

RAHMENPLANUNG
GEWERBEGEBIETE FRANKFURTER RING & STEINHAUSEN

IMPRESSUM

Auftragnehmer: allmannwappner gmbh, studio vulkan landschaftsarchitektur, urbanstandards

Auftraggeber: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II Stadtplanung,
Blumenstraße 28b, 80331 München

Stand vom 16.11.2022

PLAN HA-II/63P, PLAN HA II/31P, PLAN HA II/53, PLAN HA II/56

in Abstimmung mit PLAN HA I/41, RAW FB2 SG5, MOR GB2.12

Bildrechte: Plangrundlagen – GeodatenService Landeshauptstadt München

Luftbilder – GeodatenService Landeshauptstadt München

Schrägluftbilder – GeodatenService Landeshauptstadt München / ObViewSly

Fotos – wenn nicht angegeben, eigene Aufnahmen LHM mit AN

INHALT

EINFÜHRUNG	ZIELSETZUNG	05
	VORGEHENSWEISE	06
LOS 1	AUSGANGSLAGE	09
	RECHERCHE	11
	LEITTHEMEN	18
	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	24
LOS 2A	ANALYSE NACH LEITTHEMEN	53
	SCHLUSSFOLGERUNG	67
	HOCHPUNKTENTWICKLUNG	70
	SETZUNGSSTUDIEN	72
	LEITMOTIVE	81
	VERTIEFUNGEN	89
	RAHMENPLAN	101
LOS 2B	ANALYSE NACH LEITTHEMEN	121
	SCHLUSSFOLGERUNG	134
	HOCHPUNKTENTWICKLUNG	136
	SETZUNGSSTUDIEN	138
	LEITMOTIVE	145
	VERTIEFUNGEN	152
	RAHMENPLAN	167

EINFÜHRUNG

ZIELSETZUNG

Die Gewerbebänder am Frankfurter Ring und in Steinhausen sind eine der großen und intakten Gewerbegebiete der Landeshauptstadt München. Die Gewerbeentwicklung ist einer der großen Motoren der Stadtentwicklung und ist aktuell tiefgreifenden Veränderungsprozessen ausgesetzt, die sich im Wesentlichen mit den Schlagworten „Digitalisierung und Industrie 4.0“ beschreiben lassen. In der räumlichen Dimension zeigen sich hierbei zunehmend Flächenkonkurrenzen zu anderen Nutzungen, vor allem dem Wohnen, die starke Verdichtungsprozesse mit hohen Arbeitsplatzdichten und entsprechenden Anforderungen an die Mobilität und den Freiraum zur Folge haben. Häufig erfolgen diese Entwicklungen ohne übergreifende Planung. Analog zum Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI), das sowohl für Gewerbe-B und insbesondere auch für die Gewerbe-A eine effizientere Ausnutzung der beanspruchten Fläche zum Ziel hat, wird die Bestandsentwicklung zunehmend auch im Gewerbebau zu einer Nachverdichtung in der Höhe genutzt, um so Fläche und dadurch Kosten zu sparen. Im Zuge der Neufassung der Leipzig Charta im Jahr 2020 ist im Weiteren die Handlungsdimension der „produktiven Stadt“ stärker in die Diskussion der Stadtentwicklung gerückt. Mit dem Bekenntnis zur Produktion in der Stadt als Teil der Daseinsvorsorge ist eine größere Relevanz produktiver Flächen für die Versorgungssicherheit von Städten verbunden. Der Verbund der Produktion in der Stadt erfordert jedoch eine flächensparende Organisation, um gleichzeitig eine Verbesserung der städtebaulichen, freiräumlichen und klimatischen Qualitäten und damit einen Ausgleich der vielfältigen Flächenansprüche zu erreichen. Gerade vor dem Hintergrund vielfältiger stadtklimatischer Herausforderungen müssen auch Gewerbegebiete ihren Teil zur Klima Resilienz der Gesamtstadt beitragen.

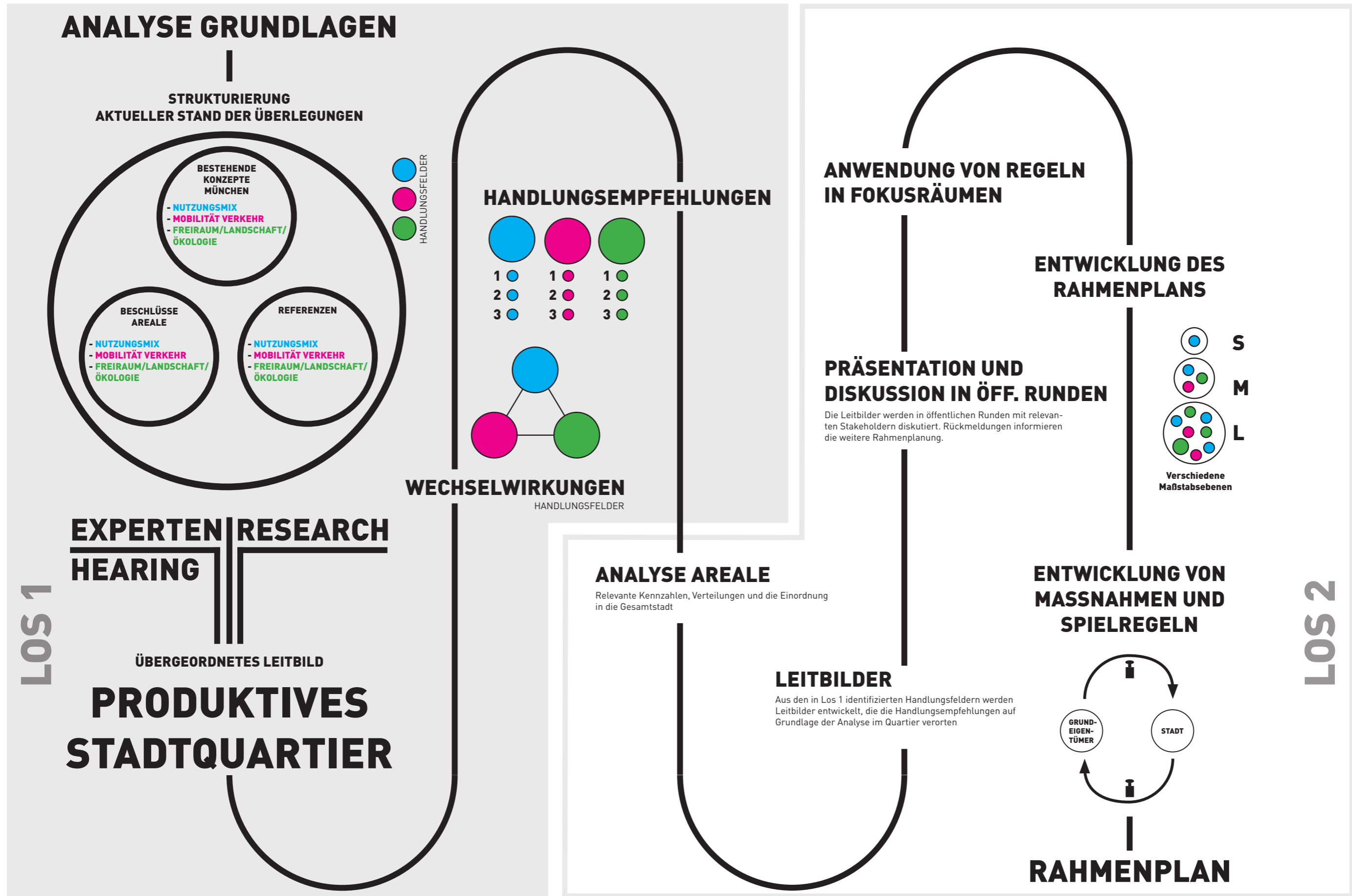
Neben diesen übergeordneten Entwicklungsprozessen werden die Quartiere entlang des Frankfurter

Rings und der Bundesautobahn 94 in Steinhausen auch in der Fortschreibung befindlichen Hochhausstudie als Bereiche identifiziert, der für die höchste Hochhauskategorie in Frage kommen könnte. Ausgehend von der bestehenden Stadtstruktur können in diesen Bereichen, gemäß dem räumlichen Leitplan der Hochhausstudie, Hochhäuser sowohl als Teil der Umprogrammierung und Neustrukturierung, sowie als eine qualitative Weiterentwicklung des beschriebenen Transformationsprozesses dienen. Im Weiteren erfahren die Quartiere am Frankfurter Ring, durch die Überlegungen, den bestehenden DB-Nordring nicht nur für Güterverkehr, sondern auch als Trasse für den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) zu nutzen, oder in Steinhausen die Überlegungen einer Trambahnverlängerung mit Anschluss an das Entwicklungsgebiet München Nordosten, eine deutlich höhere Zentralität und Standortgunst.

Die beschriebenen Rahmenbedingungen geben Anlass die Perspektiven für die Gewerbebänder am Frankfurter Ring und Steinhausen zu untersuchen und erste Zielbilder für eine langfristige Entwicklung zu erarbeiten. Damit soll eine abgestimmte und vereinbarte planerische Grundlage für die künftige bauliche Entwicklung und damit Grundlage für die verbindliche Baurechtsschaffung geschaffen werden. Der bestehende hohe Entwicklungsdruck, der auf diesen bislang peripher liegenden, oft untergenutzten Flächen durch die neue Zentralität liegt, soll auf Basis einer ganzheitlichen Entwicklungsperspektive in eine städtebauliche, nachhaltige und abgestimmte Richtung gelenkt werden. Um diese Transformationsprozesse energetisch nachhaltig zu gestalten ist insbesondere die vorhandene bauliche Struktur mit ihrer grauen Energie gewissenhaft zu überprüfen und wo möglich in eine zukünftige bauliche Struktur zu integrieren. Um die beschriebenen Gewerbeprozesse besser einordnen zu können, ist zunächst die Auseinandersetzung mit den gewerblichen

Rahmen- und Entwicklungsbedingungen für beide Standorte Voraussetzung, um nachhaltige Vorgaben für die Umsetzung erarbeiten zu können. Es werden dabei Prinzipien entwickelt, die dazu beitragen, dass die Entwicklung der einzelnen Grundstücke jeweils ihren Beitrag für die Gesamtentwicklung der jeweiligen Quartiere leisten können. Ziel für die beiden Teilstandorte Frankfurter Ring und Steinhausen ist es, diese Erkenntnisse auf die spezifischen Standortbedingungen zu übertragen und damit ortsbezogene Perspektiven aufzeigen zu können. Ausgehend von einer umfassenden Analyse der jeweiligen Ausgangslage beruhen diese zunächst auf der Entwicklung von Leitmotiven zu neuen Identitäten, die im Weiteren im Hinblick auf die sektoralen Zielstellungen zu Nutzungen, Grün, Mobilität und der Frage einer möglichen Setzung von Hochhäusern konkretisiert werden. Um erste Rückschlüsse auf die Umsetzbarkeit und der hierfür notwendigen Voraussetzungen zu erhalten, werden in insgesamt fünf Fokusräumen im detaillierten Maßstab konkrete städtebauliche Überlegungen erarbeitet. In einem letzten Schritt werden die gewonnenen Erkenntnisse erneut in einem größeren Maßstab auf die räumlichen Zielaussagen und öffentlichen Interventionen zum Grünverbund, der Mobilität und Infrastruktur, der Hochhausstandorte und der Spielregeln für die Einzelparzellen generalisiert.

Um die Rahmenplanung für eine informelle Abstimmung und frühzeitigen Einbindung der örtlichen Politik und den EigentümerInnen zu nutzen, erfolgt eine umfangreiche informelle Beteiligung, an die im Rahmen der formellen Verfahren angeknüpft werden kann. Für Steinhausen wird darüber hinaus an den laufenden Prozess des Gewerbegebietsmanagements angeknüpft. Das Leitbild der „Produktiven Stadtquartiere“ wird im Rahmen eines Experten-Hearings diskutiert.



LOS 1

TRANSFORMATIONSPROZESSE IN DER GEWERBEENTWICKLUNG

INHALT – LOS 1

AUSGANGSLAGE	RAHMENBEDINGUNGEN DER GEWERBEENTWICKLUNG	10
RECHERCHE	TRENDANALYSE	12
	VERTIEFUNG TRENDANALYSE	13
	LEITFÄDEN / REGELUNGEN / RICHTLINIEN	16
	GEWERBEENTWICKLUNG GLOBAL & LOKAL	17
LEITTHEMEN	ZIELBILD	19
	LEITTHEMEN	20
	HANDLUNGSFELDER	21
	HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	22
	ÜBERSICHT HERANGEHENSWEISE	23
HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN	GEWERBE	25
	STÄDTEBAU	29
	GEBÄUDE	33
	FREIRAUM	37
	MOBILITÄT & INFRASTRUKTUR	41
	PROZESS	46
	ZUSAMMENFASSUNG	49

AUSGANGSLAGE

RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE GEWERBEENTWICKLUNG

Die Münchner Mischung

Die Basis der Münchner Wirtschaftskraft ist eine ausgewogene Mischung aus Großunternehmen, Mittelständlern, kleinen Start-ups sowie traditionellen Handwerksbetrieben. Diese sind in den verschiedensten Branchen erfolgreich und zählen hier häufig zu den Marktführern. Der breite Mix aus Unternehmen unterschiedlichster Größe und Branchenzugehörigkeit und die enge Vernetzung von Hightech-Unternehmen und Betrieben des verarbeitenden Gewerbes ist als „Münchner Mischung“ bekannt. Sie trägt wesentlich dazu bei, dass München zu den wirtschaftlich stabilsten Standorten in Deutschland zählt. Der Erhalt und der Ausbau der Attraktivität Münchens als Lebens- und Wirtschaftsraum und damit die Sicherung der Prosperität und Wirtschaftskraft sind Ziele und Leitlinie der Stadtentwicklungsplanung und der Wirtschaftsförderung. Verbunden damit ist die Sicherung und die Entwicklung bedarfsgerechter Gewerbestandorte.

Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI)

Zur Sicherung der o.g. Ziele und zum Erhalt der Münchner Mischung hat der Stadtrat erstmals im Jahr 2000 das GEWI beschlossen. Das GEWI 2000 hat alle damals 1.800 ha im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen in München erfasst und diese nach A-Flächen für produzierendes, klassisches Gewerbe und Handwerksbetriebe und nach B-Flächen für höherwertiges, verdichtetes Bürogewerbe kategorisiert. Seit dem Jahr 2000 hat sich die Angebotsituation von Gewerbeflächen nachhaltig geändert. So können aktuell kaum städtische Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe in München angeboten werden. Umgekehrt ist der Bedarf so hoch, dass bis zum Jahr 2030 knapp 120 ha für Neuansiedlungen und notwendige Verlagerungen nachgefragt werden.

Der Rückgang an verfügbaren Gewerbeflächen resultiert auch aufgrund der in den letzten Jahren zuneh-

menden Nachfrage nach Wohnbauflächen. Der mit dem Bevölkerungsanstieg einhergehende Bedarf an Wohnungen führt zu einer Nutzungskonkurrenz von Wohnen und Gewerbe und zu einem zunehmenden privaten, als auch öffentlichen Interesse an der Umstrukturierung von Gewerbeflächen zu Wohnflächen.

Einhergehend mit der Schaffung von Wohnbauflächen steigt auch der Bedarf an Grünflächen und sozialer Infrastruktur (Schulen, Kitas), oftmals wiederum zu Lasten von Gewerbeflächen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Referat für Arbeit und Wirtschaft haben die Thematik der Flächenknappheit im Gewerbe und auch der Flächenkonkurrenz aufgegriffen und in 2017 und 2018 das GEWI fortgeschrieben, welches ebenfalls in 2017 und 2018 vom Stadtrat beschlossen wurde. Beide Beschlussfassungen sind im Internet zu finden unter: [Gewerbeflächenentwicklungsprogramm-Landeshauptstadt München \(muenchen.de\)](http://www.muenchen.de)

Aufgrund der deutlich reduzierten Flächenkulisse wird, neben der im GEWI beschlossenen, bleibenden Kategorisierung nach A- und B-Flächen und dem Ziel der Neuausweisung von zunächst ca. 35 ha Gewerbeflächen, das Ziel eines flächensparenden Gewerbes verfolgt, um Gewerbeflächen in München zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Diese Ziele sind auch in den Rahmenplanungen für die Gewerbegebiete Steinhäusen und Frankfurter Ring umzusetzen.

Bestehende Gewerbegebiete sind für eine nachhaltige Weiterentwicklung dahingehend zu qualifizieren, dass:

sie hinsichtlich der Dichte und der Standortkriterien für eine weitere gewerbliche Nutzung geeignet sind. Sie durch eine Erhöhung der bestehenden Dichten und Modernisierung in der gewerblichen Nutzung umstrukturiert werden können. Die Flächen durch ge-

eignete gemischte Nutzungskonzepte weiterentwickelt werden, um das Gewerbegebiet funktional in umliegende Stadtstrukturen einzubinden.

Gewerbehofprogramm

Ein geeignetes Beispiel für eine flächensparende und gestapelte Bauweise im Bereich des klassischen Gewerbes ist das Münchner Gewerbehofprogramm. Das Gewerbehofprogramm wurde 1993 erstmals aufgelegt und in den Jahren 1997, 2000, 2007 und aktuell 2018 fortgeschrieben. Ziel des Gewerbehofprogramms ist der Aufbau eines flächendeckenden Gewerbehofnetzes in München. Mit diesen Gewerbehöfen soll kleinen und mittleren Handwerksunternehmen und Unternehmen, die besondere Anforderungen an die Infrastruktur stellen, auch in verdichteten Stadtteilen geeignete Standorte angeboten werden. Die Gewerbehofpolitik ist über die Jahre zu einem wesentlichen Eckpfeiler der Mittelstandsförderung in München geworden. Das Mietflächenangebot in den städtischen Gewerbehöfen trägt dazu bei, die diversifizierte Wirtschaftsstruktur, die „Münchner Mischung“ zu stärken.

Merkmale der Gewerbehöfe

Bieten kleinteilige Flächen, wie sie der Immobilienmarkt in München für klassisches Gewerbe kaum bereithält; ermöglichen in der Erstvermietung den Unternehmen den maximalen Spielraum für einen maßgeschneiderten Innenausbau (erweiterten Rohbau) zu kostengünstigen Eigenleistungen, hohe Deckenbelastbarkeit (bis 3.000 kg /m²) und Deckenhöhen, breite Flure und leistungsstarke Lastenaufzüge in allen Obergeschossen; nutzen knappe Grundstücksflächen optimal aus und reduzieren dadurch die Kosten; schirmen die Anwohner durch die verdichtete Bauweise vor Lärm und andere Belästigungen ab; versorgen die umliegende Bevölkerung mit handwerklichen Produkten und Dienstleistungen und verhindern dadurch lange Anfahrtswege. Die aktuelle Beschlussfassung

zur Fortschreibung des Gewerbehofprogramms ist im Netz zu finden unter:

https://www.ris-muenchen.de/RII/RII/ris_vorlagen_dokumente.jsp?risid=6571115

In der aktuellen Fortschreibung ist der Untersuchungsbereich Steinhäusen als mittelfristiges Umsetzungsziel für die Errichtung eines Gewerbehofs genannt.

Neue Konzepte

Es ist abzusehen, dass künftige Gewerbegebiete, aber auch bestehende Bestandsgebiete, wie die beiden Untersuchungsbereiche, zunehmend durch neue hybride gewerbliche Gebäudetypen geprägt werden. Durch das Angebot unterschiedlicher Flächentypen, z.B. in anforderungsgerechte Erdgeschosszonen für robuste Nutzungen und weiteren gewerblichen Nutzungen wie leichte moderne Fertigung oder büroaffinen Nutzungen in den Obergeschossen, kann dieser Typ den unterschiedlichen Flächenbedarfe Rechnung tragen.

Die neuen großen Konzepte zur Entwicklung von Gewerbeflächen erfordern eine stärkere Verzahnung mit dem Umfeld. Das ist nicht nur der Flächenknappheit geschuldet. Hier hat sich das Bild der Unternehmen gewandelt, die letztlich ein attraktives Umfeld für die Firmen und ihre Beschäftigten schaffen wollen. Neuere Konzepte wie z.B. die Macherei in Berg am Laim, die Neue Balan, die WerkStatt Sendling werben mit der urbanen Mischung aus klassischen und höherwertigen Gewerbe mit Handel, Gastro und Freizeitnutzungen.

