

## Reurbanisierung - Neue Industrien für die Stadt

### EINLEITUNG

Die Analysereihe BEOS Survey untersucht quartalsweise Themenbereiche aus dem Umfeld der Unternehmensimmobilien sowie den angegliederten Bereichen Industrie, Produktion und Logistik. Diese Ausgabe hinterfragt die etablierten Stadtentwicklungsansätze der funktionalen Trennung der Nutzungen vor dem Hintergrund einer sich wandelnden industriellen Fertigung und den Auswirkungen von Industrie 4.0.

### GEWERBE UND QUARTIERE IM WANDEL

Innerstädtische Produktionsareale aus der Gründerzeit oder umfangreiche Bahnanlagen, die in heutigen Strukturen nicht mehr zeitgemäß sind, werden im Zuge von Flächenknappheiten häufig umgenutzt. Problematisch ist dies, wenn stadtplanerische Gesetzmäßigkeiten herangezogen werden, die heutigen Entwicklungsansprüchen nicht mehr gerecht werden. So basiert das heutige BauGB in seinen Grundzügen auf den Vorstellungen der 1960er Jahre<sup>1</sup>, die auf einer reinen Wachstumsökonomie und der funktionalen Trennung der Daseinsgrundfunktionen beruhen. Dies trifft insbesondere auf Arbeitsplätze zu, die im städtischen Planungskontext meist auf Bürotätigkeiten reduziert werden. Industrie, Produktion und Logistik wurden dagegen an den Stadtrand verdrängt. Diese Sichtweise hatte Mitte des letzten Jahrhunderts durchaus noch ihre Berechtigung, als diese Gewerbegruppen durch intensive Schadstoff-, Lärm- und Geruchsemissionen geprägt waren. Bereits heutzutage, aber insbesondere zukünftig im Zuge der Industrie 4.0, ist ein Großteil der produzierenden Unternehmen jedoch durch kleinteiligere und gemischte Strukturen geprägt, die nicht mehr nennenswert emittieren<sup>2</sup>.

### GESUCHT: EIN NEUES VERSTÄNDNIS VON STADT PLUS INDUSTRIE

Wenngleich die Idee der Trennung städtebaulicher Funktionen bereits seit den 1980ern kritisiert wird und heute vielfach Mischkonzepte in der Stadtplanung diskutiert werden<sup>3</sup>, so sind innerstädtische Gewerbebetriebe nach wie vor eine Seltenheit.

### *Siedlungspolitik begünstigt Wohnen:*

Die zunehmende Urbanisierung setzt vor allem wirtschaftsstarke Metropolregionen einem immer stärker werdenden Wettbewerb zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen aus. Eine wachsende Bevölkerung möchte wohnen und arbeiten, sich bilden und versorgen sowie an Freizeit und Kultur teilnehmen. Dies führt dazu, dass nur einzelne städtische Funktionen im knappen Raum mit Nachdruck aufgegriffen werden. Der Wohnungsbau wird dabei von der Politik mit dem stärksten Engagement verfolgt. Vielerorts wurden aus diesem Grund von Politik, Verbänden und anderen Stakeholdern hierzu gemeinsame Initiativen zur Förderung z. B. von Wohnungsneubau gegründet<sup>4</sup>. Es ist jedoch fraglich, wie sich diese reinen Wohnsiedlungen längerfristig entwickeln werden - ähnliche Strukturen aus den 1970er Jahren gelten heute als eher unbeliebte und problembehaftete Quartiere (Bsp.: Steilshoop - Hamburg, Gropiusstadt - Berlin).

### *Ökologische Auswirkungen begünstigen Durchmischung:*

Zwischen den verschiedenen städtischen Funktionen entstehen Verkehrsströme mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Insbesondere die werktägliche Bewegung zwischen dem Arbeits- und Wohnort fällt dabei stark ins Gewicht<sup>5</sup>. Durch die Trennung beider Lebensbereiche entstehen lange Pendeldistanzen, die von vielen Arbeitnehmern überbrückt werden müssen. Dies erzeugt zusätzlichen Verkehr und somit Schadstoffemissionen (CO<sub>2</sub>, Feinstaubbelastung etc.). Auch aus ökologischer Sicht wird immer deutlicher, dass das derzeitige Stadtentwicklungsmodell nicht nachhaltig und damit kaum zukunftsfähig ist.

