

Zukunft Bau

KURZBERICHT

Titel

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen mit nutzerorientiertem Umbau zu kostenoptimierten Arbeitsräumen für die Kreativwirtschaft in strukturschwachen Regionen bei fortführender energetischer Optimierung

Von der Industriebranche zur kreativen Produktionsstätte



Bild 1 Cover Forschungsbericht

Anlass/ Ausgangslage

Im Mittelpunkt dieses kombinierten Projekts aus angewandter Bauforschung und Modellvorhaben in Sachsen stehen zwei bekannte Probleme: der anhaltende Leerstand und Verfall historischer Industriebrachen und der akute Mangel an passendem Arbeitsraum für die junge und rasant wachsende Branche der Kreativwirtschaft. Ihr zunehmender Bedarf an preiswertem Arbeitsraum ist auch aufgrund steigender Mietpreise in den deutschen Großstädten kaum noch zu decken – gesucht werden „kreative Produktionsstädt(t)e“.

Gegenstand des Forschungsvorhabens

Vor dem Hintergrund des Demografischen Wandels ist die Anpassung des Gebäudebestands ein entscheidender Faktor der Stadtentwicklung. Neben der Überalterung der Gesellschaft muss zunehmend die veränderte Lebenssituation der jungen und mittleren Generationen berücksichtigt werden, d.h. auch die Veränderung der Arbeitswelten und Produktionsstandorte.



Bild 2 Atelier der Künstlerin Elisabeth Howey im Tapetenwerk Leipzig

Ein Mangel kann als Chance betrachtet werden: die aufgrund ihrer Größe städtebaulich und wirtschaftlich problematisch erscheinenden Industriebrachen werden von der Kreativwirtschaft generell als attraktiver Freiraum gewertet. Außerdem sind sie oft kompakte Ressourcenspeicher mit einem hohen Anteil an Grauer Energie.

Neben dem immer wieder betonten besonderen Charme der historischen Industriearchitektur sind die ganz konkreten Vorteile und Probleme dieser Gebäude aus Sicht des interessierten Nutzerklientels zusammengestellt und bewertet worden. Besonders positiv hervorzuheben sind

- kompakte Bauweise bei gleichzeitig individueller Raumaufteilung
- Flexibilität bei der Flächennutzung
- nicht genormte Raumstrukturen
- offene Entwicklungsmöglichkeiten

Dementsprechend steht im praxisorientierten Focus dieser Arbeit die Übertragbarkeit bereits erfolgreicher Projekte und des Modellvorhabens der ehemaligen Lederfabrik in der sächsischen Stadt Freital als Dokumentation von gleichzeitig investoren- und nutzerfreundlichen Aktivierungskonzepten.