RECHERCHE

TRENDANALYSE URBANE GEWERBEGEBIETE

Globale Megatrends mit besonders starker Auswirkung auf Gewerbe, Arbeit und Städte

URBANISIERUNG

- Zunahme der urbanen Bevölkerung
- Zunahme der wirtschaftlichen und politischen Macht von Städten als Institution
- zukünftig steigende Bedeutung als Treiber von Innovation und Fortschritt

GLOBALISIERUNG

- globales Zusammenwachsen der Weltbevölkerung
- freier Austausch von Kultur, Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilbevölkerung
- Abbau von Barrieren und wichtiger Treiber von Innovation

ÖKOLOGIE

- Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein sind im gesamtgesellschaftlichen Bewusstsein fest verankert
- Nachhaltigkeit wird grundlegender Wirtschaftsfaktor und fördert Green-Tech
- Grundlage für sämtliche Entscheidungen im privaten sowie gesellschaftlichen Kontext

KONNEKTIVITÄT

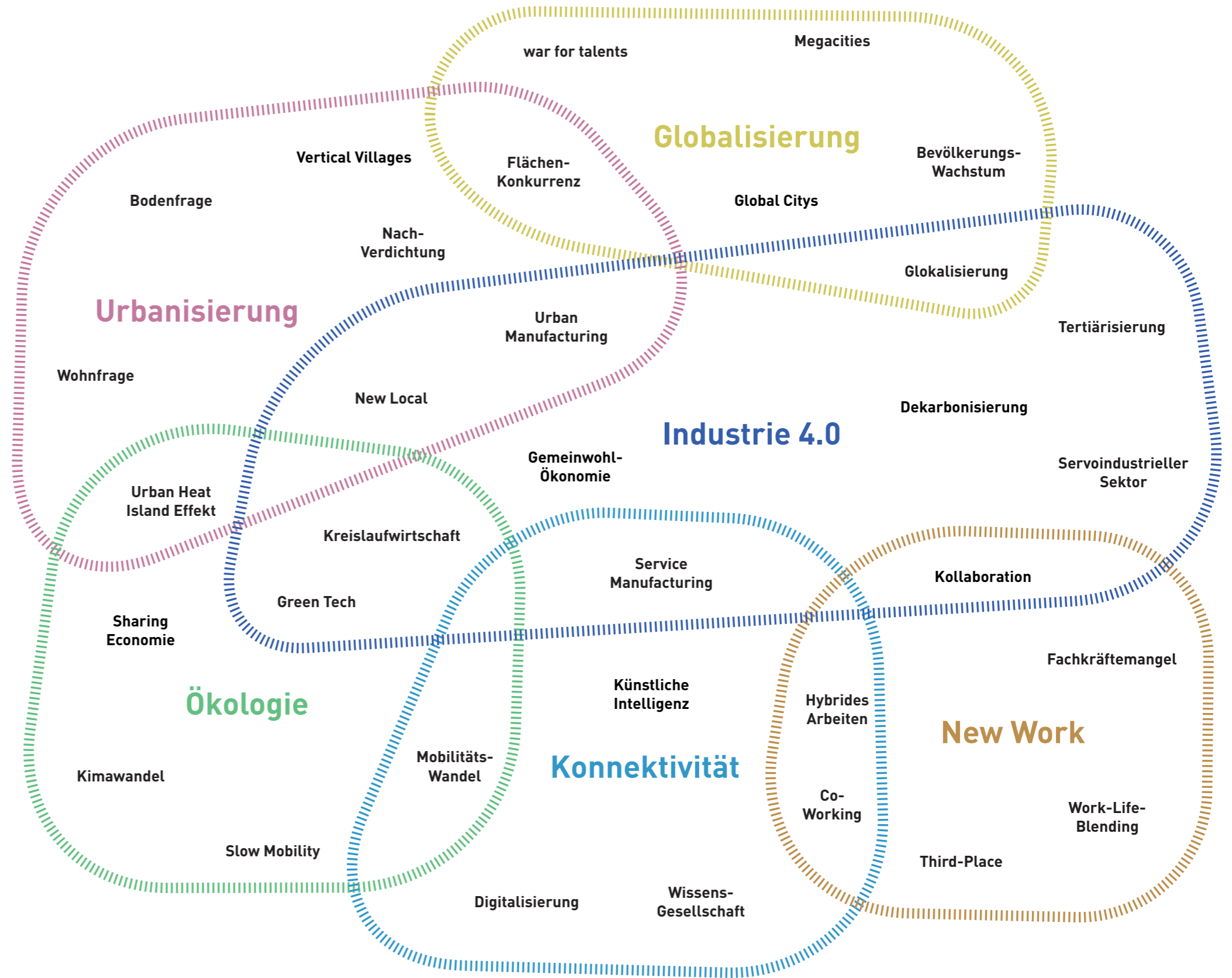
- Prinzip der Vernetzung auf Basis digitaler Infrastruktur
- Digitalisierung UND soziokulturelle Resonanz
- disruptive Kraft, welche alte Gesellschaftstrukturen und Wirtschaftsmodelle verändert

NEW WORK

- Durchsetzen neuer Formen und Strukturen der Arbeitsorganisation
- Der Bedarf an sekundärer Dienstleistung mit hoher Qualifikation wächst
- Sinnfrage ist Mittelpunkt der Tätigkeit
- Mischung von Produktion & Reproduktion sorgt für flexiblen Umgang von Freizeit und Arbeit und fördert so persönliche Interessen

INDUSTRIE 4.0

- durch Digitalisierung und Entwicklung in der Fertigungstechnik ist die Produktion in kleinen Stückzahlen und Sonderwünschen wirtschaftlich möglich
- produziert wird hierbei in räumlicher Nähe zu Kunden um Lieferwege und Transportkosten zu sparen
- möglich wird die Nähe durch eine Reduktion der Emission und Flächenanforderung des Gewerbes



VERTIEFUNG TRENDANALYSE URBANE GEWERBEGEBIETE

Globale Megatrends mit besonders starker Auswirkung auf Gewerbe, Arbeit und Städte

1. Ausgangslage

„Lawinen in Zeitlupe“ – Dieses Bild des Zukunftsinstituts beschreibt die sogenannten *Megatrends*. Bei den Megatrends handelt es sich um bestehende und fortlaufende Entwicklungen mit einer enorm *langanhaltenden Wirkungsdauer* von mehreren Jahrzehnten. Diese Trends wirken sich aufgrund ihrer *Komplexität, Globalität und Ubiquität* auf alle Bereiche eines Systems aus. Sie bilden ein umfassendes Bild der aktuellen und zukünftigen Entwicklungen innerhalb unserer Gesellschaft ab und reichen von sozialen Dimensionen über Technologien bis hin zu sich ändernden ökonomischen Grundprinzipien. Zusätzlich zu den Megatrends reihen sich rapide verändernde ökologische Rahmenbedingungen in die langfristige Beeinflussung von Unternehmen, Institutionen und Individuen ein. Sie sollten so auch stets als Hintergrund für Entscheidungen von politischen sowie ökonomischen Trägern dienen.

Ziel einer holistischen Betrachtung der Stadtplanung und -entwicklung ist es, diese Trends mit den Interessen und Anforderungen einer Stadtgesellschaft in Einklang zu bringen und zukünftige Entwicklungen vor diesem Hintergrund fundiert planen zu können. Der Einfluss der verschiedenen Megatrends auf die aktive Stadtplanung und -gestaltung variiert stark. So lassen sich einige Trends definieren, die in Bezug auf Planungen im urbanen Raum und urbane Produktion besonders hervorgehoben werden sollten.

Bevölkerungswachstum und Urbanisierung

Derzeit leben rund 7,88 Milliarden Menschen auf unserem Planeten (83,1 Millionen in Deutschland), von welchen 55,3 % in urbanen Räumen wohnen (77,5% in Deutschland). Der Trend des Bevölkerungswachstums prognostiziert eine Steigerung der Weltbevölkerung bis 2050 auf 9,55 Milliarden Menschen (82,1 Millionen in Deutschland 2040). Der Trend der *Landflucht* wird hier

voraussichtlich anhalten und das Wachstum der Städte überproportional fördern. Konservative Prognosen rechnen mit einer Zunahme auf 59,9% weltweit. Das Bundesland Bayern und die Metropolregion München werden von diesen Trends aufgrund einer attraktiven Wirtschaftsstruktur in besonderem Maße betroffen sein.

Folge der *wachsenden Stadtbevölkerung* ist ein anhaltend hoher Entwicklungsdruck innerhalb des Stadtgebiets. Es wird eine zunehmende Anzahl an Wohnraum benötigt. Der gleichzeitige Versuch den Flächenverbrauch aus ökologischen Gründen in Bayern auf 5ha pro Tag zu begrenzen, erhöht zudem den Druck, auch bisher unterentwickelte Flächen, wie beispielsweise Industriegebiete im urbanen Raum, weiter für neue Nutzungen zu erschließen.

Wissensgesellschaft

Wie auch die Gesamtbevölkerung wächst über die Jahre der *Bildungsgrad* insbesondere der städtischen Bevölkerung. Wissen und Wissenschaft gewinnen in besonderem Maße an Bedeutung und treiben weitere Trends wie die *Digitalisierung* an. Im ökonomischen Kontext erfordern so einige Arbeiten eine spezifische und zielgerichtete Ausbildung. Diese Entwicklungen, bei einer gleichzeitig immer älter werdenden Gesellschaft, fördern so in bestimmten Bereichen den akuten *Mangel an Fachkräften*.

Globalisierung und Konnektivität

Städte, Regionen, sowie auch Unternehmen finden sich in einer Welt wieder, in welcher territoriale Grenzen mehr und mehr an Bedeutung verlieren. Handelsbeziehungen, Lieferketten aber auch der Austausch von Wissen, Kultur und Zivilgesellschaft lassen die Welt zusammenwachsen. Es entsteht ein neues Bewusstsein für die globalen Zusammenhänge und Unternehmen sehen sich mit den Möglichkeiten, aber

auch den Herausforderungen neuer Absatzmärkte konfrontiert. Die Folgen sind ein neuer *internationaler Wettbewerb* um Kunden, Arbeitnehmer und Aufmerksamkeit. In der Stadt ist dieser Wandel an der knappen Ressource Boden gut zu beobachten. Hier stehen nicht mehr nur lokale Unternehmen in Konkurrenz zueinander, sondern zunehmend auch global expandierende Player.

Die *Digitalisierung* und die darüber liegende Konnektivität verändern die Rahmenbedingungen von Unternehmen zudem grundlegend. Die fortschreitende *Vernetzung* sorgt für einen Wandel in der sozialen Resonanz. Neben technologischem Fortschritt verändern sich die Anforderungen an die Umwelt, Produkte und Services und beispielsweise auch Unternehmen.

New Work und Ökologie

Teil der sich verändernden Anforderungen ist ein neues *Bewusstsein für Nachhaltigkeit und Sinn*. Die Arbeitswelt befindet sich in einem Wandel, in welchem ein Fokus auf Zukunftsaufgaben gelegt wird. Monotone und repetitive Aufgaben werden automatisiert und die menschliche Arbeitskraft wird nachhaltiger in der Entwicklung und der zwischenmenschlichen Kommunikation eingesetzt. Die Grenzen der Arbeit und der Freizeit weichen zusehends auf und eine Integration beider Lebensstile in einen flexiblen Ablauf wird möglich. Die Wirtschaft passt sich diesem Trend an und setzt vermehrt auf sogenannte *Green-Tech-Firmen*. Das neue Ziel ist nicht mehr quantitatives Wachstum um jeden Preis, sondern die Vereinbarung von individuellen Interessen, *Gemeinwohl* und der Möglichkeit nachhaltig zu wirtschaften.

Mobilität

Die Mobilität ist Teil der Grundlage des Wandels. Erst eine mobile Weltbevölkerung kann die Vorteile der Konnektivität und der veränderten Strukturen nutzen. Es geht nun nicht mehr um reine Distanzüberwindung,

sondern um *Erlebnisse, Nachhaltigkeit und Gesundheit*. Der Zugang zu Mobilität vereinfacht sich durch die Sharing-Economy und in den Städten entsteht mehr Platz für alternative Formen der Fortbewegung.

Klimawandel

Die Folgen des Klimawandels sind global gut sichtbar, wirken sich allerdings lokal sehr unterschiedlich auf Regionen aus. Eine durchschnittliche Erhöhung von *1.5° weltweit* würde sich ungleich stärker auf Städte auswirken, welche schon jetzt sogenannte *Heat-Islands* sind. *Extremwetterereignisse* können aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte und der überdurchschnittlichen Versiegelung verheerendere Auswirkungen als in spärlich besiedelten Gegenden haben. Der Schutz vor den Folgen des Klimawandels eröffnet auch eine Diskussion über die soziale Ungleichheit in urbanen Räumen. Hier sind sozial Schwache und Benachteiligte den Auswirkungen tendenziell schutzlos ausgeliefert. Eine nachhaltige und gerechte Stadtplanung sollte diese Tendenzen berücksichtigen und aktiv eine *Resilienz* der Gesellschaft, der Wirtschaft und der baulichen Strukturen aufbauen.

2. Herausforderungen

Städte sehen sich aktuell vor einer Vielzahl an Herausforderungen. Es geht um nichts weniger als die Zukunftsfähigkeit einer Region und der darin lebenden Individuen. Das benötigte Angebot an Wohnraum und der Wandel zu einem nachhaltigen System stehen hier prominent an erster Stelle. Eine gesunde Stadt braucht dennoch einen florierenden und starken Wirtschaftsmotor. Diesen gilt es in die Stadt von morgen zu integrieren und sie so zu einem inkrementellen Bestandteil unserer gebauten Umgebung zu machen. Zukunftsfähige Gewerbestandorte in der Stadt stehen unter enormem Entwicklungsdruck. Vielfach entsprechen bestehende Gewerbegebiete den neuen Standortfaktoren der Unternehmen nicht mehr in angemessener

VERTIEFUNG TRENDANALYSE URBANE GEWERBEGEBIETE

GLOBALE MEGATRENDS MIT BESONDERS STARKER AUSWIRKUNG AUF GEWERBE, ARBEIT UND STÄDTE

nem Umfang. Auf der anderen Seite ist ein natürlicher Interessenkampf zwischen Gewerbetreibenden und Stadtbevölkerung erkennbar, da die Koexistenz der Nutzungen Wohnen und Gewerbe im herkömmlichen Sinne emissionsbedingt undenkbar ist.

Diese strikte Trennung der Stadtbausteine ist in unserem derzeitigen Wirtschaftssystem vielleicht gar nicht mehr nötig. Das Gewerbe selbst unterläuft gerade tiefgreifende Veränderungen, welche eine große disruptive Kraft besitzen.

Ressourcenknappheit

Das Gewerbe in der Stadt steht neben der Herausforderung des wirtschaftsstrukturellen Wandels noch vor anderen Herausforderungen. Einige von ihnen lassen sich unter dem Schlagwort Ressourcenknappheit zusammenfassen.

Teil dieser Knappheit ist der anhaltende *Mangel an Fachkräften*. In der Industrie steigt wie bereits beschrieben der Bedarf an hochqualifizierten Mitarbeitern. Als Folge der Globalisierung und der Konnektivität konkurrieren die Unternehmen nicht mehr nur lokal um Mitarbeiter, sondern global. Dieselbe Konkurrenz gilt bei der sehr begrenzten *Ressource des Bodens* bzw. Baulands. Es herrscht ein nationaler und internationaler Wettbewerb, welcher durch grenzübergreifende Kapitalflüsse, eine exportorientierte Wirtschaft und Externalisierungen von Standorten weiter angeheizt wird. In Folge des Wettkampfes um qualifiziertes Personal und Sichtbarkeit gewinnen neben den klassischen Standortfaktoren, neue „weiche“ Standortfaktoren an Bedeutung. Im herkömmlichen Sinne wurden Standorte nach der Verfügbarkeit von Fläche, günstigen Grundstückspreisen und der Qualität der Verkehrsanbindung gewählt. Neu ist der zusätzliche Fokus auf Qualität und Erscheinungsbild des Standortes. Für die Unternehmen sind dabei das allgemei-

ne Wirtschaftsklima, die Nähe und Vernetzung mit Universitäten und Einrichtungen der *Forschung und Entwicklung*, Weiterbildungsmöglichkeiten für Arbeitskräfte und das Verhalten der örtlichen öffentlichen Verwaltung wichtig. Für den Arbeitnehmer und im weiteren Sinne dann auch für den Arbeitgeber sind wiederum die örtlichen Angebote der Freizeitgestaltung, Kultur und möglichen Kinderbetreuung, sowie das allgemeine Stadt- bzw. Landschaftsbild von Bedeutung.

Strukturell unpassende Gewerbegebiete

Entgegen dem Strukturwandel im Gewerbe stehen meist unpassende, über die Jahre verschachtelt gewachsene Gewerbebezonen in urbanen Zonen. Unpassend, da die Strukturen oft zu unflexibel und zu groß sind, um für neue und sich ändernde Unternehmen attraktiv zu sein.

Produzierende Gewerbe haben in Folge der Digitalisierung oft eine gravierende Reduktion der Emissionen durchschritten. Neue Fertigungstechniken produzieren weniger Abgase, Lärm und Müll. Zudem kommt der Trend des *„service manufacturing“*. Unternehmen besinnen sich stärker auf lokale Zielgruppen und haben durch technologische Fortschritte die Möglichkeit, auch bei kleinen Stückzahlen wirtschaftlich zu agieren. Das neue *„urban manufacturing“* benötigt mehr als zuvor eine Verzahnung mit der Stadt und deren Bewohnern. Es benötigt kleinere und flexible Nutzungseinheiten, welche bei Bedarf Wachstum zulassen. Im Moment sind Gewerbegebiete meist eher isoliert statt integriert und Nutzungseinheiten zu groß und unflexibel um hier ein gesundes produzierendes urbanes Gewerbe zu ermöglichen.

Flächenkonkurrenz

Boden in der Stadt ist ein hart umkämpftes Gut. Die Konkurrenz zwischen den verschiedenen Nutzungen, Wohnen und Gewerbe, ist hoch. Mittel- bis langfristig

wird sich der Druck auf Gewerbegebiete erhöhen, da diese meist im städtischen Kontext noch unterentwickelt sind und Potenziale bereithalten. Neben dem Druck durch konkurrierende Nutzungen stehen Unternehmen auch untereinander im Wettbewerb. So stehen die verbliebenen Flächen im Fokus aller Unternehmen. Dies hat zur Folge, dass kleinere und mittlere Unternehmen oft das Nachsehen in diesem Flächenkampf haben. Gerade diese sogenannten *KMUs* sind aber zum Großteil dem sekundären Sektor verschrieben. Die Folge ist eine Verdrängung des produzierenden Gewerbes durch flächenintensive Büronutzung größerer Konzerne. Auch der anhaltende Online-Boom, der während der Corona-Pandemie nochmals in besonderem Maße an Aufwind gewonnen hat, sorgt für einen höheren Bedarf an urbanen und stadtnahen Flächen bei bestimmten Nutzern. Es herrscht ein extrem hoher Bedarf an Logistikflächen, sowohl bei Unternehmen der klassischen *Kurier-Express-Paket-Dienstleister (KEP)*, als auch bei neuen Online-Warenhäusern und Versandhändlern. Trends wie die *„Next-Day-Delivery“* und die *Omni-Channel-Strategie*, eine Vertriebsstrategie die Unternehmen fahren müssen um nicht den Anschluss zu verlieren, sorgen für ein erhöhtes Paket und Logistikaufkommen. Auch die zunehmende lokale Produktion und anschließende Verwendung, sowie der Wunsch nach kürzeren Lieferketten tun ihr übriges. Dieser Trend wird wahrscheinlich auch dann noch anhalten, wenn die pandemische Situation vorüber ist und das Warenlager als weiteren Baustein in das Stadtgefüge integriert ist.

Klimawandel

Der Klimawandel wird in Städten zum bestimmenden Trend der nächsten Jahrzehnte werden. Die Herausforderung eine *resiliente* Stadtstruktur zu schaffen muss dabei von allen Akteuren gleichermaßen getragen werden. Gewerbegebieten kommt hierbei ein großer Handlungsauftrag zu. Traditionell bedingt sind diese

Gebiete geprägt von einem hohen Versiegelungsgrad und wenig Grünstruktur. Die Folge ist eine erhöhte Vulnerabilität gegenüber Extremwetterereignissen und die Schaffung von sogenannten *„Heat-Islands“*.

