].

Markt Murnau a. Staffelsee, o. J.a: Innovationsquartier Murnau. Ein Projekt der Wirtschaftsförderung des Marktes Murnau am Staffelsee. Zugriff: <https://www.innovationsquartier.com/> [abgerufen am 18.10.2022].

Markt Murnau am Staffelsee, o. J.b: Bevölkerung. Zugriff: <https://www.murnau.de/de/bevoelkerung.html> [abgerufen am 22.11.2022].

Markt Murnau a. Staffelsee, o. J.c: Fortschritt in Murnau. Zugriff: <https://www.murnau.de/de/fortschritt-in-murnau.html> [abgerufen am 22.11.2022; Website nicht mehr verfügbar].

Markt Murnau am Staffelsee, Bauamt 2023: Umgriff Ortskern Murnau. Eigene Darstellung Bauamt Markt Murnau. Unveröffentlichtes Dokument.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023: Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12.2022 – regionale Tiefe: Gemeinden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> [abgerufen am 05.11.2023].

#### *Interviews:*

Mieter im IQ (Vor-Ort-Gespräch am 18.10.2022).

Vertreter des *MakerLab*, mit weiteren Aktiven (Vor-Ort-Gespräch am 18.10.2022).

Vertreterin Markt Murnau (Vor-Ort-Gespräch am 18.10.2022).

Vertreter Markt Murnau (Telefonat am 27.10.2022).

### **MakerSpace Hafven, Hannover**

Hafven GmbH & Co. KG, o. J.: Hafven. Zugriff: [www.hafven.de](http://www.hafven.de) [abgerufen am 19.08.2022].

Landeshauptstadt Hannover, 2022: Hannover – ein starker Standort. Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit integriertem Nahversorgungskonzept. Zugriff: <https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Stadtplanung-Stadtentwicklung/Konzepte-Projekte/Neues-Einzelhandels-und-Zentrenkonzept-mit-integriertem-Vergn%C3%BCgungsst%C3%A4ttenkonzept> [abgerufen am 15.11.2022].

Landeshauptstadt Hannover, 2016: Stadtentwicklungskonzept „Mein Hannover 2023“. Zugriff: <https://www.hannover.de/Media/01-DATA-Neu/Downloads/Landeshauptstadt-Hannover/Politik/B%C3%BCrgerbeteiligung/Mein-Hannover-2030/Stadtentwicklungskonzept-%22Mein-Hannover-2030%22> [abgerufen am 20.06.2024].

Landeshauptstadt Hannover, 2007: Sanierung Nordstadt: Abschlussbericht. Zugriff: <https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Stadterneuerung-F%C3%b6rderung/Publikationen/Sanierung-Nordstadt> [abgerufen am 19.08.2022].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023: Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12.2022 – regionale Tiefe: Gemeinden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> [abgerufen am 05.11.2023].

Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Hannover und Region Hannover; hannoverimpuls GmbH, o. J.: hannoverimpuls GmbH. Zugriff: [https://www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de/de/Wir\\_ueber\\_uns/Hannoverimpuls/Startseite\\_hannoverimpuls\\_GmbH.php](https://www.wirtschaftsfoerderung-hannover.de/de/Wir_ueber_uns/Hannoverimpuls/Startseite_hannoverimpuls_GmbH.php) [abgerufen am 19.08.2022].

#### *Interviews:*

Vertreter des Hafven (Vor-Ort-Gespräch am 09.08.2022).

Vertreter der Landeshauptstadt und Region Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung (Videokonferenz am 01.09.2022).

Vertreter der Landeshauptstadt und Region Hannover, Grundsatzangelegenheiten (Videokonferenz am 06.09.2022).

### **Quartierswerkstatt KoFabrik, Bochum**

IAT – Institut Arbeit und Technik, o. J.: Urbane Produktion – zurück in die Stadt ProUrban. Zugriff: <https://www.iat.eu/forschung-und-beratung/projekte/2016/prourban-urbane-produktion-zurueck-in-die-stadt.html> [abgerufen am 19.10.2022].

Urbane Nachbarschaft Imbuschplatz gGmbH, o. J.: KoFabrik. Zugriff: <https://kofabrik.de/> [abgerufen am 19.10.2022].