### DER ARBEITSMARKT IM WANDEL

Neben den Veränderungen in der Produktion und der städtebaulichen Struktur wird sich zukünftig auch der Arbeitsmarkt wandeln. Im Zuge von Industrie 4.0 wird sich vor allem die Art und Weise ändern, wie wir produzieren und Logistik betreiben. Generell stehen aber auch in anderen Bereichen des Arbeits-

marktes Umbrüche bevor. In der Wissenschaft wird derzeit intensiv diskutiert, in welcher Hinsicht das traditionelle Verständnis von Arbeitsplätzen in wenigen Jahren durch die Computerisierung und weiteren technischen Fortschritt radikal umgedacht werden muss. Dies betrifft auch viele höhere, wissensbasierte Tätigkeiten der Dienstleistungsgesellschaft, die heutzutage eine gesuchte und gern angesiedelte Berufsgruppe darstellt. Sie laufen mit unterschiedlicher Anfälligkeit Gefahr, durch Algorithmen und Automatisierung ersetzt zu werden, wie die nachfolgende Grafik für eine kleine Auswahl an Berufen demonstriert.<sup>6</sup>

Berufsgruppe	Wegfallrisiko
Televermarkter, Call-Center-Agenten	99,0%
Buchhalter, Buchprüfer	94,0%
Einzelhandelsverkäufer	92,0%
Technische Redakteure	89,0%
Makler	86,0%
Schreibkräfte	81,0%
Maschinisten	65,0%
Berufspiloten	55,0%
Ökonomen	43,0%
Angestellte im Gesundheitswesen	40,0%
Schauspieler	37,0%
Feuerwehr	17,0%
Redakteur, Lektor	6,0%
Chemieingenieure	2,0%
Geistliche	0,8%
Sportmediziner	0,7%
Zahnärzte	0,4%
Reha-Therapeut	0,3%

Abb. 01: Die Wahrscheinlichkeit der Anfälligkeit durch Technologie ersetzbarer Arbeitsplätze einiger Beispielberufe auf dem amerikanischen Arbeitsmarkt<sup>6</sup>

Auch wenn dies bisher nur statistische Modelle sind, sollte man sich dennoch städteplanerisch nicht einseitig auf eine Form der Arbeit wie etwa Büroarbeitsplätze und eine entsprechende Ansiedlungspolitik festlegen.

Fügen sich unterschiedlichste Unternehmen flexibel in die räumlichen Gegebenheiten ein und findet eine Einbindung der Anlieger statt, können beide Seiten davon profitieren: Kurze Wege für die Arbeitnehmer und ein attraktives Umfeld mit gewerbeübergreifenden Netzwerken, unternehmensnahen Dienstleistungen und qualifizierten Arbeitnehmern im urbanen Raum für die Unternehmen.<sup>7, 8</sup>

## QUARTIERSENTWICKLUNG ALS TOOL NACHHALTIGER STADTENTWICKLUNG

Da Städtebau und Siedlungspolitik extrem langfristige Auswirkungen haben, ist der geeignete Zeitpunkt für eine Neuausrichtung jetzt.

Nur langsam setzt jedoch in Politik und Verwaltung ein Umdenken ein. Es werden häufig verschiedene Nutzungen in Planungsprozessen adressiert, die eine umfassende Quartiersentwicklung realisieren sollen. Allzu oft wird der gewerbliche Anteil jedoch auf Büros, Praxen oder Handel reduziert. Gewerbliche Nutzungen werden in den Planungswettbewerben generell meist nur als diffuse Schallschutzriegel verstanden und nicht als produktives Element einer modernen Stadtwirtschaft. Durch eine attraktive Einbindung nicht störender Gewerbebetriebe, die heutzutage auch Produktion beinhalten können, ist es jedoch möglich, Arbeitsplätze und städtische Strukturen in gemischten Quartieren zu schaffen, die aufgrund ihrer Nutzungsvielfalt attraktiv und ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltig sind.