3. Chancen

Die Herausforderungen und der Strukturwandel im Gewerbe bilden eine sehr disruptive Kraft. Die Rahmenbedingungen des *„urban manufacturing“* sind grundlegend verändert und bieten so die Möglichkeit einer neuen Denkweise im Umgang mit ebendiesen. Die Chancen einer holistischen Stadtplanung, welche explizit auf das Gewerbe Rücksicht nimmt, lassen sich grob in verschiedene Bereiche gliedern.

Nutzungsmischung und Strukturwandel

Die größte Chance bietet sicherlich die Abkehr von Funktionstrennung und Monofunktionalität. Die neuen Anforderungen des Gewerbes ermöglichen und brauchen neue Stadtstrukturen.

Wie bereits vorangegangen beschrieben stehen Unternehmen zunehmend vor unpassenden Strukturen in ausgewiesenen Gewerbegebieten. Grund hierfür sind die deutliche Reduktion im Flächenanspruch und Emission. Die Stadt Berlin hat so in einer Bedarfsanalyse herausgefunden, dass vor allem Nutzungseinheiten mit maximal 1.000 m² gefragt und gesucht werden. Der Bedarf nach großmaßstäblichen Produktionsanlagen nimmt ab, zugunsten verringerter Raumbedarfe und kleinteiligeren (städtischeren) Strukturen. Neben dieser raumstrukturellen Veränderung bedingt die Reaktion auf den wirtschaftlichen Strukturwandel eine neue Nähe und Verzahnung mit der Stadt. Die räumliche Orientierung zum Kunden und im weiteren Sinne zum Absatzmarkt beschreibt den Trend der *„local production“*. Unternehmen legen mehr Wert auf eine gewisse Sichtbarkeit im Stadtbild und suchen so die Aufmerksamkeit möglicher Kunden. Auch die

VERTIEFUNG TRENDANALYSE URBANE GEWERBEGEBIETE

Globale Megatrends mit besonders starker Auswirkung auf Gewerbe, Arbeit und Städte

neuen Anforderungen der Arbeitskräfte sorgen für den Wunsch nach „mehr Stadt“ in Gewerbegebieten. Gemeint sind eine höhere Qualität der baulichen und freiräumlichen Struktur, sowie die Möglichkeit freizeithen und kulturellen Aktivitäten nachzugehen. Die logische Folge dieses Wandels ist eine Aufwertung und Entwicklung der urbanen und stadtnahen Gewerbebezonen. Eine Beimischung anderer städtischer Nutzungen bietet die Chance Synergieeffekte nutzbar zu machen. Einige dieser Effekte wären neue lebendige Quartiere, die nunmehr Teil der Stadt sind, als wie Fremdkörper in ihnen zu sitzen, die Mischung von Wohnen und Arbeiten, was dem Konzept „Stadt der kurzen Wege“ zugute kommt und gleichzeitig eine deutlich höhere Ausnutzung der Flächen ermöglicht, Innen- vor Außenentwicklung, die Verfügbarkeit von Arbeitskräften inklusive dem entsprechenden Wohn- und Lebensraumangebot, die Sichtbarkeit im Stadtraum und eine soziale Durchmischung durch unterschiedliche Wohnraumqualitäten. Letztendlich trägt eine Mischung der Nutzungen dem gerechten und ausgeglichenen Leitziel der Münchner Stadtentwicklung bei.

Vertikale Stapelung und hybride Typologien

Klar ist, dass nicht jede Nutzung miteinander gemischt und in räumliche Beziehung zueinander gebracht werden kann. Ziel ist daher hier genau zu differenzieren und emissionsarme Nutzungen räumlich kompakt mit anderen städtischen Nutzungen zu vereinen, während emissionsbehaftete Produktionsprozesse deutlich von schutzbedürftigen Nutzungen getrennt werden. Eine vertikale Stapelung verschiedenerer Nutzungen ermöglicht im besonderen Maße flächeneffizient zu sein und gleichzeitig die Bildung von Netzwerken, welche innerhalb einer gemeinsamen baulichen Struktur deutlich einfacher ist. Diese neue Art von Hybrid-Gebäuden ist erst durch die kleineren Unternehmensstrukturen möglich. Hierbei muss natürlich genaues-tens geschaut werden, wie und welche Nutzungen

gestapelt werden. Pilotprojekte haben diese Typologie bereits untersucht und erste Ergebnisse sichtbar gemacht. So ist beispielsweise die Nutzung des ersten bis zum zweiten Geschoss prädestiniert für produzierende Gewerbe. Die darauf folgenden Geschosse sind alternativ durch weitere Dienstleistungsanbieter oder Wohnen nutzbar. Öffentliche Nutzungen sollten prinzipiell im Erdgeschoss, zwecks Zugänglichkeit angeordnet sein.

Standortsicherung

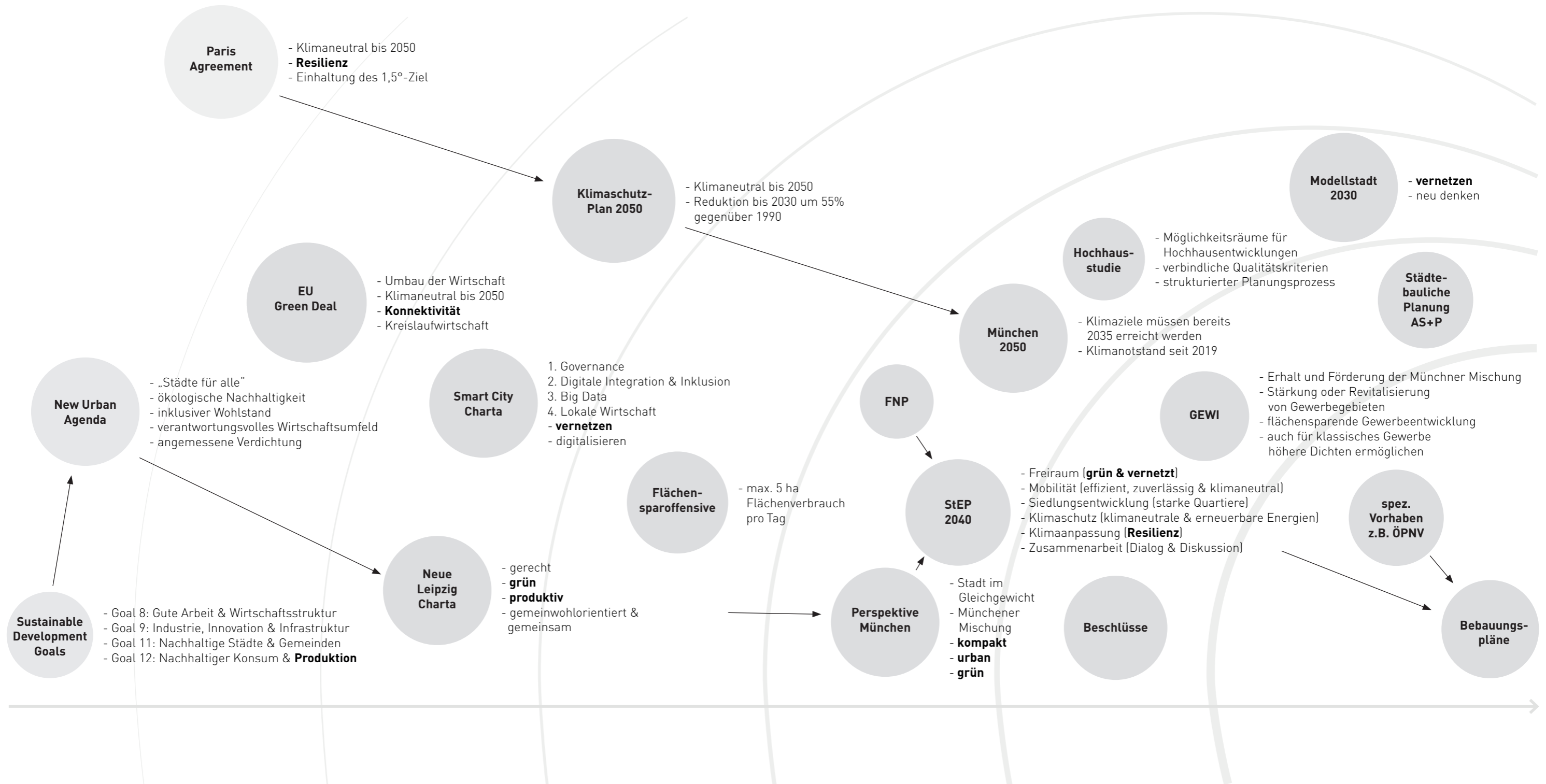
Das ausgewiesene Ziel der europäischen Stadt ist die Entwicklung zur produktiven Stadt – so beschrieben in der Leipziger Charta oder anderen Leitkonzepten. Die Grundprämisse der produktiven Stadt ist hierbei das die materielle Produktion auch trotz voranschreitender Deindustrialisierung Teil der Stadt bleiben soll. Eine gesunde Wirtschaftsstruktur innerhalb des Stadtgefüges braucht die lokalen Unternehmen. Hierbei geht es einerseits um die Sicherung von Arbeitsplätzen, aber auch um die neuen Rollen von Industrie in der Kreislaufwirtschaft. Optimalerweise entstehen zukünftig lokale (Roh-) Stoffkreisläufe. Lokale Produktion und Recycling von Abfällen und Nebenprodukten sind wichtig in einer Stadt, welche nachhaltig wirtschaften will und ihren Teil zur Bewältigung der Klimakrise beitragen will.

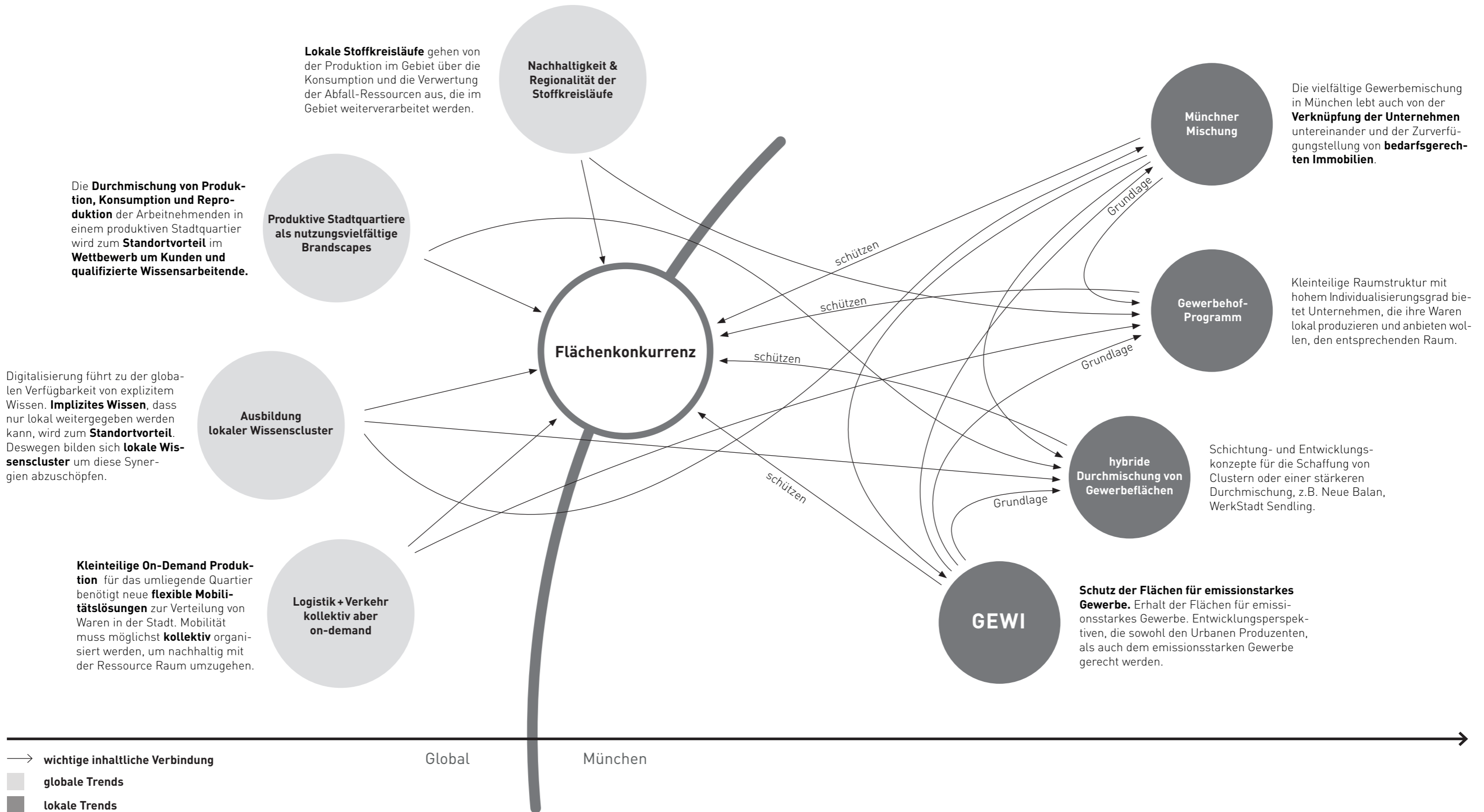
Bei einer städtebaulichen Entwicklung geht es um die ökonomische Sicherung der Gewerbestandorte bei gleichzeitigem Ausloten neuer gewerbeverträglicher Nutzungen. Es steigert den Wohn- und Freizeitwert der Gesamtstadt.

Resilienz

Die Steigerung der freiräumlichen und baulichen Qualitäten, sowie die Nutzungsmischung der Gewerbegebiete steigert zugleich die Resilienz der Gesamtstadt und der Standorte selbst. Einerseits spielt hier die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels eine

Rolle, also eine ökologische Resilienz, andererseits hilft eine diversifizierte Gewerbestruktur in Zeiten von Pandemien, Ressourcenengpässen und Zeiten wirtschaftlichen Abschwungs.





LEITTHEMEN



ZUM PRODUKTIVEN STADTQUARTIER



VOM GEWERBEGEBIET

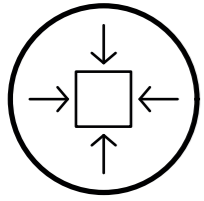
Der sichtbaren Transformation, der im Rahmenplan betrachteten Gewerbegebiete, wird schon durch eine begriffliche Umwidmung Rechnung getragen. Die Gewerbegebiete werden über ihre primäre Nutzung als Orte des produzierenden Gewerbes hinaus mit weiteren Nutzungen angereichert. Durch den Erhalt der Flächen sowie die Schaffung von neuen Entwicklungsperspektiven für das produzierende Gewerbe, soll aus dem monofunktionalen und funktionsgetrennten Gewerbegebiet ein Ort vielfältiger und sich ergänzen-

der Nutzungen entstehen. Die Gebiete wurden in den letzten Jahrzehnten zunehmend von einer peripheren Lage in den Stadtkörper integriert.

An ihren Außengrenzen finden sich vielfältigste Nutzungen. Die bis dato funktional isolierten Gewerbegebiete sollen in Stadtquartiere integriert werden, in denen das produktive Gewerbe Teil des Stadtgewebes wird. Der Stadtkörper wird um produktiv geprägte Stadtquartiere bereichert, die sich funktional aber

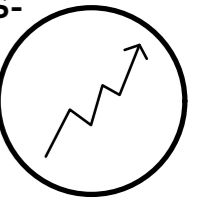
deutlich stärker mit der umgebenden Stadt mischen als die Leerstellen, die bisher klassische Gewerbegebiete bildeten. Das produktive Stadtquartier bietet den Unternehmen darüber hinaus eine deutliche Aufwertung ihrer Umgebung und macht sie zukunftsfest, sowohl für die besonderen Herausforderungen eines kompetitiven Arbeitsmarktes, als auch für die notwendigen klimatischen Anpassungen, die auf die Gesamtstadt zukommen werden. Gleichzeitig schafft das Projekt des Produktiven Stadtquartiers vielfältige

Möglichkeiten für das Austreten von Synergieeffekten zwischen Unternehmen in den Gebieten. Das Produktive Stadtquartier schafft einen neuen Typus Stadt – von klar abgegrenzten Gebieten unterschiedlichster Nutzungen zu einem durchmischten Miteinander von produzierendem Gewerbe, Dienstleistungsgewerbe, Versorgungs-, Kultur und Sondernutzungen.



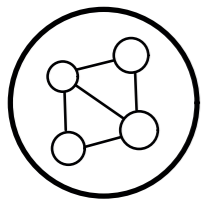
BEHUTSAME DICHTER & EFFIZIENZ

Kompaktheit in der Stadtentwicklung zieht eine gewisse Konzentration der Stadtfunktionen mit sich. Prinzipiell handelt es sich um die Dichte der baulichen Strukturen, aber auch der Nutzungen in der Stadt. Als wichtigste Gegenmaßnahme zur zunehmenden Flächenversiegelung und Aussenentwicklung gilt die bauliche Entwicklung von Stadt in die Höhe und Berücksichtigung, Vermeidung und Reduzierung von Nutzungskonflikten.



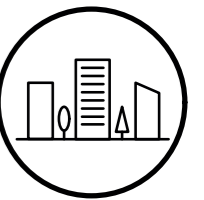
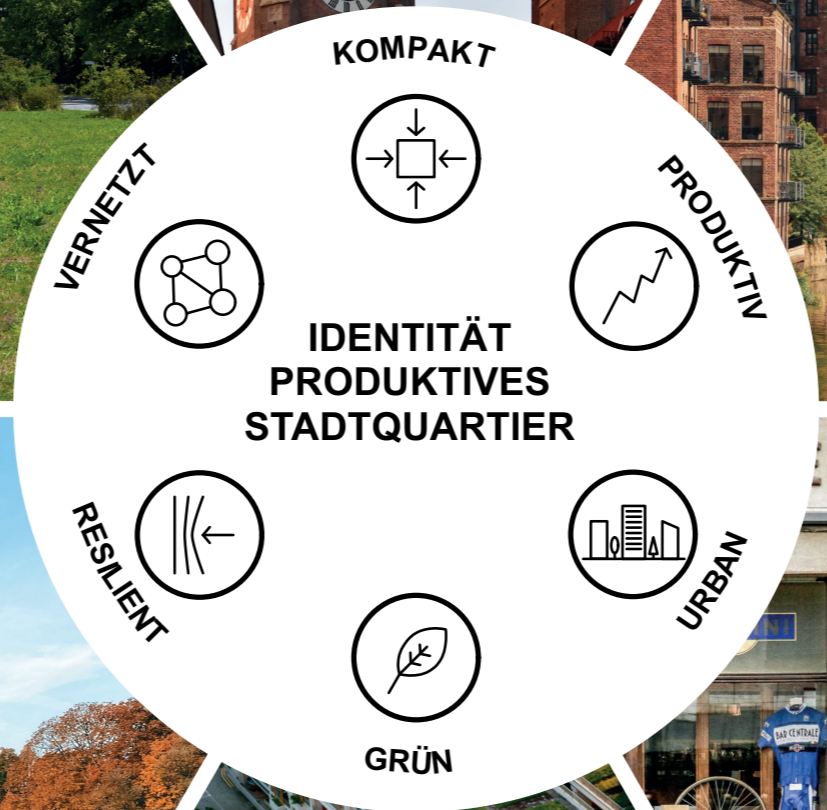
STADT ALS PRODUKTIONSORT & KREISLAUF

Produktivität beschreibt die Erstellung und das Hervorbringen von Produkten, konkreten Ergebnissen und Leistungen in der Stadt und im weiteren Sinne die schöpferische Kraft der städtischen Akteure. Es ist ein Zusammenspiel aus Ergebnis und verwendeten Mitteln. Optimalerweise wird hier auf eine Kreislaufwirtschaft und qualitatives Wachstum gesetzt.



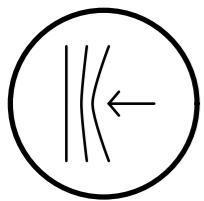
SYNERGIEEFFEKTE & KOLLABORATION

Vernetzung in der Stadt beschreibt neben der physischen bzw. räumlichen Verbindung auch die Synergieeffekte zwischen verschiedenen Stadtbausteinen und mehreren Stadtnutzern. Teilbereiche der Vernetzung sind Mobilität, Digitalisierung, Kommunikation, Forschung & Entwicklung und die Nutzungsmischung. Vernetzung wird bedingt durch digitale Infrastruktur, bauliche Strukturen und den öffentlichen Raum.