BMWSB, o. J.: Bochum, Nordrhein-Westfalen. Upgrade Bochum-City Zugriff: <https://www.innenstadtprogramm.bund.de/SharedDocs/textbaustein/Webs/ZIZ/DE/projekte/Bochum.html> [abgerufen am 20.06.2023].

Becker, H.; Celik, N.; Clarke, C.; Fiedler, J. P.; Lensing, C.; Rech, D.; Stöckmann, P., 2020: Quartiershalle in der KoFabrik. Projektstudie für den unternehmerischen und gemeinwohlorientierten Betrieb der Quartiershalle in der KoFabrik, Stühmeyerstraße 33 in Bochum. Zugriff: [https://kofabrik.de/wp-content/uploads/2021/02/Quartiershalle\\_Ergebnisse-Projektstudie.pdf](https://kofabrik.de/wp-content/uploads/2021/02/Quartiershalle_Ergebnisse-Projektstudie.pdf) [abgerufen am 19.10.2022].

Junker und Kruse, 2017: Masterplan Einzelhandel Bochum - Nachjustierung 2017. Im Auftrag der Stadt Bochum, der Industrie- und Handelskammer Mittleres Ruhrgebiet und des Handelsverbandes NRW Ruhr-Lippe e.V. Zugriff: [https://www.bochum.de/C125830C0042AB74/vwContentByKey/W2BPQFS4710BOCMDE/\\$File/MasterplanEinzelhandel\\_Nachjustierung2017.pdf](https://www.bochum.de/C125830C0042AB74/vwContentByKey/W2BPQFS4710BOCMDE/$File/MasterplanEinzelhandel_Nachjustierung2017.pdf) [abgerufen am 31.01.2023].

Stadt Bochum; Montag Stiftung Urbane Räume gAG; Urbane Nachbarschaft Imbuschplatz gGmbH, 2018: Kooperationsvereinbarung. Zugriff: [http://kofabrik.de/wp-content/uploads/2018/09/Kooperationsvereinbarung\\_Stadt\\_Stiftung\\_Projektgesellschaft.pdf](http://kofabrik.de/wp-content/uploads/2018/09/Kooperationsvereinbarung_Stadt_Stiftung_Projektgesellschaft.pdf) [abgerufen am 19.10.2022].

Stadt Bochum, 2020: Die Bochum Strategie 2030. Zugriff: [https://www.bochum.de/C125830C0042AB74/vwContentByKey/W2BHMGT158BOCMDE/\\$File/Bochum\\_Strategie\\_Broschuere.pdf](https://www.bochum.de/C125830C0042AB74/vwContentByKey/W2BHMGT158BOCMDE/$File/Bochum_Strategie_Broschuere.pdf) [abgerufen am 19.10.2022].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023: Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12.2022 – regionale Tiefe: Gemeinden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> [abgerufen am 05.11.2023].

steg NRW, 2019: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Bochumer Innenstadt. Abschlussbericht 07.08.2019. Zugriff: [https://geoinfo.bochum.de/61/Webdaten/Stadterneuerung\\_ISEK-Innenstadt/ISEK\\_Innenstadt\\_Abschlussbericht.pdf](https://geoinfo.bochum.de/61/Webdaten/Stadterneuerung_ISEK-Innenstadt/ISEK_Innenstadt_Abschlussbericht.pdf) [abgerufen am 20.06.2024].

UrbaneProduktion.Ruhr, o. J.: Wir erforschen, unterstützen und machen Urbane Produktion. Zugriff: <https://urbaneproduktion.ruhr/> [abgerufen am 19.10.2022].

Verein Quartiershalle in der KoFabrik e. V., o. J.: Quartiershalle in der KoFabrik. Zugriff: <https://quartiershalle.de/> [abgerufen am 19.10.2022].

#### *Interviews:*

Vertreter der Urbanen Nachbarschaft Imbuschplatz gGmbH (UNI) (Betreiber der KoFabrik) (Vor-Ort-Gespräch am 11.08.2022).

Vertreter des Vereins Quartiershalle in der KoFabrik e. V. (Vor-Ort-Gespräch am 11.08.2022).

Vertreterin des Sachgebiets Innenstadt | Stadtgestaltung | Untere Denkmalbehörde im Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum (Telefonat am 31.08.2022).