Quartiersentwicklungen sollten daher über ein breites Flächenangebot verfügen, das eine hohe Diversität an Nutzungsarten ermöglicht, aber dennoch flexibel und reversibel ausgelegt ist.<sup>7, 8</sup>

## RESTRUKTURIERUNG: ALTE INDUSTRIE IN NEUEM GLANZ

Flächen mit den oben genannten Qualitäten werden im angloamerikanischen Sprachraum auch als „Flex Space“ bezeichnet. Sie sind dort weit verbreitet und bieten Unternehmen eine breite Palette unterschiedlicher Nutzungsarten an: Forschung & Entwicklung, Labor, Produktion, Showroom, Rechenzentrum oder auch Büroflächen.<sup>9</sup>

Was sich nach einer neuen, kreativen Idee anhört, existierte auf dem deutschen Immobilienmarkt jedoch schon vor über 120 Jahren. In den gründerzeitlichen Arealen wurden mehrgeschossige Produktionsgebäude errichtet, die unterschiedlichen Nutzern („multi-tenant“) verschiedene Nutzungen („multi-use“) ermöglichten. Heute oftmals nachgefragte Strukturen wie hohe Decken und weite Stützraster gehörten dabei zu den Notwendigkeiten einer effizienten Produktion. Die fortschreitende Stadtentwicklung und ein dynamisches Wachstum sorgten dafür, dass die ehemals peripher gelegenen Standor-

te von der Stadtentwicklung umschlossen wurden, sodass sie heute teilweise in zentralen Cityrand-Bereichen liegen.

Während sie in dieser Zeit bedingt durch Auflagen und die Schaffung neuer Gewerbegebiete ein Schattendasein führten und langsam verfielen, werden sie heute wiederentdeckt. Nach umfangreichen Refurbishment-Maßnahmen erstrahlen sie als Transformationsimmobilien in neuem Glanz und werden von unterschiedlichsten Zielgruppen genutzt. Start-ups finden sich hier neben Werbeagenturen, Labore neben Manufakturen, Handwerker neben Produzenten und Großhändler neben Hochtechnologiefirmen. Solche Objekte erleben als „Urban Flex Space“ im aktuellen Marktumfeld eine Renaissance. Zusammengekommen bilden sie die neue innerstädtische Industrie - mit sehr geringen oder sogar ohne Emissionen.

Beispiele für solche Entwicklungen gibt es mittlerweile einige. Die kommunalen Verantwortlichen sind in solchen Fällen häufig bereit, durch ein Entgegenkommen die Umnutzung alter Gewerbeobjekte und Bahnanlagen zu unterstützen. Vermehrt werden auch Initiativen gegründet, die gewerbliche und industrielle Arbeitsplätze im städtischen Raum fördern.<sup>10</sup> Folgend werden einige Entwicklungen vorgestellt:

**Carlswerk, Köln-Mülheim:**

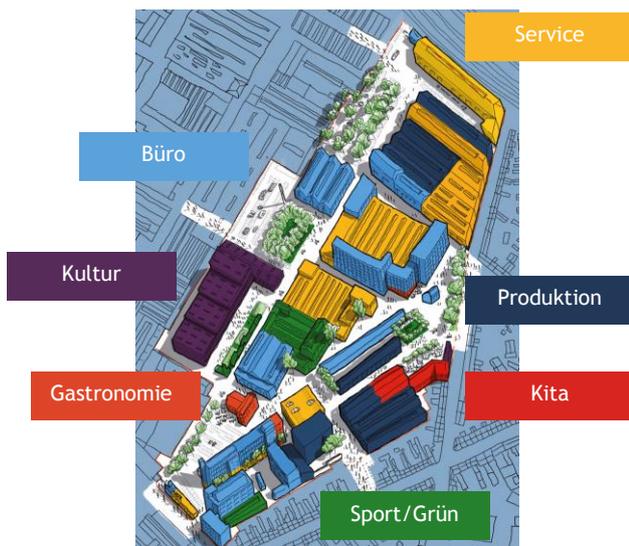


Abb. 02: Urbane Funktionsmischung im Carlswerk

Das Carlswerk ist ein Paradebeispiel für eine erfolgreich durchgeführte Quartiersentwicklung, bei der eine nicht mehr bedarfsgerechte Industrieliegen-