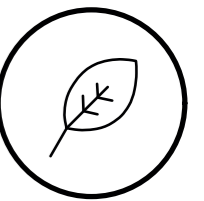
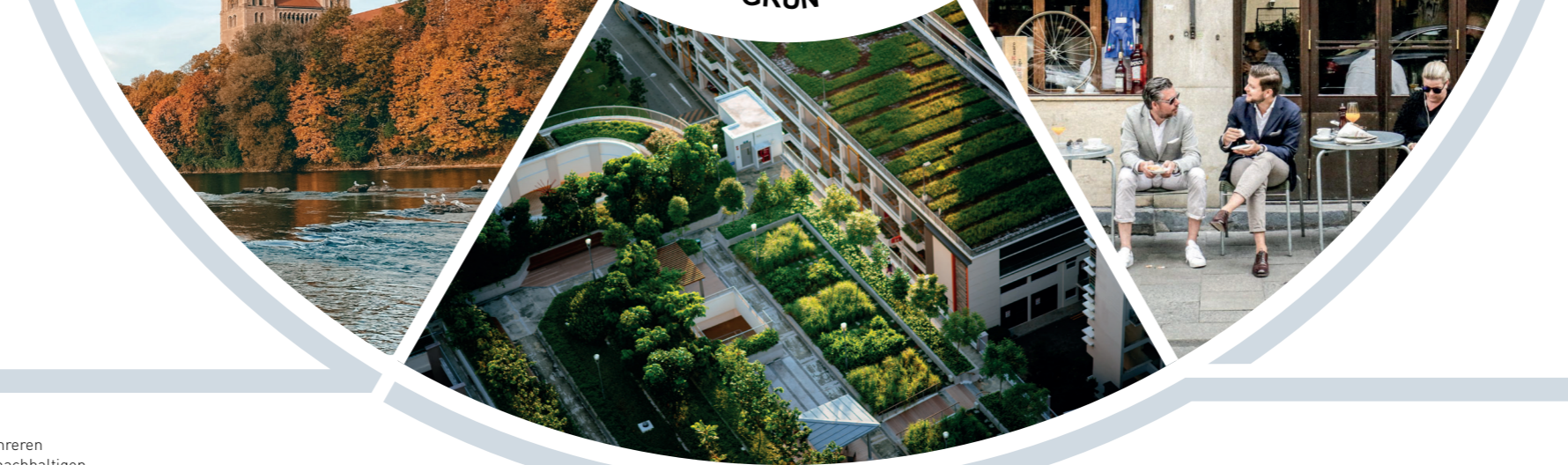
NUTZUNGSDICHTE & FUNKTIONSMISCHUNG

Das Attribut „urban“ bedeutet übersetzt „städtisch“ und beschreibt neben dem gebauten Umfeld, auch eine Lebenseinstellung. Es wird bestimmt durch eine hohe Funktionsdichte und Nutzungsmischung, wobei vor allem die Wahrnehmung der Stadt und die Interaktion mit ebendieser von Relevanz und definierend für das urbane Leben sind.



ANPASSUNGSFÄHIGKEIT & WIDERSTANDSKRAFT

Grün als Attribut einer Stadt wirkt sich auf mehreren Ebenen aus. Es beinhaltet das große Feld der nachhaltigen Stadtentwicklung. Dabei wird der Bau und der Betrieb betrachtet. Auch das Gewerbe und das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der Emissionen bewertet. Neben diesen Feldern spielt der Freiraum inklusive Flora und Fauna eine Rolle.



NACHHALTIGKEIT & KLIMAAANPASSUNG

Eine resiliente Stadt ist angepasst an klimatische Veränderungen und vorbereitet auf Extremwetterereignisse. Die Anpassungsfähigkeit und Widerstandskraft zeigt sich, sowohl in den städtebaulichen Strukturen, auf baulicher Ebene, als auch in dem sozialen und wirtschaftlichen Gefüge der Stadtgesellschaft.



PROZESS

VERNETZTEN & BERATEN

Der Prozess der Stadt- und Gewerbeentwicklung wird bestimmt durch verschiedene Handlungsschritte, Handlungsebenen und den dabei eingebundenen Akteuren. Der Stadt kommt hierbei die Rolle der Steuerung und Moderation zwischen Bewohnern, Nutzern der Stadt & Verwertern zu. Eine Mehrwertstrategie für alle Akteure sichert den Erfolg der Rahmenplanung.



MOBILITÄT & INFRASTRUKTUR

NEU DENKEN STATT FORTSCHREIBEN

Mobilität beschreibt die Fähigkeit der Beweglichkeit von Akteuren in der Stadt. Grundlage der Mobilität ist die gebaute Infrastruktur bestehend aus Verkehrsinfrastruktur und vernetzter digitaler Infrastruktur. Neben diesen spielt auch die Energieversorgung, sowie die öffentliche Infrastruktur eine bedeutende Rolle für ein gesundes und produktives Stadtquartier.



FREIRAUM

GRÜNRAUM / KLIMA

AUFENTHALT & AKTIVER BEITRAG ZUR STADT

Qualitätsvoller Freiraum leistet, neben der Bereitstellung eines angemessenen und funktional attraktiven qualifizierten Raums, einen aktiven Beitrag zu einem gesunden Stadtklima. Neben dieser gesundheitsfördernden und psychologischen Funktion, hilft der Freiraum bei den erforderlichen Anpassungen unser Stadträume an geänderte klimatische Bedingungen.



SELBSTVERSTÄNDNIS PRODUKTIVES QUARTIER

Das Gewerbe beschreibt die Gesamtheit der produzierenden Betriebe und Unternehmen des produzierenden und höherwertigen Gewerbes. Die Besonderheit des Münchner Gewerbes ist die Mischung aus kleineren und mittleren Unternehmen und großen börsennotierten Konzernen. Das Zusammenspiel dieser Akteure aus vielen unterschiedlichen Wirtschaftsbereichen beschreibt die einzigartige Münchner Mischung.



GEWERBE

NUTZUNGSMISCHUNG



STÄDTEBAU

IDENTITÄT DURCH QUALITÄT, PRODUKTIVITÄT & ÖKOLOGIE

Städtebau befasst sich in einer holistischen Betrachtung mit dem gebauten Umfeld im übergeordneten Maßstab. Explizit wird hierbei auch der öffentliche Raum behandelt. Neben den gestalterischen Eigenschaften werden auch Aspekte der Nutzungen, Ökologie und Infrastruktur im Zusammenhang mit dem gebauten Umfeld betrachtet und bilden so eine eindeutige Identität.

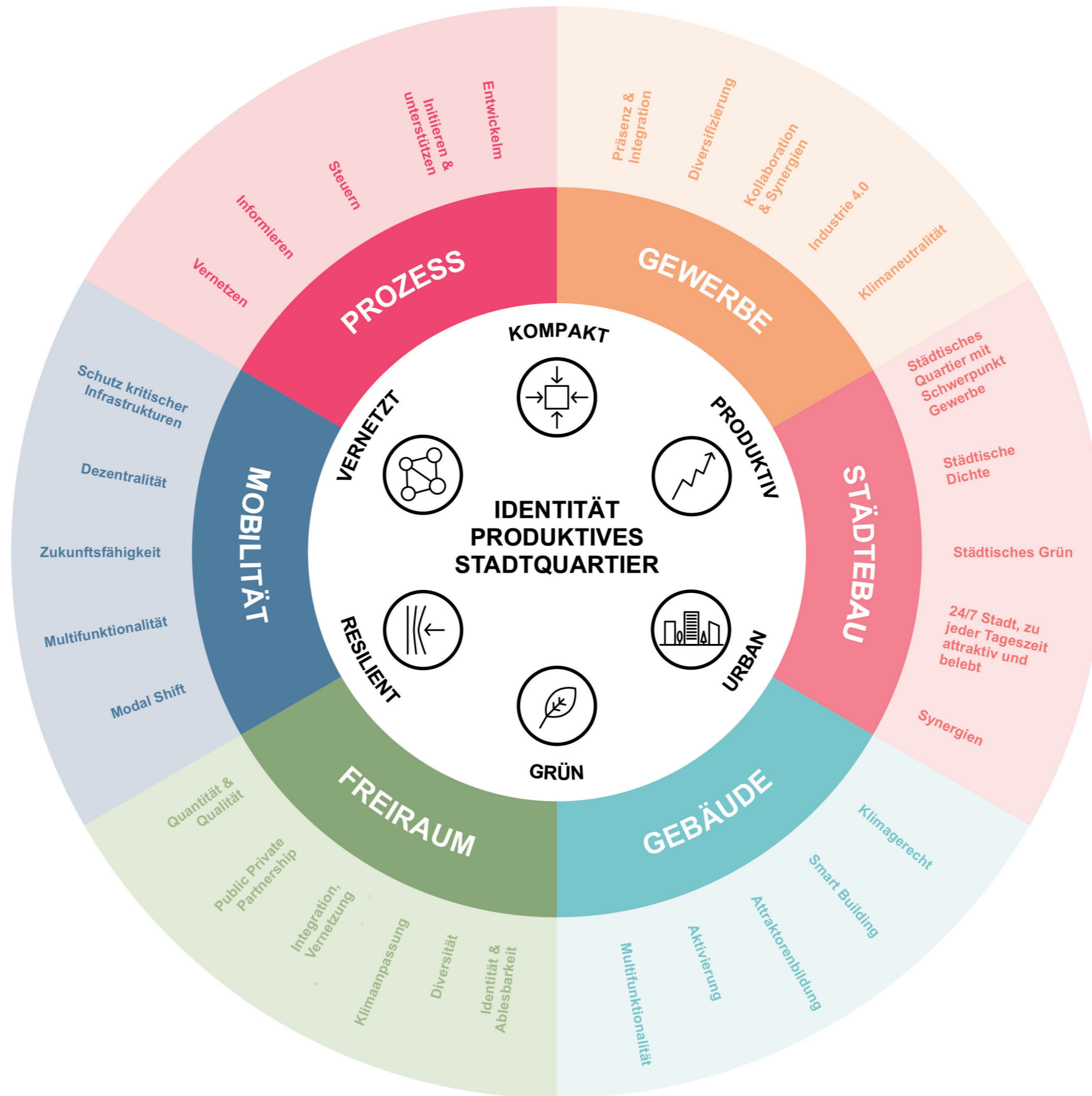
BEHUTSAME DICHTEN & MULTIFUNKTIONALITÄT

Neben dem tatsächlichen Bau und Betrieb der Gebäude und den ästhetischen Eigenschaften spielt die Funktion und das Zusammenspiel mit dem gebauten Umfeld eine wichtige Rolle bei der Planung von einzelnen Bauwerken. Die behutsame Anpassung der baulichen Dichte und die Einführung einer mehrschichtigen Nutzung sind Grundlage einer nachhaltiger Entwicklung.



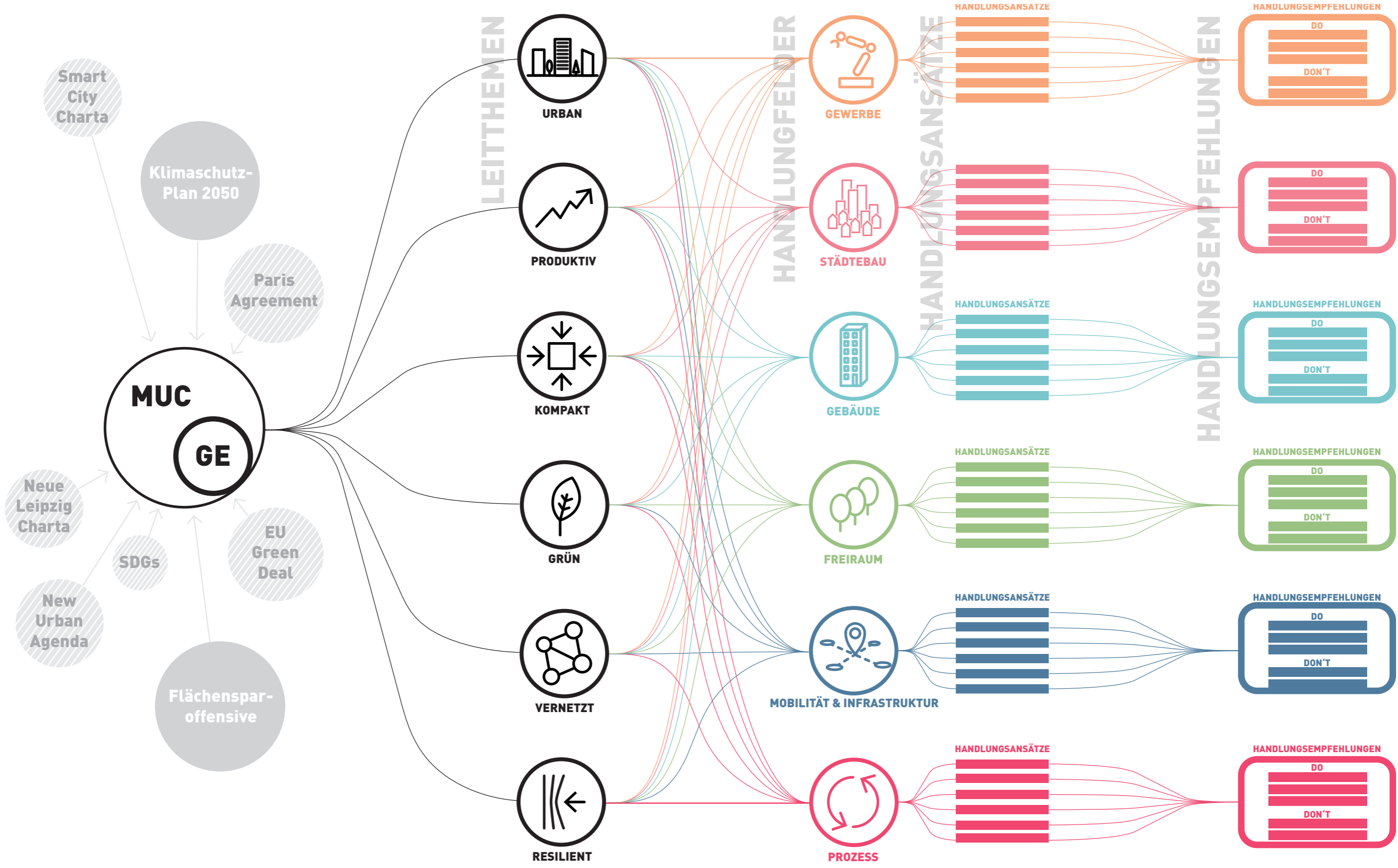
GEBÄUDE

EINZELTYPLOGIEN HOCHHAUS

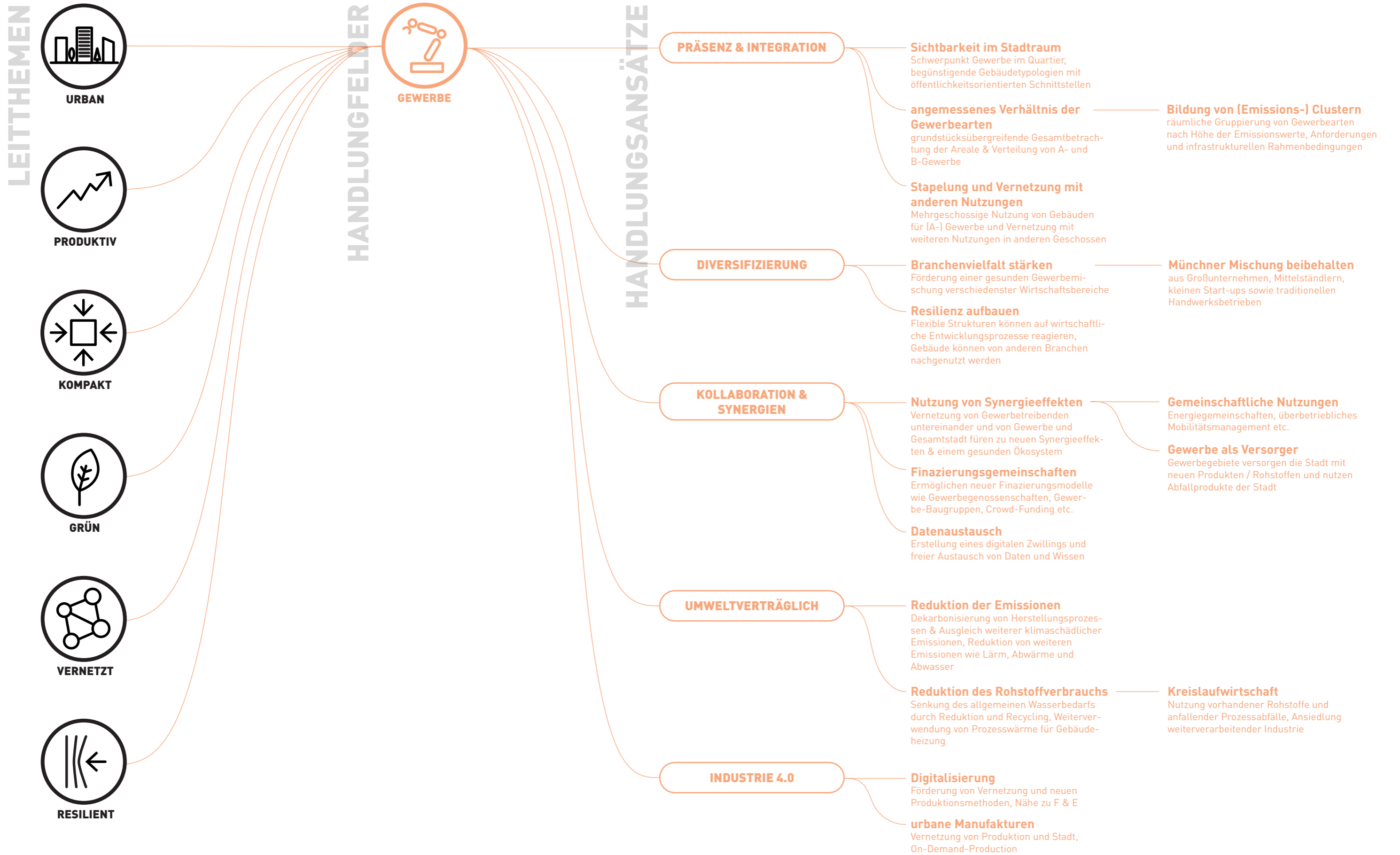


ÜBERSICHT HERANGEHENSWEISE

LEITFÄDEN / REGELUNGEN / RICHTLINIEN



HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN





Selbstverständnis als „produktives Stadtquartier“ Erweiterung des Begriffs Gewerbegebiet.

DO

Sicherung des produzierenden Gewerbes

- Erweiterung und Neubewertung des Begriffs A-Gewerbe (einfaches Gewerbe); Definition als produzierendes Gewerbe
- gezielte punktuelle konzeptspezifische Umwidmung von GE-Flächen in Urbane Gebiete (MU)
- punktuell konzeptspezifische Umnutzung von GE-Flächen
- kleinteilige Festsetzung der Nutzungsanteile im Bezug auf Parzellen oder Teilgebiete
- Sicherung eines hohen Anteils von produzierendem Gewerbe am Gesamtgewerbeanteil
- Förderung des Anteils kleinerer Nutzungseinheiten (bis 3000qm) im produzierenden Gewerbe des produzierenden Gewerbeanteils
- Förderung von Mietmodellen und entsprechendem Angebot für produzierendes Gewerbe

Nutzungsmischung / Vertikale Nutzungsschichtung

- Ermöglichung einer ausgewogenen Nutzungsmischung innerhalb von Parzellen / Teilgebieten
- Schichtung von produzierendem Gewerbe, B-Gewerbe in GE-Zonen und zusätzlichen Wohnnutzungen in MU-Zonen ermöglichen
- Mischung von Gewerbe und öffentlichen Funktionen ermöglichen
- **EG - 1.0G** vorwiegend produzierendes Gewerbe und diesem dienende Nutzungen wie Showrooms, Schauwerkstätten, Verkaufsflächen, Kantinen etc. oder öffentlichen Nutzungen der Bereiche Freizeit, Kultur, Bildung etc.
- ab **2.0G** mögliche Nutzungen des B-Gewerbes
- ab **5.0G** Wohnnutzungen möglich sofern nicht im GE/GI
- Wohnungsnutzungen insgesamt nur in besonderen Ausnahmefällen als Sonderwohnen zulässig

DON'T

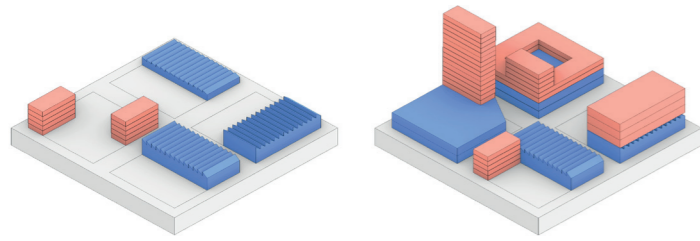
Keine festgeschriebene flächenbezogene Monofunktionalität - Es sind neben hybriden Nutzungsformen auch zukünftige Flächen nur für A- und B-Nutzung auszuweisen.