#### **Kreativwirtschaftszentrum C-Hub, Mannheim**

Adler, K.; Beyer, A.; Buderer, H.-J.; Frech, S.; Lang, M.; Schäfer, I.; Scheuermann, M.; Schwemmler, G.; Ruppenthal, K.; Wersinski, N., 2013: Entwicklungskonzept Innenstadt: Mannheimer Modell. EKI.MA. Zugriff: [https://www.mannheim.de/sites/default/files/2018-02/EKI-Entwicklungskonzept%20Innenstadt%20Brosch%C3%BCre\\_2013.pdf](https://www.mannheim.de/sites/default/files/2018-02/EKI-Entwicklungskonzept%20Innenstadt%20Brosch%C3%BCre_2013.pdf) [abgerufen am 01.12.2023].

mg: mannheimer gründungszentren gmbh, o. J.: NEXT MANNHEIM - Mannheims Gründer\*innen-Community. Zugriff: <https://next-mannheim.de/> [abgerufen am 20.06.2024].

Stadt Mannheim, 2007: Entwicklungskonzept Innenstadt. Zugriff: [https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/9392/071205\\_eki-mannheim-konzept.pdf](https://www.mannheim.de/sites/default/files/page/9392/071205_eki-mannheim-konzept.pdf) [abgerufen am 24.11.2022].

Trägerverein Gemeinschaftszentrum Jungbusch e. V. in Zusammenarbeit mit Stadt Mannheim, 2007: Integriertes Handlungskonzept Mannheim-Jungbusch Sachstand 2007. Zugriff: [https://jungbuschzentrum.de/wp-content/uploads/2010/08/IHK\\_Jungbusch\\_0707\\_neuX.pdf](https://jungbuschzentrum.de/wp-content/uploads/2010/08/IHK_Jungbusch_0707_neuX.pdf) [abgerufen am 01.12.2023].

Stadtmarketing Mannheim GmbH, o. J.: Innomake! Zugriff: <https://innovationsfestival-mannheim.de/rueckblick/fachveranstaltungen-2019/nachtwandel/> [abgerufen am 15.07.2022].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023: Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12.2022 – regionale Tiefe: Gemeinden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> [abgerufen am 05.11.2023].

#### *Interviews:*

Vertreter des Managements C-Hub, Mannheim (Vor-Ort-Gespräch am 15.07.2022).

Vertreter des Bereichs Ansiedlung und Gewerbeflächen, Fachbereich für Wirtschafts- und Strukturförderung, Mannheim (Vor-Ort-Gespräch am 15.07.2022).

Vertreter der Existenzgründungsberatung, Start im Quadrat, Gründerverbund, Fachbereich für Wirtschafts- und Strukturförderung Mannheim (Vor-Ort-Gespräch am 15.07.2022).

### **Kreativzentrum ALTE MU, Kiel**

ALTE MU eG, 2022: Erbbaurechtsvertrag mit Stadt und Land am 22. April 2022 unterzeichnet. Pressemitteilung ALTE MU eV und eG. Zugriff: <https://altemu.de/erbbaurechtsvertrag-unterzeichnet/> [abgerufen am 26.10.2022].

Bruhns, A., 2018: Bauland in Idealistenhand. DER SPIEGEL online, 21. Februar. Zugriff: <https://www.spiegel.de/panorama/gesellschaft/kiel-ehemalige-kunsthochschule-zieht-kreative-an-a-1194405.html> [abgerufen am 31.10.2022].

CDU, LV Schleswig-Holstein; Bündnis 90/Die Grünen, LV Schleswig-Holstein; FDP, LV Schleswig-Holstein, 2017: Das Ziel verbindet: weltoffen – wirtschaftlich wie ökologisch stark – menschlich. Koalitionsvertrag für die 19. Wahlperiode des Schleswig-Holsteinischen Landtages (2017–2022). Zugriff: [http://www.cdu-sh.de/sites/www.cdu-sh.de/files/downloads/koa-vertrag\\_sh\\_2017\\_web-version.pdf](http://www.cdu-sh.de/sites/www.cdu-sh.de/files/downloads/koa-vertrag_sh_2017_web-version.pdf) [abgerufen am 01.12.2023].

