



## Management Summary

Das Projekt „Gewerbe & Stadt – Gemeinsam Zukunft gestalten“ untersuchte neue räumliche Potenziale zwischen Gewerbeentwicklung und Stadtentwicklung im Quervergleich guter und **innovativer Praxisbeispiele** europäischer und ausgewählter amerikanischer Stadtregionen. Die Ergebnisse wurden anschließend für die Strategieentwicklung ausgewählter Areale in Stadt und Region München genutzt.

In der dynamisch wachsenden Region München sind nicht nur der quantitative Ausbau und die qualitative Weiterentwicklung von Wohnen und verkehrlicher sowie sozialer Infrastruktur gefragt, sondern auch das Verhältnis von Gewerbe & Stadt ist immer wieder neu zu überdenken. **Gewerbeentwicklung** ist ein wesentlicher **Motor der Stadt- und Regionalentwicklung**. Erwerbsarbeit ist ein wichtiger Faktor für die Lebensqualität in der Stadt und Region. Gewerbe umfasst unter anderem High-Tech Unternehmen, wissensintensive Dienstleister, Nahversorgung und lokales Handwerk. Dabei steht die **ökonomische Sicherung des Standorts** einerseits wie auch die **sichtbare und erlebbare Gestaltung von städtischen Arealen und Quartieren** andererseits im Mittelpunkt.

Die „**produktive Stadt**“ ist seit einigen Jahren in die Aufmerksamkeit der Fachdiskussion in Raum- und Stadtplanung gerückt. Dabei geht es um die Rückkehr von Arbeitsplätzen – nicht nur als Büronutzung – in zentrale, gemischte Lagen der Stadtregion. Die Abkehr von der funktional getrennten Stadt wird durch eine **Vielzahl von Entwicklungstrends** befördert. So bringen neue Technologien Produzenten und Konsumenten in Stadt und Region in ein neues Verhältnis und bei der Standortwahl von Unternehmen und privaten Haushalten zeigt sich der zunehmende Wunsch nach einer neuen, räumlichen Nähe von Wohnen und Arbeiten. Die fachliche Diskussion ist da, doch wie steht es mit konkreten Projekten? Wesentliches Ziel des Kooperationsprojekts „Gewerbe & Stadt“ war es, von laufenden und realisierten Projekten zu lernen und räumliche Strategiepläne für konkrete Areale in der Stadt und der Region München zu entwickeln.

Soll die verbesserte Verknüpfung von Gewerbe & Stadt gelingen, gilt es zunächst, Thema und Aufgabe konkreter zu fassen. Mit Hilfe folgender **sechs Kriterienbereiche** sind (fach-)planerische, organisatorische und rechtliche Aufgabenstellungen

am Standort zu identifizieren: Nutzungen und Nutzer am Standort, Flächen und Ressourcen, Einbindung und Anbindung, Akteure und Organisatoren des Standorts, Prozess und zeitlicher Entwicklungspfad sowie rechtlicher Rahmen. **Fünf Perspektiven** bringen die Bedürfnisse und Ansprüche unterschiedlicher Akteursgruppen rund um den Standort ins Gespräch, zum Beispiel: **Kommunen** sollten fragen: Was ist die langfristige Perspektive am Standort – über den Geschäftszyklus einzelner Unternehmen hinaus? **Unternehmen** müssen klären: Welche Expansionsmöglichkeiten bestehen im Areal? **Arbeitnehmer** wollen wissen: Welche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bieten sich nahe dem Arbeitsplatz? **Ersteller** prüfen: Ist eine zeitnahe Entwicklung des Areals möglich? **Stadtnutzer** bringen zur Sprache: Was gibt das Areal der Nachbarschaft zurück?