Keine Fokussierung auf eine Branche

Keine Baurechtsschaffung ohne Übereinstimmung mit Gesamtkonzept

BAUSTEINE GEWERBE

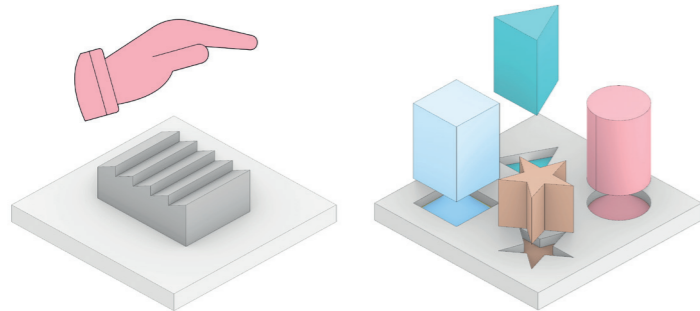
WANDEL DES SELBSTVERSTÄNDNISSES



VOM GEWERBEGEBIET

ZUM PRODUKTIVEN
STADTQUARTIER

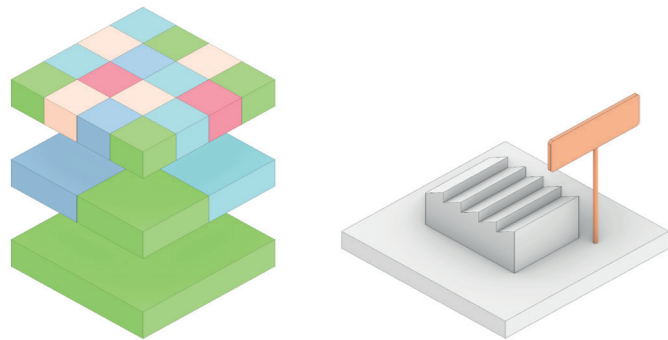
SICHERUNG DES BESTEHENDEN PRODUZIERENDEN GEWERBES



ERHALT/ENTWICKLUNGS-
PERSPEKTIVEN DES
BESTEHENDEN PRODU-
ZIERENDEN GEWERBES

ÜBEREINSTIMMUNG MIT
DEM GESAMTKONZEPT

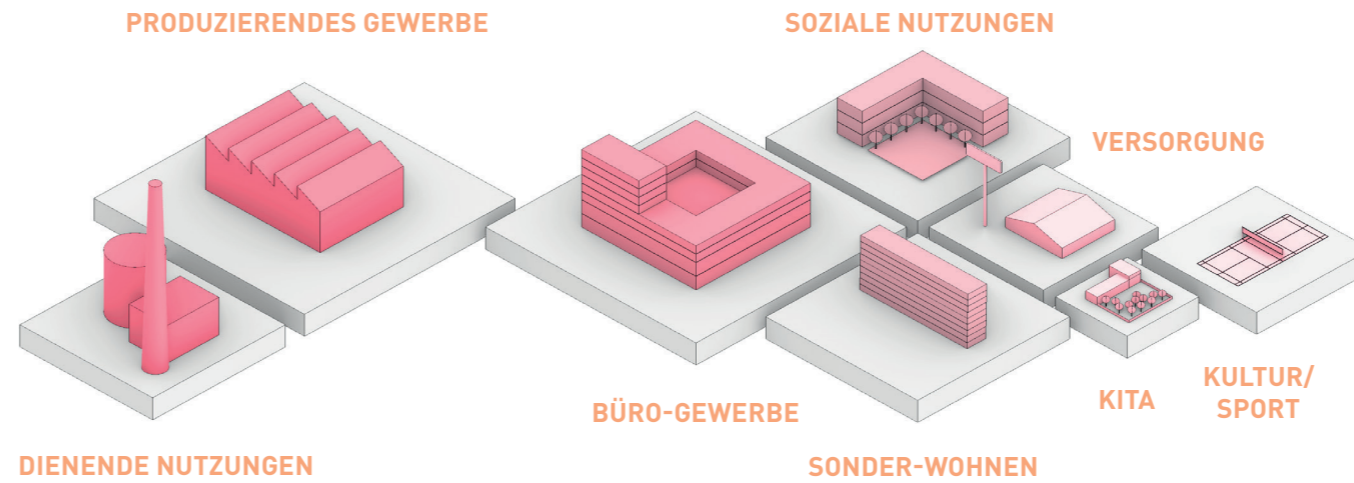
VERBESSERUNG DES FLÄCHENANGEBOTS



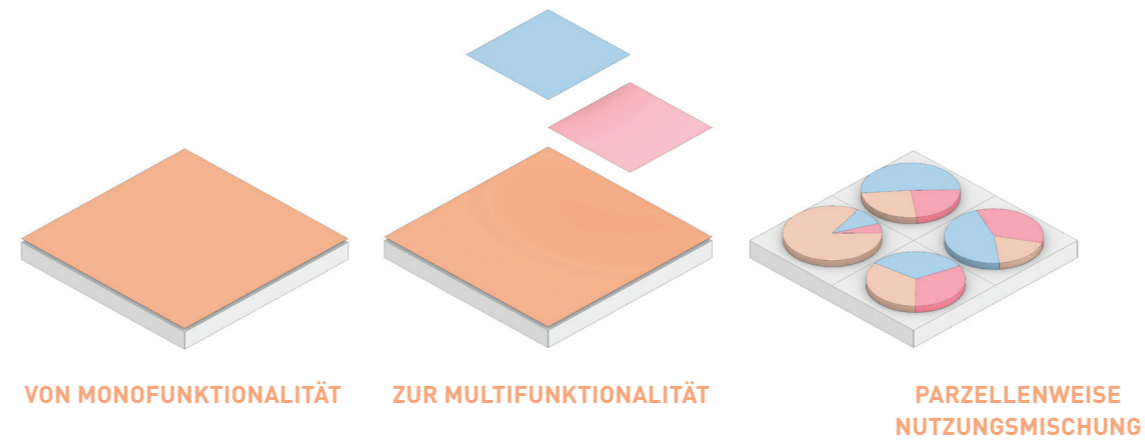
ANGEBOT AN
UNTERSCHIEDLICHEN
FLÄCHENGRÖSSEN

FÖRDERUNG VON
MIETMODELLEN

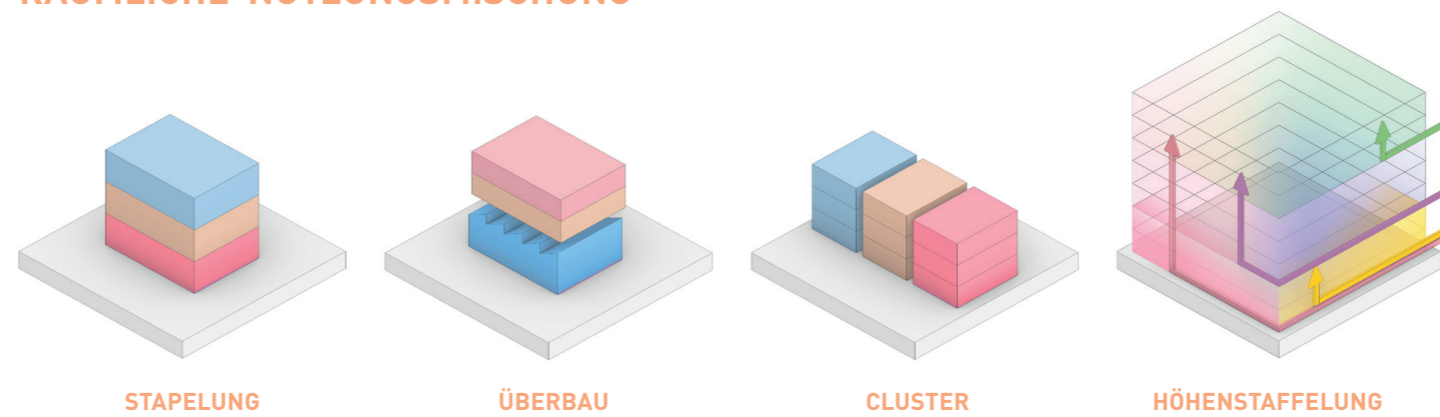
NUTZUNGSMISCHUNG / NUTZUNGSSCHICHTUNG



NUTZUNGSMISCHUNG AUF PARZELLENEBENE

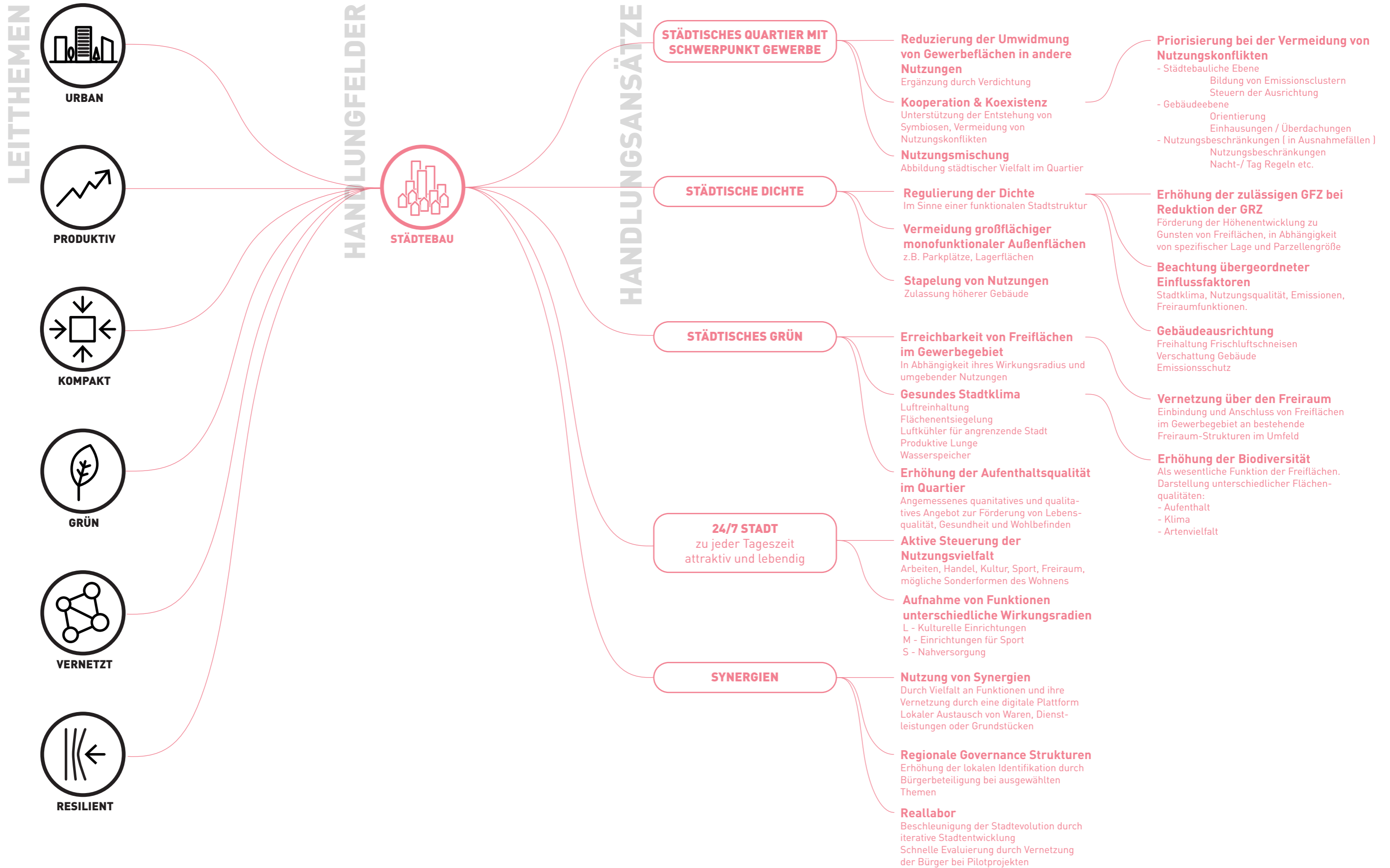


RÄUMLICHE NUTZUNGSMISCHUNG



VISIONBOARD GEWERBE





Spezifische Identität des Quartiers – hohe gestalterische und funktionale Qualität der öffentlichen und baulichen Strukturen, aktive Berücksichtigung ökologischer Belange & Schaffung eines zukunftsfähigen ökonomischen und produktiven Umfelds.



DO

Identität herausarbeiten

- Definition einer spezifischer **Quartiersidentität** anhand der erarbeiteten Leitthemen & vorhandener Potenziale
- Erhalt der Prägung eines Gebiets mit gewerblicher Produktion
- Stärkung des produktiven Charakters der Quartiere durch Sicherung produzierenden Gewerbes
- 24/7 Nutzung durch spezifische Kombination der ergänzenden Nutzungen

Transformation

- sukzessive Transformation vom Gewerbegebiet zu produktivem Stadtquartier
- Umdenken im Umgang mit urbanem Gewerbe
- Schutz des bestehenden A-Gewerbes und erhaltenswerter Strukturen

Aktivierung übergeordneter Qualitäten

- gezielter Ausbau gemeinschaftlicher Funktionen wie Quartiersgaragen, Moilitätshubs, Energienutzung, Logistikhubs, GVZs etc.
- Forcieren von Beteiligung der Akteure im Quartier an **gemeinschaftlichen Funktionen** durch Anreizsystem
- Städtebauliche Verträge
- Ausbau und Sicherung der **Aufenthalts- und Naherholungsqualität**
- Erhöhung der Attraktivität durch Aufwertung des Arbeitsumfeld
- Steuerung der quartiersübergreifenden Qualität und Entwicklung über den öffentlichen Raum

Setzung & Strukturierung

- **Ausrichtung der Gebäude** an gemeinschaftlichen Nutzungen, öffentlichem Freiraum und besonderen dienenden Funktionen
- Erhöhung der Durchlässigkeit durch Reduktion stadträumlicher Barrieren und Beseitigung von Angsträumen
- Differenzierung zwischen **städtischer und produktiver Seite** von Grundstücken
 - Städtisch:
 - Adressenbildung; private / öffentliche Anlaufstelle
 - Öffnung der EG Fassade
 - Bezug zu Freiräumen mit Aufenthaltsqualität
 - dienende Funktionen (Kantine, Showroom, Shop etc.)
 - Dichte erzeugen
 - Orte der Vernetzung schaffen (physische Begegnung fördern)
 - keine Werkszäune
 - Produktiv:
 - Fokus auf die Funktionalität
 - Infrastrukturelle Versorgung der Grundstücke
 - Gütertransport
 - Logistikflächen
 - Großflächige Gewerbeeinheiten
- Etablierung der **Typologie Hochhaus** in Gewerbegebieten unter Voraussetzung besonderer Qualitätsanforderungen und Integration von Gewerbe oder weiteren Nutzungen
- Differenzierte Betrachtungsweise zwischen Hochhaus nach BayBO (ab 22m OK FFB) und Hochhäusern im urbanen Kontext (50 bis 80m) vor dem Hintergrund der Kategorien aus dem Entwurf der Hochhausstudie: Akzent, Quartierszeichen, Stadtteilzeichen, Stadtzeichen
- Konzeptabhängiger Einsatz von Hochhäusern als Gestaltungsmittel und Adressbildung
- Genehmigung gebunden an Ausgleichsfunktionen im öffentlichen Raum und Quartier

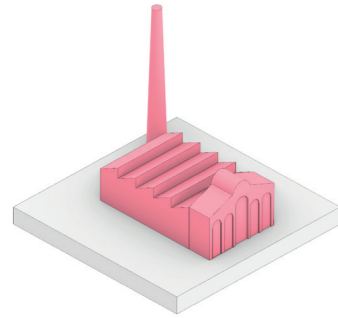
DON'T

keine Reduktion des absoluten Anteils an A-Gewerbe

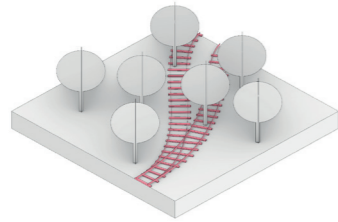
keine Flächenversiegelung durch eingeschossige & monofunktionale Hallen sowie flächenhafte Parkierung wo die gewerbliche Nutzung es zulässt