Finanzministerium Schleswig-Holstein, 2019: Neue Perspektive für „Alte Mu“. Land und Stadt ermöglichen der kreativen Szene Wohnen und Arbeiten im neuen Quartier. Zugriff: [https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/ministerien-behoerden/VI/Presse/PI/2019/191218\\_alte\\_Mu.html](https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/ministerien-behoerden/VI/Presse/PI/2019/191218_alte_Mu.html) [abgerufen am 31.10.2022].

Hellwig, B., 2018/2019: Kreatives Dorf in der Stadt. Zu Besuch im AlteMu Impuls-Werk e. V. in Kiel. ZU-KUNFT. GLOBAL, 2018/2019(8): 4–11. Zugriff: [https://zukunft.global/files/content/ausgabe\\_2018\\_08/ZUKUNFT-GLOBAL\\_08-2018.pdf](https://zukunft.global/files/content/ausgabe_2018_08/ZUKUNFT-GLOBAL_08-2018.pdf) [abgerufen am 31.10.2022].

Kopp, F., 2022: ALTE MU Kiel - Partizipative Entwicklung des Konzepts «Wohnen und Wirken» in der Kieler Innenstadt. Unveröffentlichtes Dokument. Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH.

Landeshauptstadt Kiel, 2015: KreativKiel - Stadt im Dialog. Dokumentation des Beteiligungsprozesses zur standortbezogenen Entwicklung der Kultur- und Kreativwirtschaft in der Landeshauptstadt Kiel. Zugriff: <https://www.kiwi-kiel.de/aktuelles/kreativkiel-stadt-im-dialog> [abgerufen am 01.12.2023].

Landeshauptstadt Kiel, 2021: Integriertes Entwicklungskonzept Innenstadt. (IEK Innenstadt). Kiel.

Landeshauptstadt Kiel, 2023: Richtlinie zur Förderung von Kreativzentren. Zugriff: [https://www.kiel.de/de/kultur\\_freizeit/kreative\\_stadt/\\_dokumente\\_foerderung/kreativzentren/25.05.2022\\_Antragsunterlagen\\_Kreativzentrum\\_Foerderung\\_Wirtschaft-Kreativ.pdf](https://www.kiel.de/de/kultur_freizeit/kreative_stadt/_dokumente_foerderung/kreativzentren/25.05.2022_Antragsunterlagen_Kreativzentrum_Foerderung_Wirtschaft-Kreativ.pdf) [abgerufen am 20.06.2024].

Landeshauptstadt Kiel o. J.: Förderung für Kultur & Kreative. Zugriff: [https://www.kiel.de/de/kultur\\_freizeit/kreative\\_stadt/kulturfoerderung.php](https://www.kiel.de/de/kultur_freizeit/kreative_stadt/kulturfoerderung.php) [abgerufen am 20.06.2024].

Zukunftsmacher Akademie gemeinnützige UG, 2012: Kieler Honig. Preisträger 2012. Zugriff: <https://www.yooweedoo.org/de/projekt/kieler-honig> [abgerufen am 31.10.2022].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023: Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12.2022 – regionale Tiefe: Gemeinden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> [abgerufen am 05.11.2023].

#### *Interviews:*

Vertreterin des Referats Kreative Stadt, Dezernat für Bildung, Jugend, Kultur und Kreative Stadt, Landeshauptstadt Kiel (Vor-Ort-Gespräch am 01.06.2022).

Vertreter des Stadtplanungsamts, Landeshauptstadt Kiel (Videokonferenz am 23.06.2022).

Vertreterin des ALTE MU Impuls-Werks e.V. (Gespräch in Berlin am 08.09.2022).

### **Urbane Landwirtschaft im ALTMARKTgarten, Oberhausen**

Grüne Innovation GmbH, o. J.: Altmarktgarten Oberhausen. Die Zukunft der Ernährung: Urbane Landwirtschaft. Zugriff: <https://altmarktgarten-oberhausen.de/> [abgerufen am 20.10.2022].

Müller + Busmann GmbH & Co. KG, 2020: Altmarktgarten – Integrierter Dachgarten auf dem Jobcenter Oberhausen (2. Preis 2020). Zugriff: <https://www.polis-award.com/teilnehmer/altmarktgarten-integrierter-dachgarten-auf-dem-jobcenter-oberhausen-27-01-2020-1605/> [abgerufen am 20.10.2022].

