

Aktuelle Forschungs- und Umsetzungsprojekte

Nutzungsmischung konkret – der Einzug von Wohnen in die Gewerbegebiete am Stadtrand

Von Arjan Harbers und Kristin Jensen

Städte als Knotenpunkte von Wirtschaft, Politik und Verkehr wirken heute immer noch als Gravitationszentren der Gesellschaft. Starre Instrumente der Stadtplanung verursachen, dass die Städte locker bebaut in der Fläche wachsen und Chancen der Verdichtung und Diversifizierung in der Innenstadt und am Stadtrand unausgeschöpft bleiben.

Die sich ins Umland ausweitende Suburbanisierung stellt direkt und indirekt eine Belastung für die Umwelt dar. Direkt, weil ökologisch wertvolle und unberührte Gebiete verloren gehen. Indirekt, weil mit der Stadtausdehnung und ihren monofunktionalen Nutzungen die Distanzen wachsen, was wiederum eine Zunahme der Mobilität mit sich bringt. Des Weiteren wird die Monotonie der Wohn- und Arbeitsgebiete am Stadtrand sowohl von der Fachwelt als auch von den Nutzerinnen und Nutzern als negativ erfahren.

Die niederländische Raumplanung hat in der Vergangenheit eine Mischung von Gewerbe- und Wohnnutzung in peripheren Businessparks verhindert. In Flächennutzungsplänen ist je Zone nur eine einzelne Nutzung ausgewiesen, Betriebswohnungen werden nur mit Ausnahmeregelungen geduldet. Obwohl es in den Niederlanden viele Beispiele gibt, in denen Wohnsiedlungen an Büroareale grenzen, gibt es an der Peripherie keine kleinmassstäbliche Nutzungsmischung wie in den Innenstädten.

Seit Jahren beschäftigen wir uns mit angewandten Forschungsprojekten zu Fragen der Funktionsmischung, denen unserer Meinung nach noch mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden sollte. Die ehemals sinnvolle Trennung von Industrienutzung und Wohnen ist in mehrerlei Hinsicht zu überdenken. Heutzutage bestehen Gewerbegebiete hauptsächlich aus Bürogebäuden und «sauberer Industrie». Schwerindustrie gibt es immer seltener und wenn, dann ist sie in bestimmten Industriegebieten konzentriert. Kontamination ist also kein Grund mehr, Wohnungen von Gewerbegebieten fernzuhalten, die zunehmend als Businessparks bezeichnet werden. Durch die Planung von Wohnnutzungen in den Businessparks am Stadtrand kann die Situation in mehrerlei Hinsicht verbessert wer-

den: Erstens wird die Zahl der Neubauten am Stadtrand wesentlich reduziert, denn in den Businessparks ist nachweislich genug Platz vorhanden. Zweitens wird durch eine solche Nutzungsmischung die Monofunktionalität aufgehoben. Drittens wandelt sich Monotonie zu Vielfalt, weil Businessparks einen unüblichen Kontext für Neubausiedlungen darstellen. Durch die Ergänzung von Wohnnutzung in Businessparks werden ausserdem Parkplätze und damit Flächenreserven gespart, da die Büro- und Gewerbenutzung in der Regel nur tagsüber Parkplätze benötigt, die Wohnnutzung eher ausserhalb der Arbeitszeiten. Zusätzlich nimmt, auf Grund der Anwesenheit beider Nutzungen, die Kundschaft für publikumsorientierte Nutzungen und ÖPNV zu.

In den Niederlanden gibt es zirka 100 000 Hektar Businessparks, die mehr oder weniger stark mit anderen Nutzungen verdichtet werden könnten. Würden beispielsweise pro Hektar zusätzlich 30 Wohnungen gebaut, könnten – zusätzlich zu den in den Niederlanden derzeit bestehenden 6 Millionen Wohnungen – weitere 3 Millionen Wohnungen entstehen, ohne dass neue Flächen erschlossen werden müssten. Verdichtung könnte durch den Bau von Stellplätzen innerhalb statt ausserhalb des «Gebäude-Footprints» erreicht werden oder indem die Flächenreserven der Firmen für den Bau von Wohnungen freigegeben werden.