BAUSTEINE STÄDTEBAU

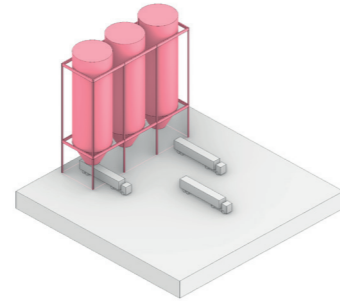
IDENTITÄT HERAUSARBEITEN



SPEZIFISCHE
EINZELBAUSTEINE

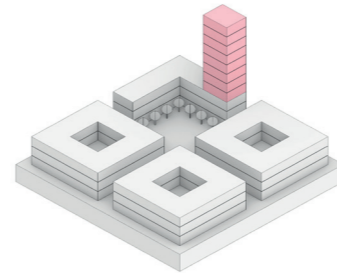


SPEZIFISCHE
FREIRÄUME

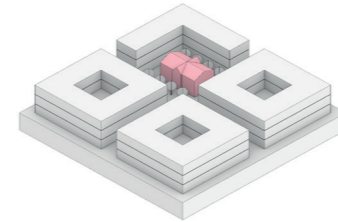


SPEZIELLE NUTZUNGEN

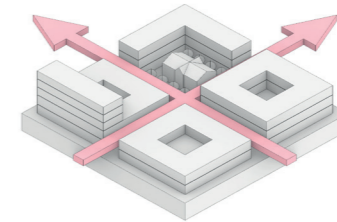
SETZUNG UND STRUKTURIERUNG



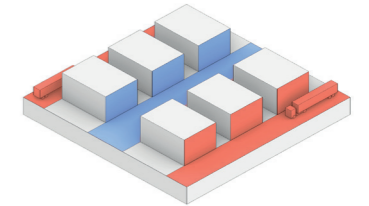
STÄDTEBAULICHER AKZENT
DURCH HOCHHAUS



STÄDTEBAULICHER AKZENT
DURCH BAUSTEINE DER
IDENTITÄT

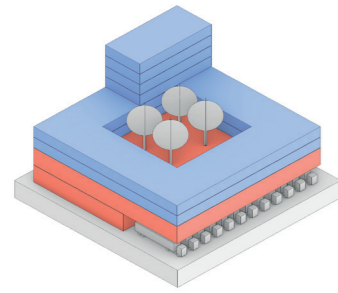


AUSRICHTUNG AN
FREIRAUM

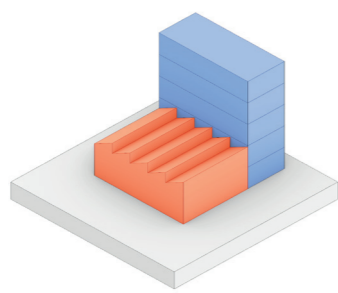


AUSBILDUNG VON
URBANER UND
PRODUKTIVER STADTSEITE

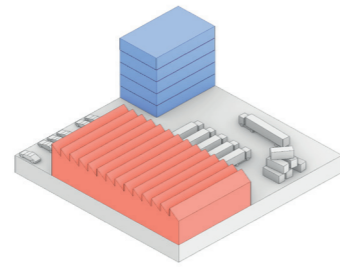
SICHERUNG A-GEWERBE



ÜBERBAUT

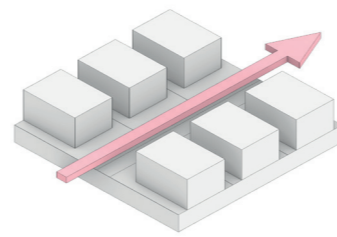


ERGÄNZT

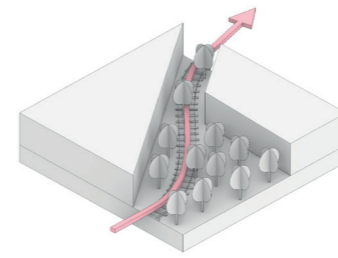


INTEGRIERT

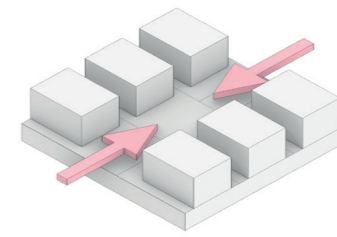
AKTIVIERUNG ÜBERGEORDNETER QUALITÄTEN



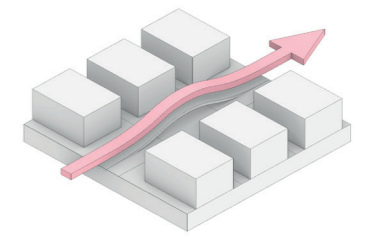
BESTEHEND



UMNUTZUNG
BESTEHENDER
STRUKTUREN

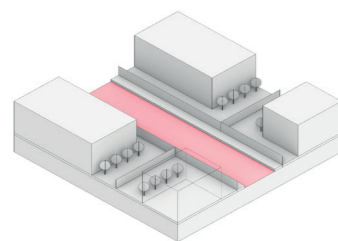


SCHAFFUNG NEUER
VERBINDUNGEN

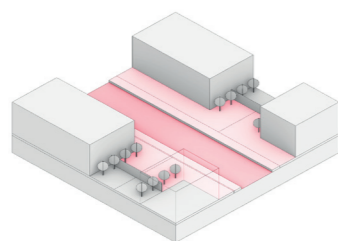


ÜBERBRÜCKUNG

REDUKTION DES FLÄCHENVERBRAUCHS

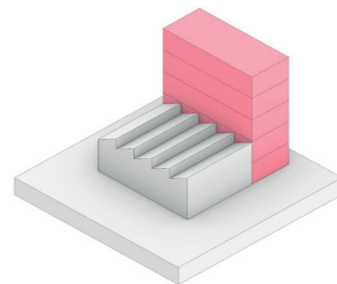


VON DER TRENUNG AN
DEN PARZELLENGRENZEN

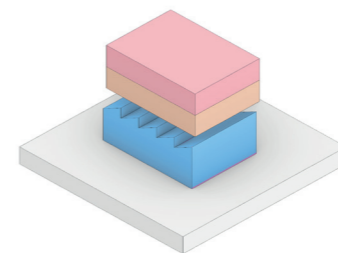


ZUR NUTZUNG
GEMEINSCHAFTLICHER
FREIRÄUME

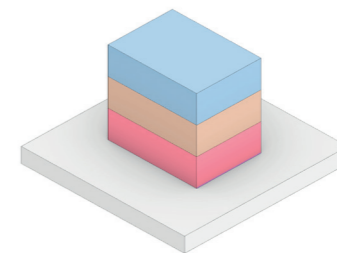
VIELFALT DURCH NACHVERDICHTUNG



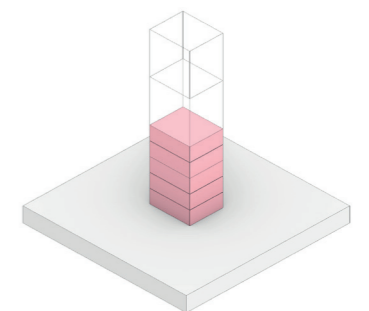
ERGÄNZUNG



ÜBERBAU

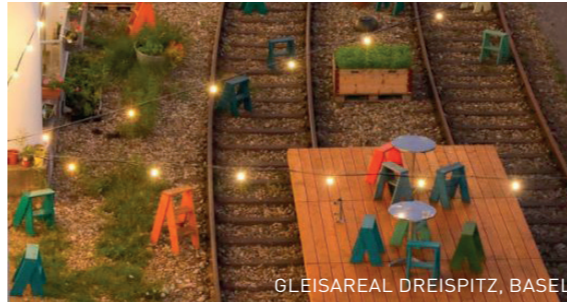


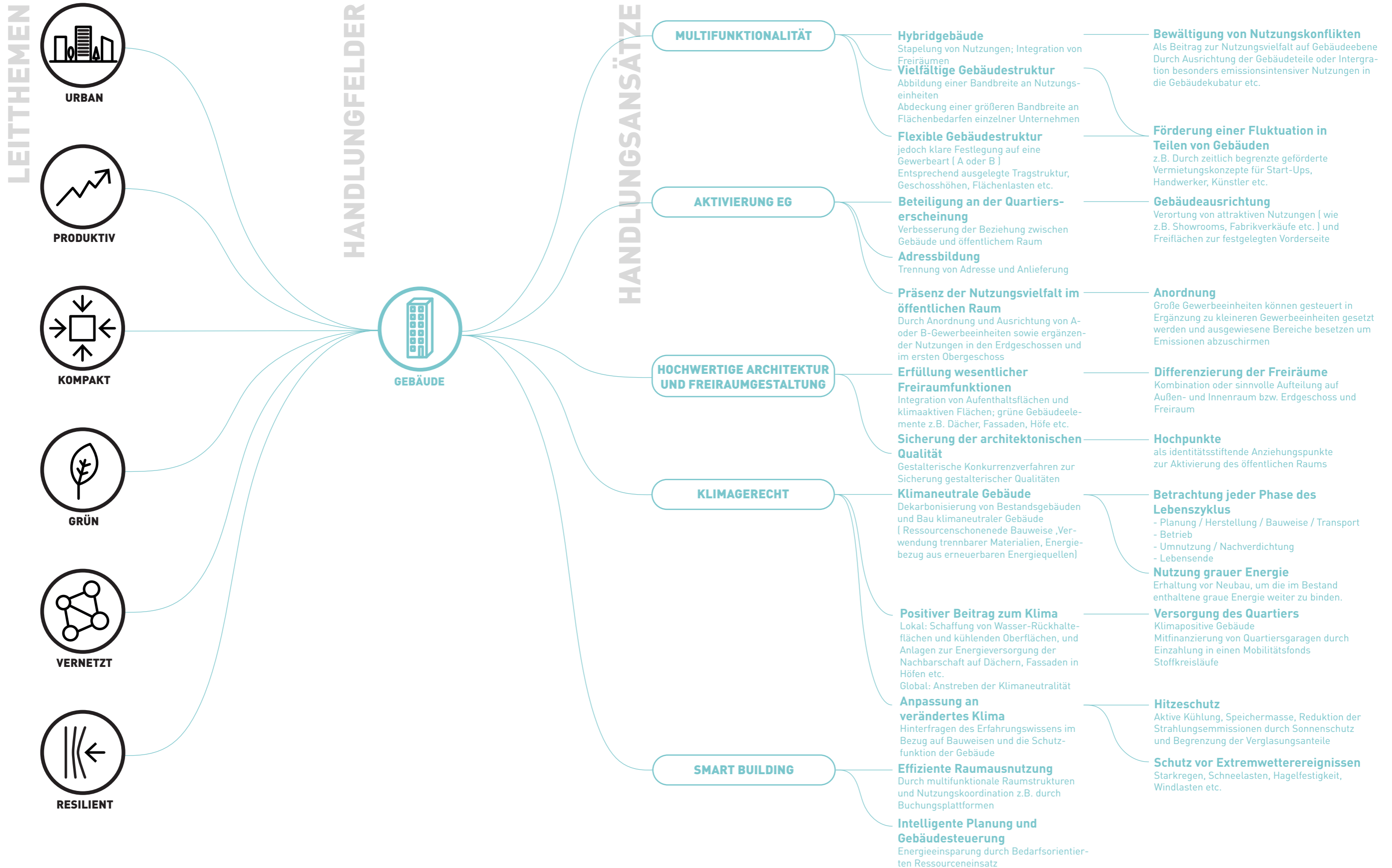
HÖHENENTWICKLUNG



HOCHHAUS

VISIONBOARD STÄDTEBAU







Behutsame Steigerung der baulichen Dichte & Einführung von Multifunktionalität auf Gebäudeebene.

DO

Hybride und flexible Gebäudestrukturen

- ermöglichen einer Nutzungsmischung innerhalb eines Gebäudes
- Flexibilität der Nutzung der Gebäude erhöhen
 - doppelte Geschosshöhen in den Bereichen des A-Gewerbes
 - höhere Flächenlasten bis 1.000 kg/m², minimaler Grundausbau und angepasste Verkehrsflächen

Steuerung der Durchmischung

- Sicherung der Abbildbarkeit einer Vielfalt an Nutzungseinheiten des produzierenden Gewerbes
z.B. **S:** 300 – 3.000qm ; **M:** 3.500 – 8.000qm; **L:** 10.000 – 30.000 qm

Innerstädtische Flächeneffizienz

- Erhöhung der zulässigen GFZ, Steigerung des Höhenniveaus im Quartier
- Zulassung von Hochhäusern in definierten Bereichen
- Hochhaus als identitätsstiftender Baustein
- Das verantwortungsbewusste Hochhaus: Berücksichtigung stadträumlicher und stadtklimatischer Parameter
- Zulassung gekoppelt an einen aktiven Beitrag zu gemeinschaftlichen Quartiersfunktionen

bewusster Umgang mit dem Gebäudebestand

- Verbindlicher Leitfaden für eine spezifische Bewertung des Gebäudebestandes im Bezug auf Erhalt oder Rückbau
- Förderung von Sanierungsmaßnahmen gemäß Leitfaden
- Fokus auf Erhalt und Integration bestehender Gewerbebetriebe
- Anforderungen an Nachhaltigkeit. Begünstigung ökologischer und nachhaltiger Bauweisen.
- Intensive Dachbegrünung und ihr Unterhalt
- Nachhaltige Baustoffwahl & Umweltfreundliche Materialwahl
- Dezentrale Energieerzeugung & -versorgung

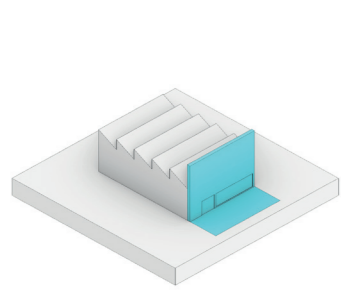
DON'T

keine monofunktionalen und gleichzeitig unflexiblen Strukturen. Doch, neben hybriden Gebäudestrukturen sind auch weiterhin monofunktionale Strukturen notwendig.

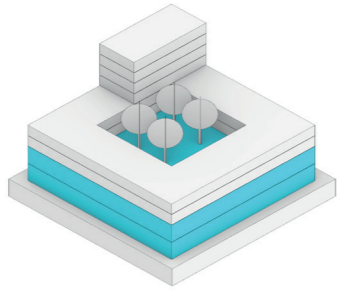
kein Rückbau, bei vorhandenem Weiternutzungspotenzial

BAUSTEINE GEBÄUDE

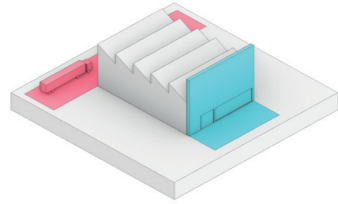
AKTIVIERUNG EG



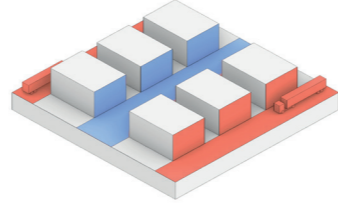
PRÄSENZ DER NUTZUNG
IM STADTRAUM



PRODUZIERENDES
GEWERBE IM EG

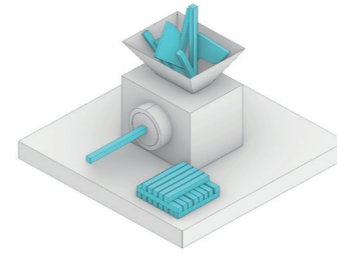


TRENNUNG VON ADRESSE
UND ANLIEFERUNG

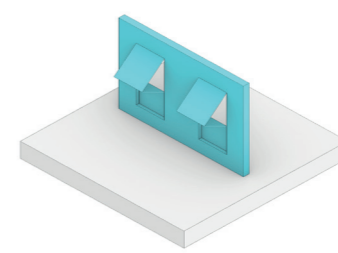


AUSBILDUNG VON URBANER
UND PRODUKTIVER
STADTSEITE

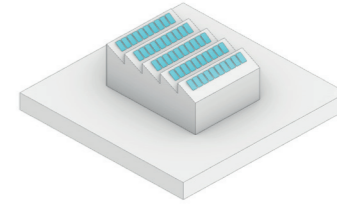
KLIMAGERECHT



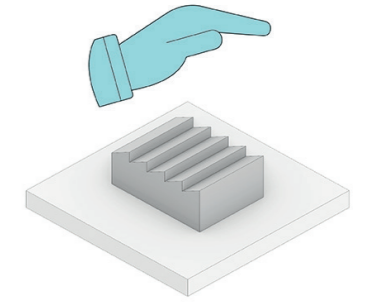
GEBÄUDEKREISLAUF
RESOURENSCHONEND
DENKEN



EMISSIONSFREIEN
HITZESCHUTZ PLANEN

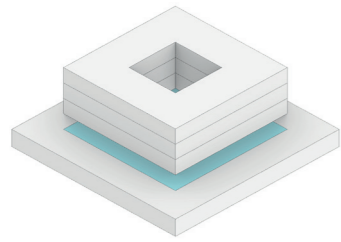


EMISSIONSFREIE
GEBÄUDETECHNIK

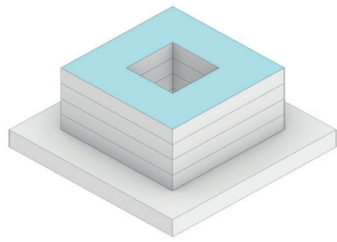


ERHALT VOR
NEUBAU

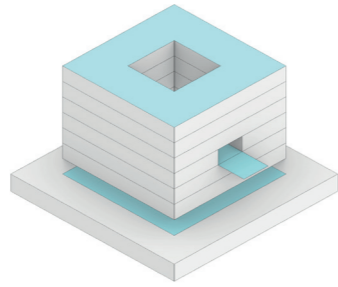
FREIRAUM



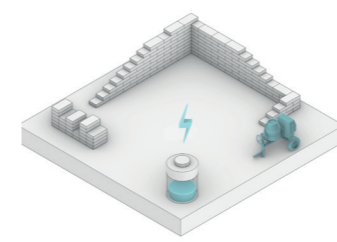
ÖFFENTLICHES
ERDGESCHOSS



ÖFFENTLICHES DACH /
OBERGESCHOSS



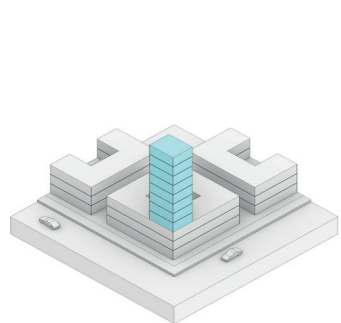
ÖFFENTLICHE DURCHWEGUNG
DURCH DEN STADTBAUSTEIN



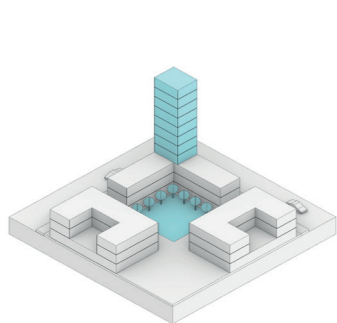
NUTZUNG GRAUER ENERGIE

TYOLOGIE HOCHHAUS

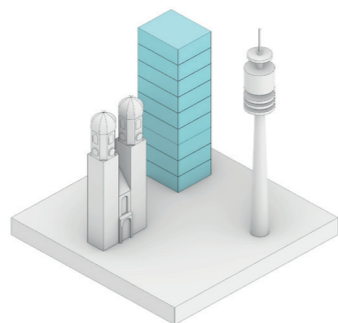
Unter Voraussetzung besonderer Qualitätsanforderungen



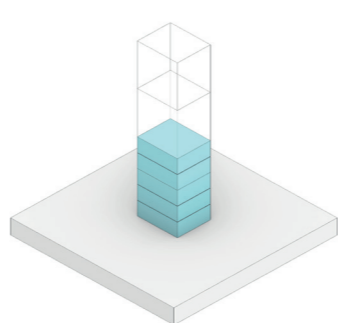
HOCHHAUS ALS
STÄDTEBAULICHES
GESTALTUNGSMITTEL



VERDICHETES
HOCHHAUS ERMÖGLICHT
FREIRÄUME

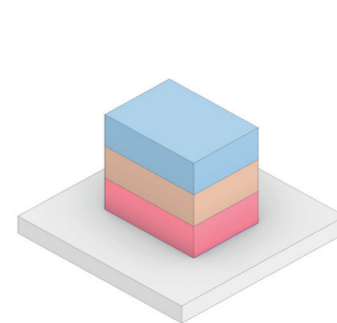


VERANTWORTUNGSBEWUSSTES
HOCHHAUS IM KONTEXT DER
STADT

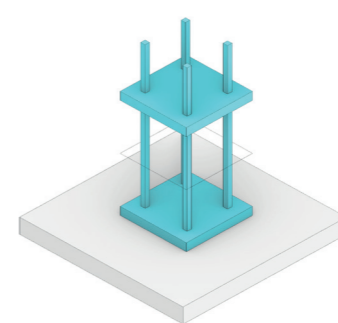


UNTERSCHIEDLICHE
HÖHENENTWICKLUNG

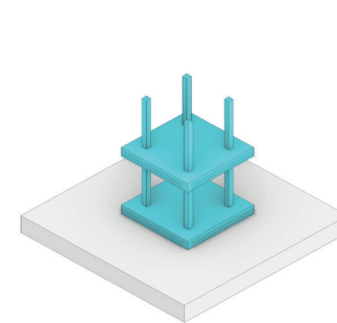
HYBRIDE UND FLEXIBLE GEBÄUDESTRUKTUR



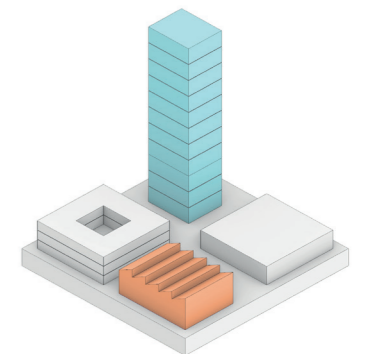
NUTZUNGSMISCHUNG



DOPPELGESCHOSSIGKEIT
FÜR GEWERBE



MINIMALER
GRUNDAUSBAU UND
HOHE FLÄCHENLAST



VIELFÄLTIGE
NUTZUNGSGRÖSSEN -
UND TYPOLOGIEN

VISIONBOARD GEBÄUDE

Quellen Bilder?
Bildrechte kaufen?