schaft in ein bedarfsorientiertes, gemischt-genutztes Quartier umgewandelt wurde. Das innerstädtische Werksareal mit 110.000 qm potenzieller Nutzfläche hatte eine lange Tradition, war nach der Einstellung der Kabelproduktion im Jahr 2008 jedoch untergenutzt. Ein hoher Investitionsrückstau zeigte sich in einem unansehnlichen Erscheinungsbild und teils maroder Bausubstanz, die eine positive Weiterentwicklung, sowohl der Liegenschaft als auch des umgebenden Stadtraumes, blockierten. Nach umfangreichen Investitionen wurde das ehemals monostrukturierte und zum umliegenden Stadtteil hin abgeschottete Areal geöffnet. Das urbane Stadtquartier konnte nun mit dem umliegenden Stadtteil zusammenwachsen. Nach Abschluss der Entwicklung des Areals bis 2020 werden rund 100 Mio. Euro investiert sein und 60 Unternehmen mit rund 2.000 Erwerbstätigen ein attraktives Arbeitsumfeld bieten.

**Altes Röhrenwerk, Ulm:**

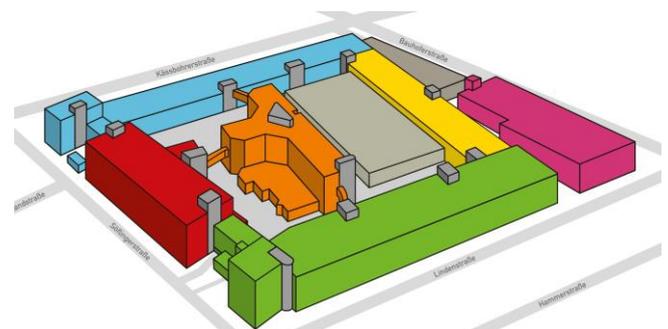


Abb. 03: Integration des Röhrenwerks in das Stadtgefüge

Das als Artilleriedepot errichtete und über 100 Jahre alte Areal in Ulm wurde maßgeblich durch die Fertigung von Fernschröhen geprägt. Seit 2011 wurde dieses Areal gemeinsam mit Mietern und Projektpartnern entwickelt. Mittlerweile hat es einen Gewerbepark-Charakter, der 30 Unternehmen unterschiedlichster Branchen als Wirtschaftsstandort dient. Der Standort, der ehemals über rund 35.000 qm nicht mehr anforderungsgerechter Flächen verfügte, wurde zu einem Mix hochwertiger Büro-, Labor- und Produktionsnutzungen umgebaut und erweitert. Inzwischen stehen unterschiedlichste Flächenqualitäten in den rund 50.000 qm der 12 Gebäude zur Verfügung. Vor allem Unternehmen aus den Bereichen Hochtechnologie, Mikroelektronik, Medizintechnik oder Chemie schätzen diese Qualitäten und entschieden sich für den innerstädtischen Standort.

## NEUBAU: QUARTIERSENTWICKLUNGEN MIT GEWERBLICHEM EINSCHLAG

Quartiersentwicklungen im Neubau, unter Berücksichtigung gewerblicher Belange, sind in Deutschland noch eine Seltenheit. Häufig werden sie bisher nur dann herangezogen, wenn es sich um Areale handelt, die nur schwer mit reinen Wohnnutzungen vereinbar sind und im Umfeld klassischer Gewerbelagen liegen. Beispiele dafür sind der Huckepackbahnhof in Hamburg und der Güterbahnhof Nord in Freiburg.