Neben den erwähnten gesamtgesellschaftlichen Vorteilen gelten für die Massstabsebene der Nutzergruppen (Arbeitgeber, Beschäftigte, Bewohner und Besucher) in den neuen Mischgebieten folgende weitere Vorteile:

(1) Der Businesspark und seine Grünstruktur sind bereits Bestand. Das Entstehen von kargen Neubausiedlungen wird vermieden. (2) Die bestehende Infrastruktur kann durch hinzukommende Wohnnutzungen besser ausgelastet werden. (3) Nutzung der Firmenareale ausserhalb der Arbeitszeiten z.B. für Spielen, Freizeit, Parken der Anwohner. (4) Verkehrsgünstige Anbindung durch die Nähe eines Autobahnzubringers. (5) Die Lebensqualität nimmt zu, weil sich wohnbezogene Dienstleistungen niederlassen. (6) Die Sicherheit nimmt zu. Ausserhalb von Arbeitszeiten haben die Anwohner ein Auge auf die Bürogebäude und umgekehrt. (7) Durch den Verkauf von unwirtschaftlich genutzten Flächen für den Bau von Wohnungen können Grunderträge erwirtschaftet und Grünpflegekosten einge-

spart werden. (8) Die Distanz zu Arbeitsmarkt und Kunden verringert sich theoretisch.

Wohnt und arbeitet man im selben Mischgebiet, ergeben sich weitere Vorteile: Die Mobilitätsnachfrage, in Form von Pendelverkehr, nimmt ab. Und die Fürsorgeaufgaben, z.B. innerhalb einer traditionellen Familie, können besser und effizienter verteilt werden, indem der/die Berufstätige innerhalb weniger Minuten zuhause sein kann, mehr Freizeit hat und flexibler ist, was die Arbeitszeiten angeht.

Obwohl Nachteile wie hohe Verkehrsaufkommen in den Hauptverkehrszeiten (Ausgangs- und Zielverkehr) und weniger Flexibilität in Bezug auf zukünftige Erweiterungen noch zu lösen sind, überwiegen die Vorteile der Nutzungsmischung.

Planer, Entwickler und Investoren sind nun gefragt, Verantwortung für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu übernehmen. Von ihnen wird erwartet, dass sie sich mit den komplexen Bau- und Vermarktungsaufgaben auseinandersetzen und neue Konzepte mit entsprechenden Gebäudetypologien entwickeln. Unter anderem auch, damit die Finanzrisiken gleichmässiger über Büro- und Wohnungsmarkt verteilt werden. Von den Behörden wird Umdenken bei den alten Planungsstrukturen und mehr Flexibilität in Bezug auf die Bauleitplanung verlangt.

Kontakt

Arjan Harbers
Topotronic
CH-Zürich, NL-Rotterdam
E-Mail: arjan@topotronic.nl

Aktuelle Forschungs- und Umsetzungsprojekte



Abb. 1: Gebäudebeispiele aus dem Gewerbegebiet De Hoef.

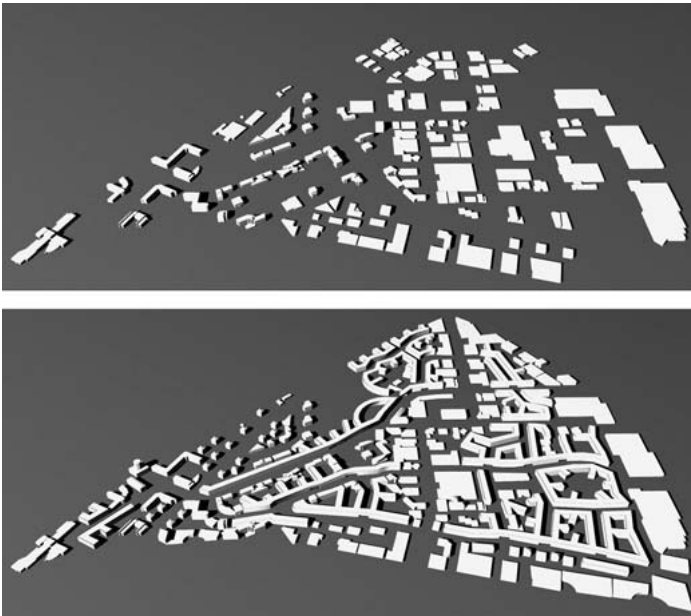


Abb. 2: Mögliche Morphologie einer Verdichtung: vorher – nachher.