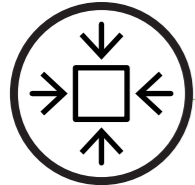
LEITTHEMEN



URBAN



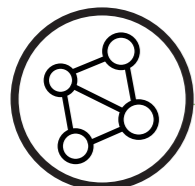
PRODUKTIV



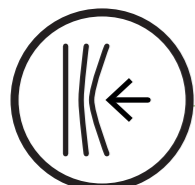
KOMPAKT



GRÜN



VERNETZT



RESILIENT

HANDLUNGSFELDER



FREIRAUM

HANDLUNGSANSÄTZE

QUALITÄT & QUANTITÄT

- Steigerung der Qualität**
Steigerung der Freiraum- & Aufenthaltsqualität im Quartier, Steigerung der Arbeitsplatzqualität
- Ökologische Aufwertung**
Steigerung der Freiflächenqualitäten im Hinblick ökologischer Belange; Grünflächen klimaökologisch gestalten; Dachflächen und Fassaden ökologisch begrünen
- Unterschiedliche Freiraumfunktionen**
Aufenthalt, Bewegung, Stadtklima, Regenwasser und Lebensraum
- Vielfältiges Angebot an Freiräumen in Bezug auf Größe, Qualität und Ausstattung**
Steigerung & Diversifizierung des Angebots

- Berücksichtigung von Nutzerbedürfnissen**
Bedarfsgerechte Planung
- Berücksichtigung des Klimawandels**
Aktuelle und zukünftige Umweltfaktoren in Gestaltung integrieren

- Schaffung von Freiräumen durch Funktionsverlagerung**
Verlagerung der Anlieferungsfunktion auf nicht-repräsentative Gebäudeseiten

- Straßenräume als Freiräume gestalten**
hohes Potential durch Möglichkeit der Aufwertung des Straßenraums, Ausformulierung repräsentativer Freiräume und Einbindung der EG-Zonen an Gebäudeseiten

- Bündelung der Bedürfnisse der Eigentümer zur Schaffung eines höheren Nutzungsangebotes**
Zentrales Parkieren, gemeinsame Aufenthaltsorte und Bewegungsflächen

- Schaffung von Freiflächen unterschiedlicher Wirkungsradien**
S – Pockets
M – Parklets
L – Plätze
XL – übergeordnete Verbünde

- Slow Mobility**
Langsamverkehrsverbindung für Radfahrer, Fußgänger und ÖPNV ausbilden

- Nutzung von Dachflächen**
intensive Begrünung, Dachterrassen

- Einbezug von Privatgrund**
Nutzung von Abstands-, Parkplatz, Dach- und eingefriedeten Flächen

- Potenzialräume nutzen**
Dachflächen nutzbar machen; Raum schaffen durch Stapelung des Parkierens; Abstandsflächen aktivieren; Aufenthalts- und Bewegungsflächen entsiegeln, begrünen und Retentionsflächen schaffen; Erschließung der einzelnen Parzellen optimieren

- Verschattung im Stadtraum**
Spielplätze, Straßen, Plätze, Haltestellen

- Albedo erhöhen**
sich stark aufheizende Flächen vermeiden

- Klimabäume**
Pflanzen mit genügend Resilienz

- Blau-Grüne Dächer**
Ausbilden von Biodiversitätsdächern mit Möglichkeit der gleichzeitigen Energiegewinnung

- Multicodierte Grünflächen schaffen**
Grünflächen mehrschichtig bespielen und/oder ruhen lassen

- Freiraumsharing**
Neues Konzept der Stadtnutzung; Nutzungsdauer des Freiraums durch Bespielung erhöhen

IDENTITÄT & ABLESBARKEIT

- Freiräume zonieren und Identitäten ablesbar machen**
Straßenraumprofile durchgrünen, entsiegeln; Vorzonen/Gebäudevorfeld mit einheitlichen Regeln gestalten, Entwicklung klarer Freiraumstrukturen durch klare Raumkanten

- Gewerbegebietseigene Freiraumelemente und Gestaltungssprache einführen**
Steigerung der lokalen Identität

- Grünräume verbinden**
Quartiersübergreifende Grünverbindungen schaffen; Freiraum an bestehende Netzwerke anknüpfen; Kopplung der Freiräume zwischen Nachbarn

- Neue Freiräume innerhalb baulicher Strukturen**
Vernetzen des Innen und Außen. Integration von Grün- und Freiräumen in und auf den Gebäuden und Baufeldern

- Public Private Partnership Deal:** Benutzung gegen Pflege und Aufwertung

- Aktivierung von Freiraumpotenzialen**
Aufgreifen Gestaltung, Vernetzung von Flächen zur Freiraumnutzung

INTEGRATION, VERNETZUNG & AKTIVIERUNG

KLIMAAANPASSUNG

- Hitzeschutz**
Potentialraum Gewerbegebiet als "Kühler Stadtbaustein" "Grüne Lunge"

- Schwammstadt**
Anpassung und Speicherfähigkeit bei Regen und Starkregenereignissen

- aktiver Schutz und Pflege**
Lokale Versickerung, Bewässerung von Stadtgrün, Nutzung des aufgefangenen Regenwassers

- Anpassung der Vegetation und Pflanzarten**
Anpassung / Systeme, welche klimatische Veränderungen aushalten

DIVERSITÄT

- Gewerbegebiete als "Urbane Wildnisflächen"**
Potenzialräume für Eidechsen, Bienen und weitere Tier- und Pflanzenarten, Artenvielfalt erhöhen, Lebensräume bieten

- Multifunktionale Freiräume**
Nutzungswandel im Hinblick auf Lang- und Kurzfristigkeit ermöglichen, vielfältige und zeitgleiche Nutzung offerieren



Aufenthaltsqualität und aktiver Beitrag zum Stadtklima als wesentliche Funktion von Grünflächen.

Aufenthaltsqualität und aktiver Beitrag zum Stadtklima als wesentliche Funktion von Grünflächen.

DO

Übergeordnete Vernetzung

- räumliche Vernetzung neuer Freiräume mit paralleler Anbindung an klimatisch wichtige & freiräumlich bedeutsame städtische Verbindungen
- Schaffung eines zusammenhängenden und in die umgebenden Stadtteile angebotenen Freiraumgefüges
- öffentlicher Raum als Orte der informellen Vernetzung
- Informieren der Eigentümer über Zugewinn durch klimafreundliches Handeln
- Einführung von gebietsbezogenen Ökokonten als Anreiz- & Ausgleichsystem für bauliche Weiterentwicklung des Quartiers

Resilienz erhöhen

- Steigerung der Artenvielfalt (Urbane Wildnisflächen schaffen)
- Aufnahmefähigkeit von Starkregenereignissen durch Etablierung des Konzepts „Schwammstadt“
- aktiver Schutz & Pflege der Grünstrukturen
- Bewertung der Grünstruktur & entsprechende Steigerung des Bestands an klimaresistenten Bäumen und Grünstrukturen
- Beschattung im öffentlichen und privaten Raum durch Bäume, Sonnensegel und Wartehäuschen
- Erhöhung der allgemeinen Albedo durch Verwendung heller Materialien auf öffentlichen Plätzen und privaten Freiflächen

Entsiegelung

- Entsiegelung der Parzellen durch gezielte Senkung der GRZ bei gleichzeitiger Erhöhung der GFZ
- Reduktion des Flächenanteils von Verkehrswegen durch Bündelung der Mobilität und Ausbau von Quartiersgaragen
- Entsiegelung großflächiger & monofunktionaler Außenparkplätze, hochversiegelter Verkehrsflächen, Dach- & Fassadenflächen

Aktivierung der Qualitäten

- Verbesserung der Zugänglichkeit und Nutzungsmöglichkeiten
- Aktivierung ungenutzter Freiflächenpotenziale für die Öffentlichkeit und Arbeitnehmer durch Kooperationen von Betrieben und Stadt
- Qualifizierung der Straßenräume
- Freiraum als Steigerung der Arbeitsplatzqualität
- Regeln für die Vorzonen im Übergang zum öffentlichen Raum einführen

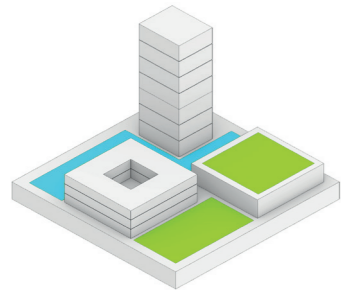
DON'T

keine Flächenverschwendung

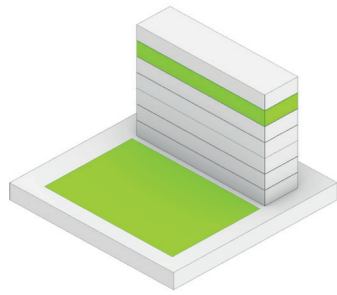
- kein ungenutztes "Abstandsgrün"
- keine monofunktionalen Freiräume ausbilden
- keine Versiegelung der Vorzonen
- keine weitere Zerschneidung der Lebensräume durch Verkehrsstrukturen
- Vermeidung von Ausbildung doppelter Erschließungswege

BAUSTEINE FREIRAUM

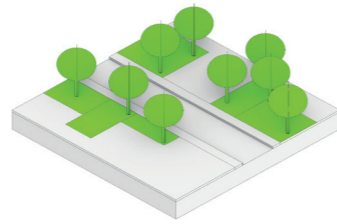
AKTIVIERUNG DER QUALITÄTEN



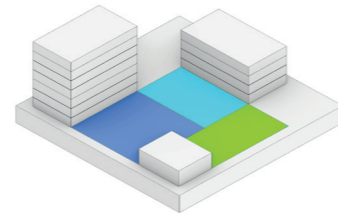
ZUGÄNGLICHER UND VIELFÄLTIGER FREIRAUM



STEIGERUNG DER ARBEITSPLATZQUALITÄT

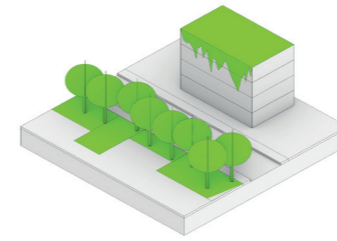


STRASSENRAUM = FREIRAUM

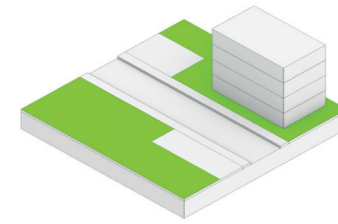


AKTIVIERUNG HIN ZU GEMEINSAMEN FREIRAUM

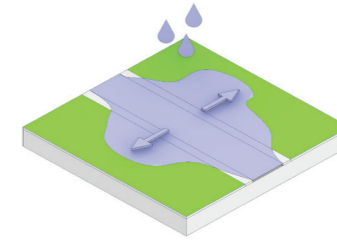
RESILIENZ ERHÖHEN



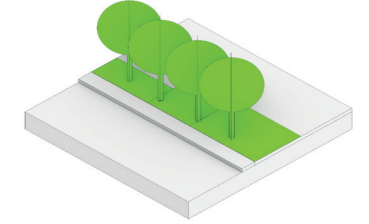
DER KLIMA-BAUSTEIN



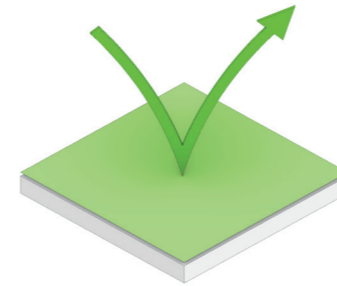
AKTIVER SCHUTZ & PFLEGE



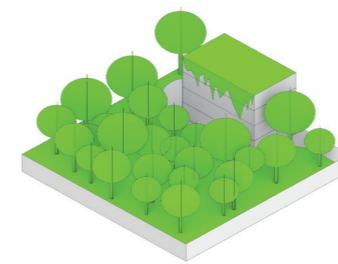
SCHWAMMSTADT



BESCHATTUNG IM ÖFFENTLICHEN RAUM

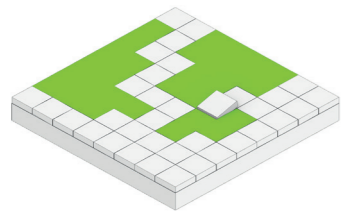


ERHÖHUNG DER ALBEDO

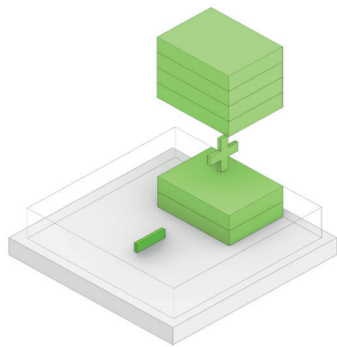


URBANE WILDNIS

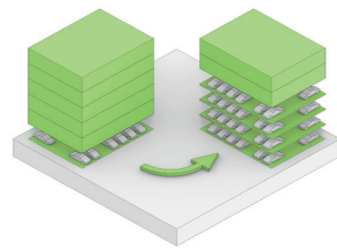
ENTSIEGELUNG



ENTSIEGELUNG VERKEHRS- UND PARKPLATZFLÄCHEN

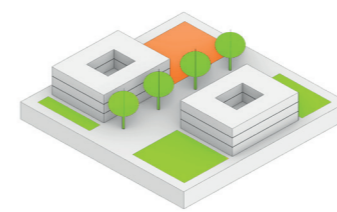


BÜNDELUNG MOBILITÄT

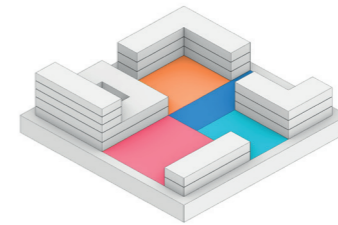


SENKUNG GRZ BEI ERHÖHUNG GFZ

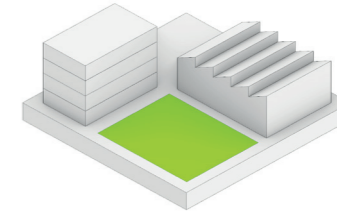
VERNETZUNG



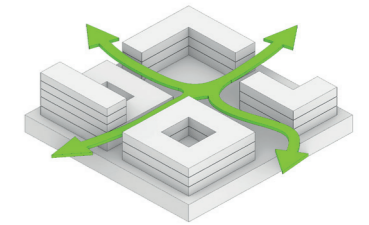
VERKNÜPFUNG NEUER UND BESTEHENDER FREIRÄUME



FREIRAUMGEFÜGE GEBIETSBEZIEHUNG



GEBIETSINTERE ÖKOKONTEN



FREIRAUM ALS INFORMELLER VERNETZER

VISIONBOARD FREIRAUM



LE SPOT, QUEBEC



PAKT ANTWERP, ANTWERP



GLEISAREAL DREISPITZ, MÜNCHEN



JAKTGATAN AND LÖVANGSGATAN,
NORRA DJURGÅRDSSTADEN, AJ LANDSKAP



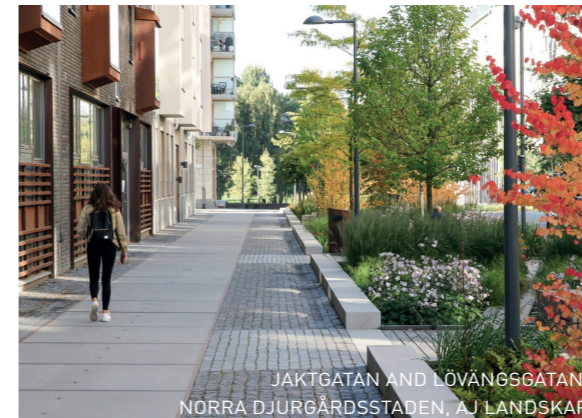
INNERER GARTEN, LEUTCHENBACH, MAVO LANDSCHAFTEN



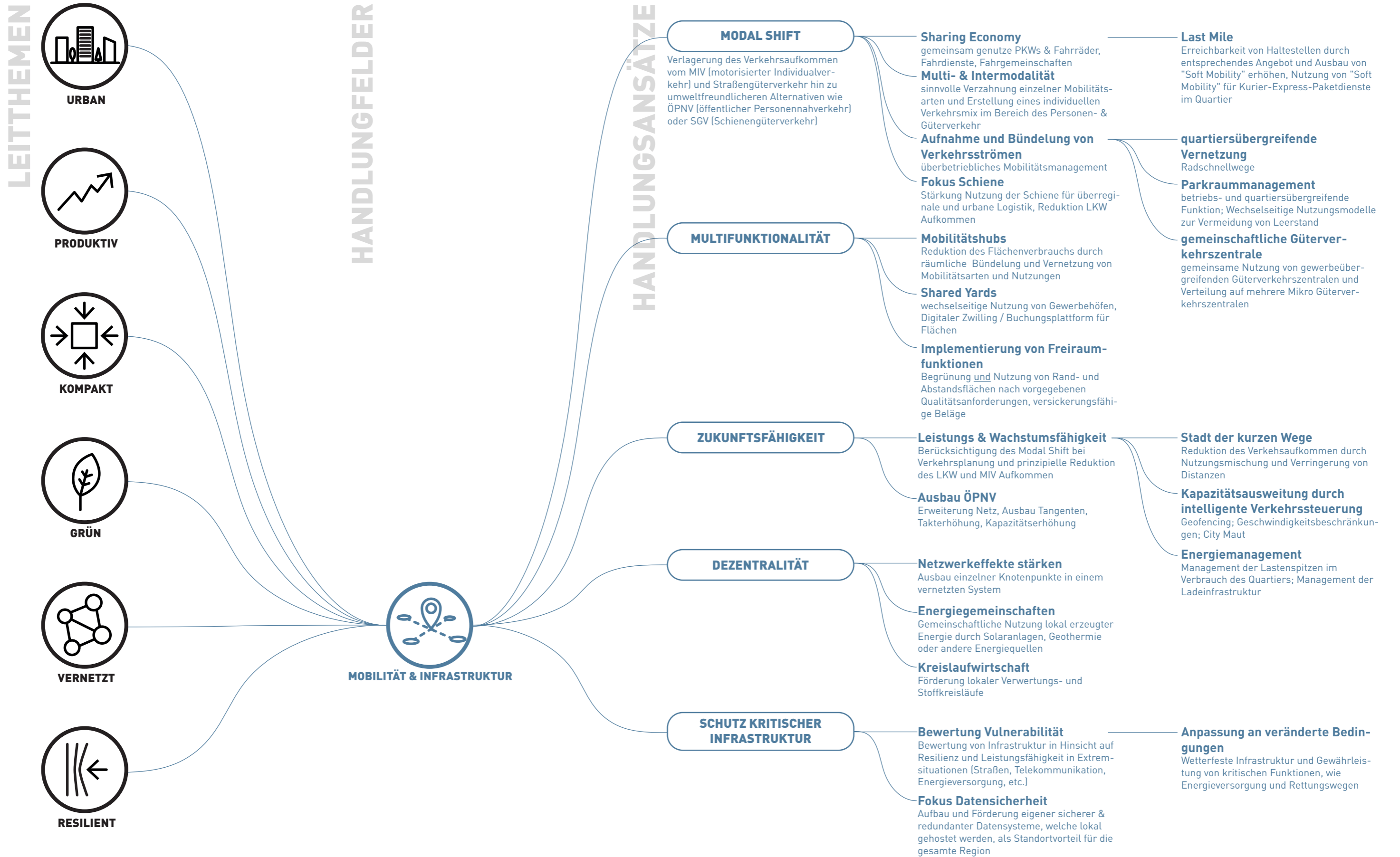
JAKTGATAN AND LÖVANGSGATAN,
NORRA DJURGÅRDSSTADEN, AJ LANDSKAP



SUGAR MOUNTAIN, MÜNCHEN



JAKTGATAN AND LÖVANGSGATAN,
NORRA DJURGÅRDSSTADEN, AJ LANDSKAP



← Rückblick

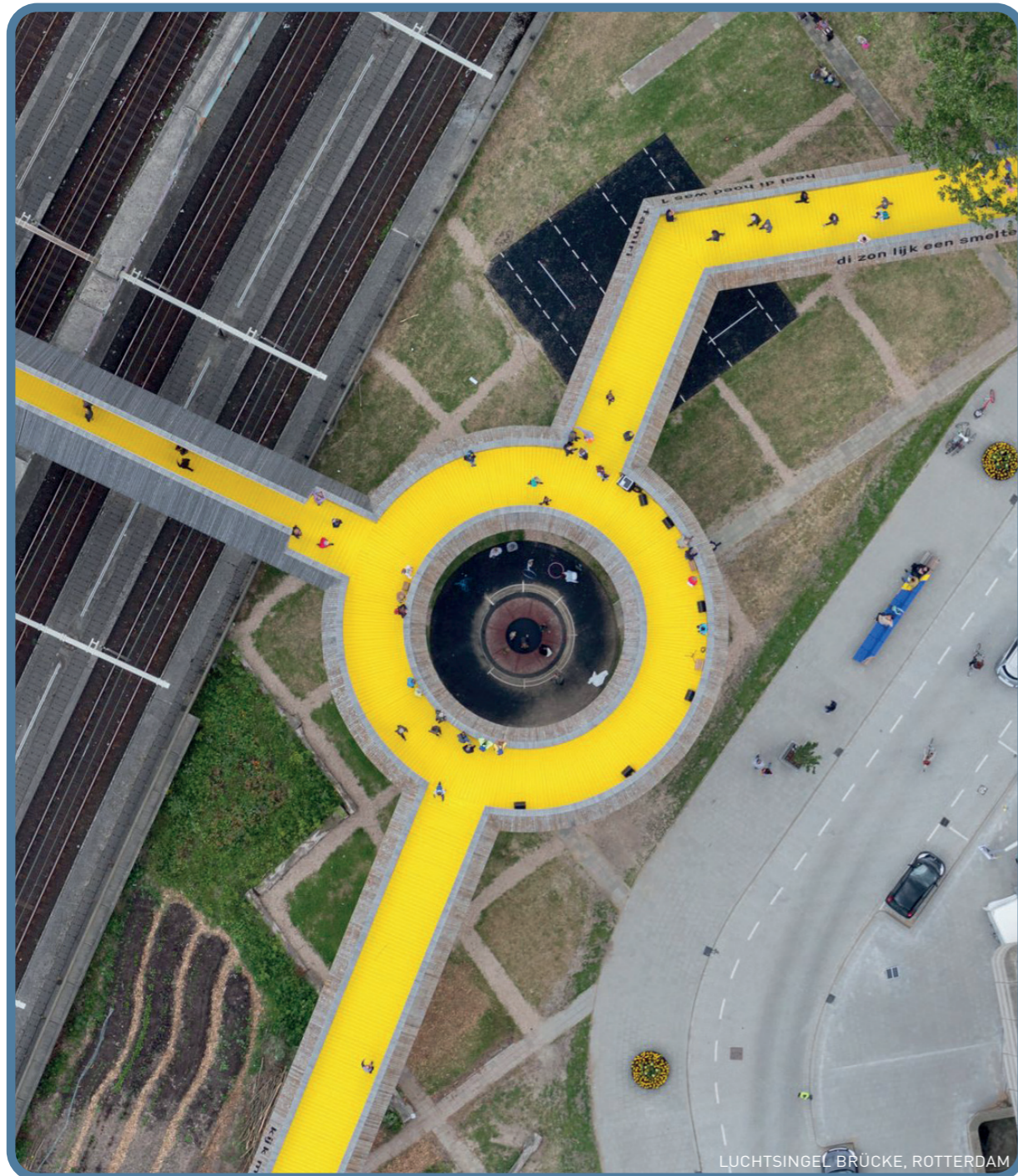
Deutschland 2008 (Jahr der aktuellen Stellplatzsatzung):

- kein Pariser Klimaabkommen
- kein Beschluss über Atomausstieg
- kein Beschluss über Kohleausstieg
- Anzahl E-Fahrzeuge unter 2000 Einheiten (heute über 365.000)
- vor Aufnahme des Testbetriebs von DriveNOW und Car2Go
- gescheiterter Gesetzentwurf zur Einrichtung von Carsharing-Stationen im öffentlichen Raum
- vor dem ersten Entwurf des Radlentscheids in München

→ Ausblick

Ziele & Kernpunkte Mobilitätsstrategie 2035 (Stadtratbeschluss Entwurf 2021; Verabschiedung vsl. 2022):

- Bis 2025 80% alle Verkehre abgasfrei, bis 2035 klimaneutral
- ÖV Anteil Modal Split 30% bis 2035 (Modal Shift Pendelverkehr!)
- Hochwertige Infrastruktur für Fahrräder und E-Bikes (Jedes 3. verkaufte Rad ist ein E-Bike)
- „Leitindikator Flächeneffizienz“ für Verkehrsträger auch auf Güterverkehr und Logistik anwenden
- Preisliche Anreize zur Verkehrssteuerung werden in Erwägung gezogen sobald die bundesrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden (Verteuerung Parklizenzen, City Maut)
- On-demand Angebote fördern (Etablierung eines Mobilitätsfonds)
- Ausbau Radwege und Anbindung an Radschnellwege
- ÖPNV ist dramatisch unterfinanziert, größte Haushaltskrise seit dem 2. Weltkrieg
- Pilot-Anwendung des „Münchner Mobilitätsmonitors“ und Entwicklung von angepassten Prognosefällen bzw. prognostischen Wirkungsabschätzung von Push/Pull-Maßnahmen (in Entwicklung bis 2022)



Neubetrachtung der Planungsansätze zukünftiger Mobilität – Neudenken statt Fortschreiben.