Stadt Oberhausen, o. J.: Die Essbare Stadt. Zugriff: <https://www.oberhausen.de/de/index/stadtentwicklung-umwelt/stadtentwicklung/essbare-stadt.php> [abgerufen am 20.10.2022].

Stadt Oberhausen, 2022: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oberhausen. Zugriff: <https://serviceportal.oberhausen.de/suche/-/egov-bis-detail/dienstleistung/71753/show> [abgerufen am 20.10.2022; online nicht mehr verfügbar].

Stadt Oberhausen (Hrsg.), 2020: Masterplan Wirtschaft Oberhausen. Zugriff: <https://www.oberhausen.de/masterplanwirtschaft> [abgerufen am 20.10.2022].

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2023: Bevölkerung nach Geschlecht – Stichtag 31.12.2022 – regionale Tiefe: Gemeinden. Zugriff: <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> [abgerufen am 05.11.2023].

steg NRW GmbH im Auftrag der Stadt Oberhausen, 2016: Integriertes Handlungskonzept Soziale Stadt Oberhausen – Brückenschlag (Oberhausen Innenstadt/Lirich). Abschlussbericht. Zugriff: [https://www.oberhausen.de/de/index/stadtentwicklung-umwelt/stadtentwicklung/stadtteilentwicklung-brueckenschlag/brueckenschlag\\_downloads.php](https://www.oberhausen.de/de/index/stadtentwicklung-umwelt/stadtentwicklung/stadtteilentwicklung-brueckenschlag/brueckenschlag_downloads.php) [abgerufen am 20.10.2022].

#### **Interviews:**

Vertreter der Stadt Oberhausen, Strategische Planung und Stadtentwicklung/Stadterneuerung (Telefonat am 08.08.2022).

Vertreterin des Fraunhofer-Instituts für Umwelt-, Sicherheits- und Energietechnik UMSICHT, Abteilung Nachhaltigkeit und Partizipation (Telefonat am 26.10.2022).

Zwei Vertreter der Exner Grüne Technik GmbH (Vor-Ort-Termin am 12.08.2022).

## Abbildungen

Abbildung 1	Modell der Innenstadt – schematische Darstellung der innerstädtischen Teilbereiche	13
Abbildung 2	Standortfaktoren und Potenziale von produktiver Arbeit in Zentren	16
Abbildung 3	Branchen zentrenaffiner produktiver Arbeit	19
Abbildung 4	Tabelle der untersuchten Praxisbeispiele nach Gruppen und Lagen	21
Abbildung 5	Lage des Französischen Viertels in der Nachbarschaft zum Ergänzungsstandort Reutlinger Straße südöstlich der Innenstadt von Tübingen	25
Abbildung 6	Lage von Wilfried Schmidt Maschinenbau im Französischen Viertel in Nachbarschaft zum Ergänzungsstandort Reutlinger Straße	25
Abbildung 7	Lage der Innenstadt in Bremen	31
Abbildung 8	Lage der Standorte der Bremer Bonbon Manufaktur in der Innenstadt von Bremen	31
Abbildung 9	Lage der Innenstadt und des erweiterten Handlungsbereichs Innenstadt in Münster	36
Abbildung 10	Lage der Hafenkäserei in Randlage der Innenstadt von Münster	36
Abbildung 11	Lage der Innenstadt in Verl	41
Abbildung 12	Lage der Tischlerei Tölle in Randlage der Innenstadt von Verl	41
Abbildung 13	Lage der Innenstadt und des Verflechtungsbereiches Innenstadt in Mainz	45
Abbildung 14	Lage der Longboardmanufaktur in Randlage der Innenstadt von Mainz	45
Abbildung 15	Lage der Innenstadt (Hauptzentrum Elberfeld) in Wuppertal	49
Abbildung 16	Lage des Ölbergs in Nachbarschaft zur Innenstadt (Hauptzentrum Elberfeld) von Wuppertal	49
Abbildung 17	Lage der Innenstadt und des Stadtteilzentrums Haidhausen in München	54
Abbildung 18	Lage des Hauses der Eigenarbeit im Stadtteilzentrum Haidhausen in München	54
Abbildung 19	Lage der Haupt-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Neukölln von Berlin	59
Abbildung 20	Lage des Sonderstandorts Kiezzentrum Markthalle Neun in Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum Kottbusser Tor/Oranienstraße und zum Nahversorgungszentrum Wrangelstraße in Berlin	59
Abbildung 21	Lage des zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgungslage im Hauptzentrum (HZ) Hamburg-Altona	65
Abbildung 22	Lage des Handwerkhofs Ottensen in Nachbarschaft zum Hauptzentrum (HZ) Altona	65
Abbildung 23	Lage des A-Zentrums City und des Stadtteilzentrums Plagwitz (C-Zentrum) in Leipzig	70
Abbildung 24	Lage des Gewerbehofs und Kunstquartiers Westwerk in Randlage des Stadtteilzentrums Plagwitz	70
Abbildung 25	Lage der Teilräume Zentrum, Karree und Innenstadt in Luckenwalde	75
Abbildung 26	Lage der Hochschulpräsenzstelle in Randlage des Teilraums Zentrum in Luckenwalde	75
Abbildung 27	Lage der Innenstadt (Hauptzentrum) in Krefeld	80
Abbildung 28	Lage des Pionierhauses in Nachbarschaft zur Innenstadt (Hauptzentrum) von Krefeld	80