### Huckepackbahnhof, Hamburg:

Auf rund 10,6 ha soll auf Teilen des ehemaligen Güterbahnhofs die „Speicherstadt des 21. Jahrhunderts“ entstehen. Umgeben von Wohnvierteln, sollen ab 2018 bis zu 180.000 qm BGF in mehrgeschossigen Gewerbebauten errichtet werden. Das Spektrum der Nutzungen soll dabei von innovativer kleinindustrieller Fertigung und modernem Handwerk über Unternehmen aus Kreativwirtschaft und IT bis hin zu Forschung und Entwicklung reichen. Im Straßenraum ergänzen Gastronomie und Geschäfte das Quartier.<sup>11</sup>



Abb. 04: Städtebauliche Struktur des ehem. Güterbahnhofs „Huckepackbahnhof“ (Quelle: Henn Architekten)

### Güterbahnhof Nord, Freiburg:

Auf dem 30 ha großen Areal des ehem. Güterbahnhofs Nord wird nach dreizehn Jahren Brache ein „Green Industry Park“ entwickelt. Hierfür sollen 140.000 qm BGF Gewerbeflächen geschaffen werden. Dabei sollen Gewerbe- und Wohnnutzungen nicht im Widerspruch stehen und für rund 2.000 Bewohner Wohnungen entstehen, u. a. Studenten- und Seniorenwohnheime. Die Nachfrage für beide Nutzungen ist sehr hoch und ein Großteil der Flächen konnte bereits vermarktet werden.<sup>12</sup>



Abb. 05: Luftbild des zukünftigen Green Industry Parks auf dem Gelände des Güterbahnhofs (Quelle: Proprojekt)

## FAZIT

Die Beispiele zeigen wie eine erfolgreiche und nachhaltig verträgliche Mischnutzung unter Einschluss von betrieblichen Funktionen in Quartieren etabliert werden kann. Die hohe Nachfrage für solche Flächen bestätigen diese Entwicklungen. Entsprechende großdimensionierte, peripher gelegene industrielle Vorhalteflächen befinden sich dagegen teils seit Jahrzehnten ohne Erfolg in der Vermarktung.<sup>12</sup> Die noch immer gelebte Funktionstrennung einer Stadt ist vor diesem Hintergrund nicht mehr nachhaltig und wird bald der Vergangenheit angehören. Gewerbe und Industrie sind darauf angewiesen, den Arbeitskräften folgend zurück in die Städte zu gehen. Nur hier können sie längerfristig aus dem vollen Potenzial von Arbeitskräften, Wissen und Innovationen schöpfen und global wettbewerbsfähig bleiben.

- 1) Baugesetzbuch vom 01.04.2015, 47. Auflage, Sonderausgabe, München.
- 2) BEOS Survey 05, 2014, Berlin.
- 3) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2013, Das Leitbild von der „Urbanen Mischung“, S. 11-15, Berlin.
- 4) Landeshauptstadt München, Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, 2009, Perspektive für Wohnen - Das Kommunale Wohnungsbauprogramm in München, München.
- 5) Kemper, F.-J. et al., Die Stadt der kurzen Wege - Alltags- und Wohnmobilität in Berliner Stadtquartieren, 2012, Wiesbaden.
- 6) Frey, C.-B., Osborne, M.-A., 2013, The Future of Employment: How Susceptible are Jobs to Computerisation?, Oxford.
- 7) stiftung neue verantwortung e. V., 2012, „Grüne Fabrik“ statt grüne Wiese - warum die Industrie wieder näher an die Stadt rücken sollte, Berlin.
- 8) CBRE, 2014, The Mechanics in Manufacturing: Location Drivers in a shifting landscape, London.
- 9) NAIOP, 2014, Terms and Definitions: North American Office and Industrial Markets, S. 12, Herndon, VA.
- 10) Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung, 2014, Masterplan Industriestadt Berlin - Version 2.0, Berlin.
- 11) Georg Consulting, 2014, Standortprofil Huckepackbahnhof Rothenburgsort, Hamburg.
- 12) Stadt Freiburg im Breisgau, Referat für Internationale Kontakte - Büro Green City et al., 2013, WEGE ZUR NACHHALTIGKEIT - Green City Freiburg, Freiburg.
- 13) Am Beispiel der PrimeSite Rhine Region von NRW.Invest, siehe <http://www.rundschau-online.de/euskirchen/-prime-site-rhine-region--hungriger-investor-fuer--filetstueck--gesucht,15185862,23421464.html>

### IMPRESSUM

**BEOS AG**  
Kurfürstendamm 188  
10707 Berlin  
+49 30 280099-0

**bulwiengesa AG**  
Wallstraße 61  
10179 Berlin  
+49 30 278768-0