DO

Siedlungsentwicklung & -verdichtung von der Verkehrszunahme abkoppeln

- Verkehrsgutachterliche Annahmen an verkehrspolitischen Zielsetzungen ausrichten
- Prognosenullfall nicht an aktuellem Mobilitätsverhalten ausrichten und linear entsprechend dem Stadtwachstum nach vorne projiziert

Aktualisierung der Stellplatzsatzung (Stand 2008)

- unter Einbezug zeitgemäßer Mobilitätskonzepte (Sharing, Quartiersgaragen, Mobility Hubs etc.) auf ein angemessenes zukunftsfähiges Maß

Deutliche Erhöhung des ÖPNV Anteils am Modal Split

- ÖPNV Netz ausbauen gemäß Planung zur Kapazitätsmaximierung (Infrastruktur)
- Erreichbarkeit optimieren durch „Last mile“ Lösungen von den Haltestellen (Rufbusse, MVG Räder, Werksfahräder...)
- Kapazitätsgrenzen durch neue Mobilitätsangebote ausweiten
- Beteiligung der Entwickler an ÖV-Erschließungskosten durch verpflichtende Stellplatzablöse oder Einzahlung in einen Mobilitätsfond

Quartiersübergreifendes & individuelles Mobilitätskonzept

- Lastspitzen im Pendelverkehr schleifen
- Baugenehmigung an BMM Konzept auf Basis von Mobilitätsbudgets knüpfen (zur Kompensation der Stellplatzverknappung)
- betriebsübergreifende Mobilitätskonzepte und Infrastrukturnutzung
- gemeinsamer Betrieb von Mobilitätshubs
- Etablierung einer übergeordneten Flächen- und Fahrzeugbörse zur kurzfristigen Vermittlung von temporären Flächen als Zwischenlager, Puffer oder Ausweichflächen sowie Last-, Nutz- und Rangierfahrzeuge

Stadtverträglichen Güterverkehr

- Fördern von schienenbasierten Lieferverkehren (Cargo-Trams, S- Bahntrasse)
- Etablierung von MikroGVZs (kleinere Logistik-Hubs) zur Reduktion des Schwerlastverkehrs und Versiegelung durch Verladehöfe
- Bündelung von Nahlogistik durch Logistik-Hubs im Quartier (Güterverkehr & KEP-Bereich)

DON'T

keine Extrapolation anhand vergangener Entwicklungen

- weiterer Kapazitätsausbau des Straßennetzes und Ausbau zu Ungunsten des Radverkehrs
- Monofunktionalität von Flächen ruhenden Verkehrs
- Wachstum der straßengebundenen Mobilität als Berechnungsgrundlage des zukünftigen Verkehrsaufkommens

BAUSTEINE MOBILITÄT & INFRASTRUKTUR

QUARTIERÜBERGREIFENDES MOBILITÄTSKONZEPT

REDUZIERUNG / VERMEIDUNG MIV VERKEHRE

GROSSE EBENERDIGE PARKPLATZFLÄCHEN VERMEIDEN

GEMEINSAME GARAGEN UND STAPELUNG

ÖPNV-NETZ AUSBAUEN

RAD- UND FUSSWEGENETZ AUSBAUEN

ERREICHBARKEIT VERBESSERN

MULTIMODALITÄT FÖRDERN, LAST MILE AUSBAUEN

MOBILITÄTS-HUBS VERNETZEN

BETRIEBLICHES MOBILITÄTSMANAGEMENT

LASTSPITZEN VERMEIDEN - GLEITZEITEN

REDUZIERTER STELLPLATZSCHLÜSSEL (1STP / 100QM) UND PARKRAUMMANAGEMENT

MODEL SPLIT, 30% ÖPNV, 80% UMWELTVERBUND

MODELL-NULL-RECHNUNG

STADTVERTRÄGLICHER GÜTERVERKEHR

LOGISTIK HUBS, MICRO GVZS

FOKUS SCHIENE

WHITE-LABEL LOGISTIK

SYNERGIEN IN DER RESSOURCENPRODUKTION

ENERGIEGEMEINSCHAFT (STROM UND WÄRME)

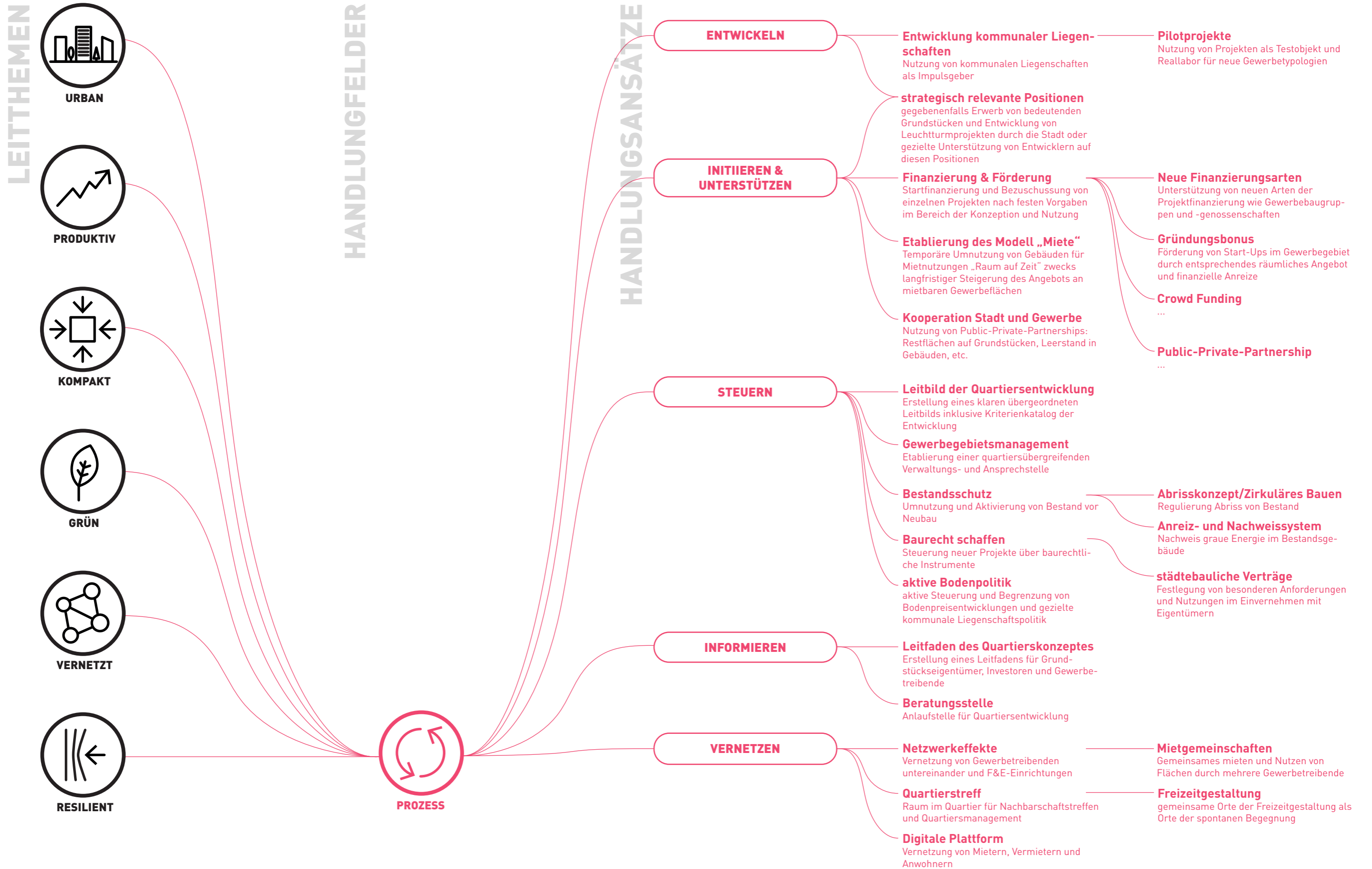
KREISLAUFWIRTSCHAFT

KOLLEKTIVE ABFALLVERWERTUNG

GETEILTE FLÄCHEN

VISIONBOARD MOBILITÄT & INFRASTRUKTUR







Aktive Steuerung der Entwicklung durch Vernetzung und Beratung.

DO

Leitbild der Quartiersentwicklung durchsetzen

- Klares Kommunizieren des Leitbilds für das jeweilige Gebiet. frühzeitige Einbindung aller relevanten Akteure
- Einführung eines Kriterienkatalogs für Quartiersentwicklung.
- Anreiz zur Beteiligung an Quartiersprojekten durch Baurechtsschaffung
- Stadt als Impulsgeber durch Entwicklung kommunaler Flächen & gezielte Eingriffe an Schlüsselpositionen

Weiterentwicklung des vorhandenen (Gewerbe-) Quartiersmanagements

- Einrichtung einer gebietsspezifischen, digitalen Plattform für Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende, Investoren und Interessenten zwecks Information und Vernetzung
- übergeordnete Anlaufstelle
- Koordination von Projekten und übergeordneter Entwicklung
- Betreiber der digitalen Plattform

Etablierung von Gewerbemietflächen

- Aufzeigen der Wirksamkeit in Beispiel- und Pilotprojekten
- Entwicklung und Pflege eines digitalen Zwillings des gesamten Gewerbegebiets
- Bereitstellung einer digitalen „white label“ Buchungs- und Abrechnungsplattform
- Vermeidung von Leerstand und Minimierung der Flächenversiegelung

Entwicklung eines adaptierten Prognosenullfalls der Mobilität

1. Festlegen des baulichen Maßes (und mehrere Entwicklungsstufen davon)
2. Festlegen des Nutzungs-Mixes (szenarienbasiert mit verschiedenen Mischungsverhältnissen)
3. Ableiten von Belegungsraten
4. Ableiten von Verkehrsmengen (Wegen) und -spitzen
5. Ableiten von Wegenanteilen gemäß Ziel Modal-Split

Mechanismen zur Verhinderung von Spekulation & Verdrängungseffekten

- Forcieren von Beteiligung der Akteure im Quartier an gemeinschaftlichen Funktionen durch Anreizsystem
- Bindung an Kontingent von Mietflächen
- Abschöpfung leistungsloser Bodengewinne
- Schutz bestehender produzierender Betriebe
- Begrenzung / Bindung der Mieten an Bestandspreise

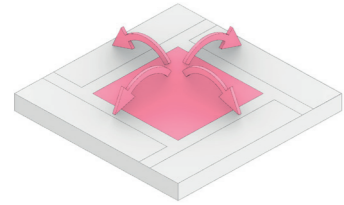
DON'T

keine bedingungslose Vergabe

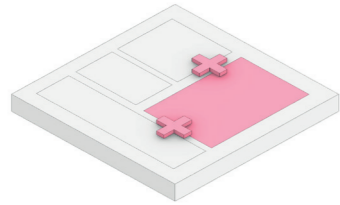
- keine Vergabe von Baugenehmigungen ohne konzeptuale Übereinstimmung mit Leitziel der Rahmenplanung / produktiven Stadt

BAUSTEINE PROZESS

ENTWICKELN

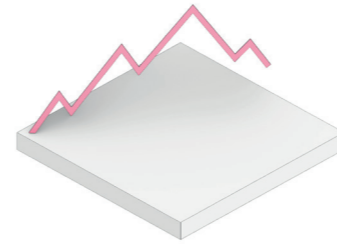


INSPIRIEREN

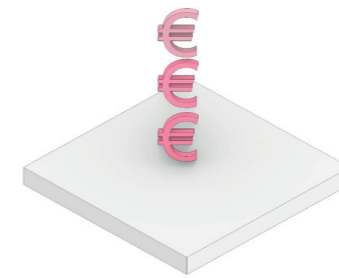


ERWERBEN

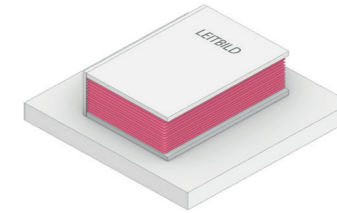
STEUERN



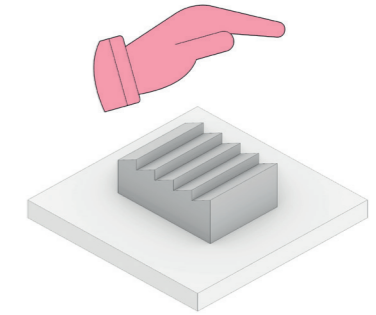
MONITORING



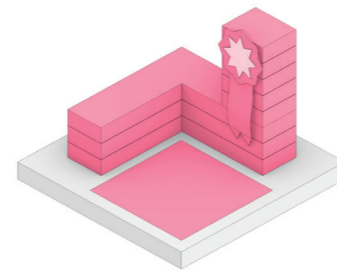
CO-FINANZIERUNG



ÜBER KRITERIENKATALOG
STEUERN



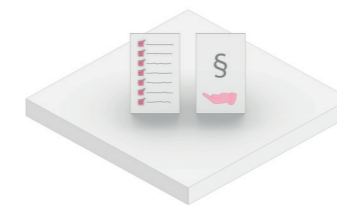
BESTANDSSCHUTZ



QUALITÄTSSICHERUNG DURCH
WETTBEWERBE

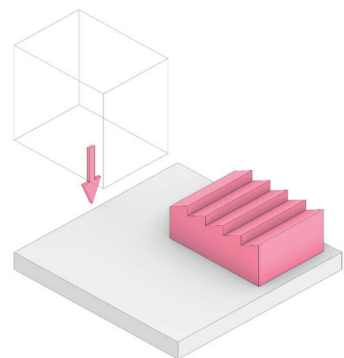


AKTIVE
BODENPOLITIK

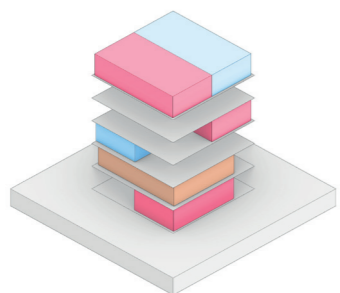


ANREIZ UND
NACHWEISSYSTEM

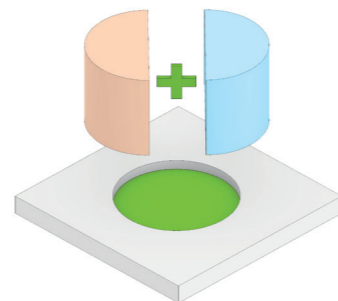
INITIIEREN + UNTERSTÜTZEN



ENTWICKLER
ZUSAMMENBRINGEN

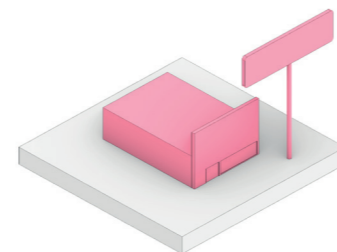


MIETFLÄCHEN
ETABLIEREN

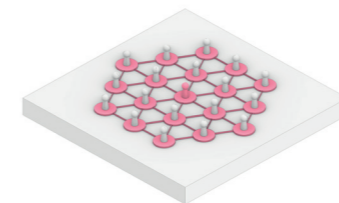


DIGITALE PLATTFORM ZUR
VERNETZUNG

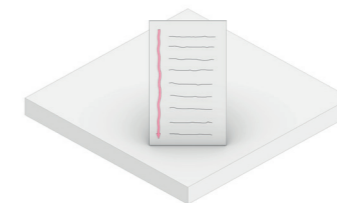
INFORMIEREN + VERNETZEN



WEITERENTWICKLUNG
QUARTIERSMANAGEMENT



NETZWERK



LEITFADEN DES
QUATIERSKONZEPT

PRODUKTIVES STADTQUARTIER

Das Produktive Stadtquartier entsteht aus einer Vielzahl an Akteuren. Getragen von Seiten der Stadt, der Unternehmen und Eigentümer:innen sowie weiteren Akteuren wird das produktive Stadtquartier zu einem beispielhaften Baustein der Zukunft. Die sechs folgenden Bausteine erscheinen zur Umsetzung des produktiven Stadtquartiers wesentlich.

Zuvorderst muss das produzierende Gewerbe gestärkt und geschützt werden. Unter dem Druck der Transformation darf das produzierende Gewerbe nicht verdrängt werden. Denn es leistet durch seine ortsspezifische Ausprägung einen wichtigen Beitrag zur Identität dieser Quartiere. Vielmehr muss durch Nachverdichtung der untergenutzten Flächen eine Nutzungsvielfalt entstehen, in der der produzierende Charakter um weiter verträgliche Nutzungen ergänzt wird. Nicht zuletzt neue Nutzungen schaffen eine Vernetzung zum umliegenden Stadtkörper. Die Anbindung an die Gesamtstadt muss dabei durch klimafreundliche Mobilitätsformen geschehen, die nur möglichst minimal die bereits gestresste Infrastruktur belasten. Ein Umstieg auf alternative Mobilitätsformen fördert dabei auch die Klima-Resilienz des Quartieres. Kein Thema scheint für überlebensfähige Stadtquartiere dringender, weshalb durch Verdichtung nicht zuletzt auch Freiraum geschaffen werden muss, der sowohl den Menschen vor Ort – Anwohnenden wie Arbeitenden – zugutekommt, als auch der Artenvielfalt und nicht zuletzt der klimatischen Aufwertung der Stadt.

STÄRKUNG A-GEWERBE



VERNETZUNG



NACHVERDICHTUNG



IDENTITÄT



KLIMARESILIENZ



NUTZUNGSVIELFALT



LOS 2B

GEWERBEBAND STEINHAUSEN