Abbildung 29	Lage des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Wilhelmsburg und des Nahversorgungszentrums Veringstraße im Bezirk Mitte von Hamburg	85
Abbildung 30	Lage des Kreativstandortes Zinnwerke in Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum Veringstraße in Hamburg	85
Abbildung 31	Lage des Stadtteilzentrums Perlach in München	90
Abbildung 32	Lage des Shaere in Randlage des Stadtteilzentrums Perlach in München	90
Abbildung 33	Lage der Innenstadt in Murnau	95
Abbildung 34	Lage des InnovationsQuartier in der Nachbarschaft zur Innenstadt von Murnau	95
Abbildung 35	Lage der Innenstadt und des angrenzenden zentralen Versorgungsbereiches Nordstadt in Hannover	100
Abbildung 36	Lage des MakerSpace Hafven in der Nachbarschaft zum zentralen Versorgungsbereich (Stadtteilzentrum) Nordstadt in Hannover	100
Abbildung 37	Lage der Innenstadt in Bochum	105
Abbildung 38	Lage der Quartierswerkstatt KoFabrik in der Innenstadt von Bochum	105
Abbildung 39	Lage der Innenstadt in Mannheim	110
Abbildung 40	Lage des Kreativwirtschaftszentrums C-Hub in Randlage der Innenstadt von Mannheim	110
Abbildung 41	Lage der Innenstadt in Kiel	115
Abbildung 42	Lage der ALTEN MU in Nachbarschaft zur Innenstadt von Kiel	115
Abbildung 43	Modell der Innenstadt – schematische Darstellung der innerstädtischen Teilbereiche	117
Abbildung 44	Lage der Innenstadt (Alt-Oberhausen) und der Neuen Mitte in Oberhausen	121
Abbildung 45	Lage des ALTMARKTgarten in der Innenstadt (Alt-Oberhausen) in Oberhausen	121

## Tabelle

Tabelle 1	Effekte und Wirkungen der Beispiele	22
-----------	-------------------------------------	----

---

## Bildnachweis

Titelbild, S. 26, 27, 29, 62, 116, 118, 119: Ricarda Pätzold (Difu)

S. 32, 33, 34, 46, 47, 61, 62, 111, 112, 113: Sandra Wagner-Endres (Difu)

S. 37, 38, 50, 51, 81, 82, 83, 101, 102, 106, 107, 108: Claudia Pötschick (complan Kommunalberatung)

S. 42, 43, 66, 69, 71, 72, 73, 76, 77, 86, 106, 107, 122, 124: Matthias von Popowski (complan Kommunalberatung)

S. 50, 51, 55, 56, 91, 92, 93, 96, 97, 98: Hans Haake (Wuppertal Institut)

S. 16, 60, 62: Markthalle Neun GmbH)

S. 86, 87, 88: Zinnwerke e.V.

S. 123: Wolfgang Grüne (Exner Grüne Innovation GmbH)