Auf dieser Basis wurden 61 **innovative Praxisbeispiele** europäischer und ausgewählter amerikanischer Stadtregionen recherchiert und in einem Überblick zusammengetragen. Dabei zeigt sich eine Bandbreite unterschiedlicher Herausforderungen in den verschiedenen Städten, welche zu einer großen Projektvielfalt führt, die sich nicht auf wenige (Ideal-)Typen reduzieren lässt. Darauf aufbauend wurde ein **Werkzeugkasten als modularer Ansatz für ein fallbezogenes Lernen** entwickelt. Die innovativen Impulse der recherchierten Praxisprojekte liefern Anregungen für die spezifischen Aufgaben der Areale in Stadt und Region München. Die Systematisierung jener innovativen Impulse führt zu elf Werkzeugen, die sich vier Megathemen zuordnen lassen.

**Wertschöpfung** stellt den gemeinsamen Ausgangspunkt aller Projekte dar. Ein fruchtbares Umfeld für ökonomische Aktivitäten wird durch die von der unternehmerischen Logik mit ihren nach Branchen spezifischen Standortanforderungen und Standortentscheidungen geprägt. Das Megathema **Fläche und Raum** bringt die räumlichen Bedürfnisse verschiedener Branchen und Nutzerperspektiven in Gespräch. **Anbindung und Einbindung** dreht sich um die Verknüpfung des einzelnen Standorts in der Stadt und Region. Das Megathema **Steuerung** zeigt, wie Kooperationen und koordiniertes Handeln Mehrwert für Gewerbestandorte schaffen.

Der Werkzeugkasten wurde anschließend auf sechs **ausgewählte Areale in Stadt und Region München** angewandt, um im Bestand wie in der Neuentwicklung funktionale und räumliche Entwicklungsmöglichkeiten im Dialog von Gewerbe- und Stadtentwicklung aufzuzeigen. Dabei stehen die elf Werkzeuge in enger Wechselwirkung. Als Antworten auf an einem Standort spezifische Herausforderungen und Potenziale lassen sich **passgenaue Handlungspakete** schnüren. Diese entfalten im Sinne von Wertschöpfungsketten zeitlich aufeinander aufbauend Wirkungen und befördern eine räumliche und funktionale Transformation gewerblicher Standorte.

Der **Mehrwert des Werkzeugkastens** zeigt sich auf drei Ebenen:

- **Wissenstransfer** innovativer Praxisprojekte außerhalb und innerhalb der Metropolregion München,
- Förderung der **Strategieentwicklung** für konkrete Areale mit einer proaktiven Rolle der Kommunen und einem prozessualen Verständnis der Entwicklung und
- **Qualitätssicherung**, um im stadtreionalen Dialog qualitativ hochwertige gewerbliche Standorte gemeinsam zu vermarkten und zur Nachahmung anzuregen.

Projektpartner und Projektbearbeiter bringen sich mit dem Werkzeugkasten aktiv in die **fachöffentliche Diskussion** und weitere **Vernetzung der Akteure in der Metropolregion München** ein.

**Projektpartner**

Landeshauptstadt München  
Business Campus Management GmbH  
Gemeinde Haar  
Gemeinde Neufahrn  
Stadt Unterschleißheim

**Projektbearbeiter**

STUDIO | STADT | REGION  
4architekten GbR  
Dr. Agnes Förster, Susanna Knopp,  
Jan Kurz, Markus Wassmer  
Dom-Pedro-Straße 7  
80637 München

Technische Universität München  
Lehrstuhl für Raumentwicklung  
Prof. Dr. oec. Alain Thierstein  
Arcisstraße 21  
80333 München

**Autoren**

Agnes Förster, Stephanie Wenzel, Alain Thierstein, Lukas Gilliard, Lea Scholze,  
Leila Unland, Bernadette Brunner

**Broschüre zum Werkzeugkasten Gewerbe & Stadt verfügbar unter**  
<https://mediatum.ub.tum.de/1398132>

**Kontakt**

Dr. Agnes Förster, agnes.foerster@studio-stadt-region.de  
Prof. Dr. Alain Thierstein, thierstein@tum.de