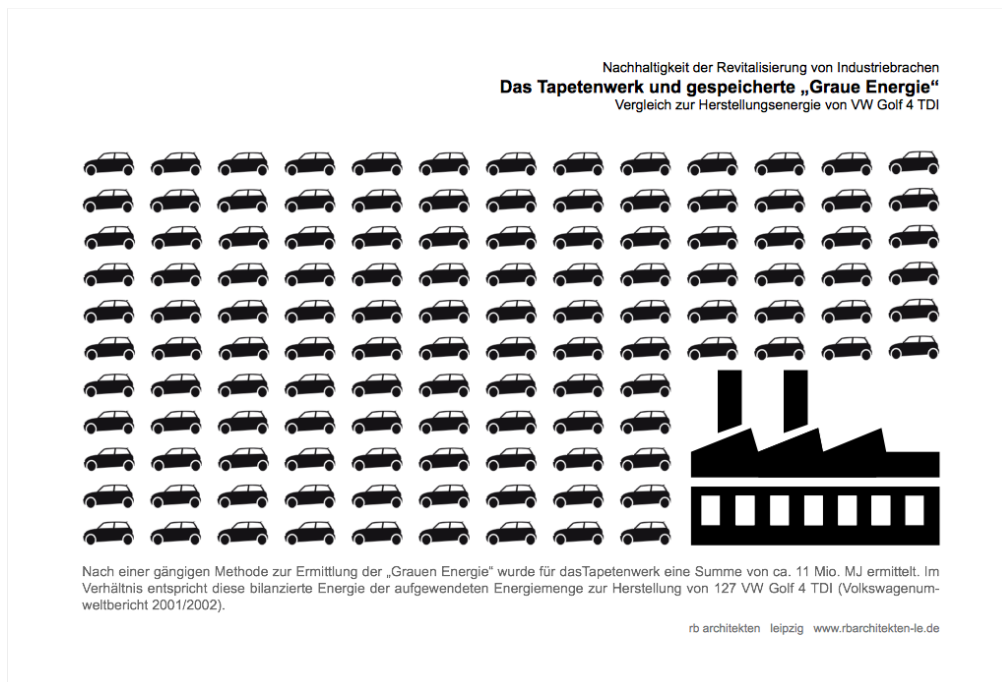


Bild 3 Tapetenwerkfest und Innenhof

Neben den Steckbriefen verschiedener Best-Practice-Beispiele in Sachsen wird die niedrigschwellige Sanierung im Tapetenwerk Leipzig von der Bewertung des Schädigungsgrads über den schrittweisen Ausbau bis hin zu einer energetischen Begutachtung ausführlich erläutert. Die Nachhaltigkeit der Revitalisierung von Industriebrachen wird durch die Ermittlung von Grauer Energie und CO₂-Bilanz des Tapetenwerks veranschaulicht.

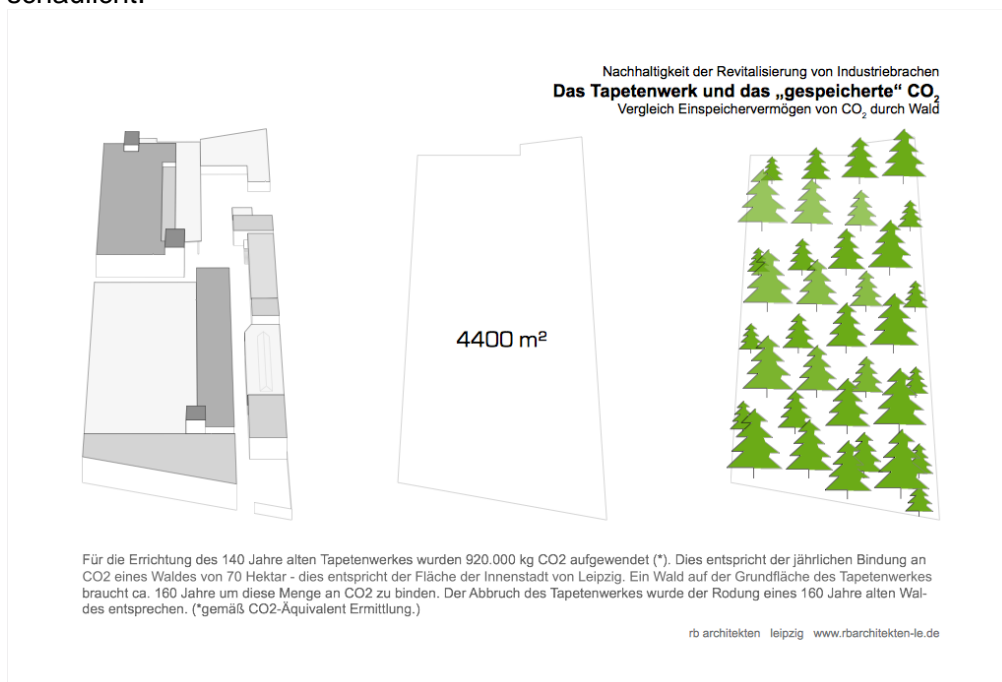


Bild 4 CO₂-Bilanz Tapetenwerk im Wald- und Flächenvergleich

Im Projekt wurden zahlreiche Interviews mit Akteuren der Kreativwirtschaft, Eigentümern, Betreibern, Vertretern aus der Verwaltung und

anderen Entscheidungsträgern in Sachsen geführt und in zwei Workshops intensiv Problemerkatalog und Lösungsansätze diskutiert.

Im Ergebnis des ersten Projektworkshops wurde der Fragenkatalog „Raum-Bedarf“ vereinfacht und als Umfrage auf der projektbegleitenden Website eingestellt. Die dort abgefragten Wunschraumgrößen haben wenig mit einer Arbeitsstättenrichtlinie zu tun und die Möglichkeit zum flexiblen Nutzungswechsel sieht keine Baunutzungsverordnung bisher so vor. Den dringenden Anlass für eine neue Anwendung bis hin zur Novellierung auch der Bauregelwerke geben die neuen Arbeitswelten in jedem Fall. Ihre rasante Entwicklung hat die meisten Regelwerke mindestens ein- wenn nicht sogar überholt – was Eigentümer, Nutzer, Gründer und Verwaltung regelmäßig an ihre jeweiligen Grenzen führt. Diese, aber auch mietrechtliche Probleme sind ausführlich im Rechtsgutachten der Arbeit behandelt.

Der zweite Projektworkshop wurde gezielt unter die Überschrift „Kreativwirtschaft außerhalb der Metropolen“ gestellt und in der Kleinstadt Freital veranstaltet. Gerade im Rahmen des Modellvorhabens in Sachsen konnten hier sehr gut allgemeine und regionale Anforderungen an ein „kreatives Arbeitsumfeld“ diskutiert, sortiert und analysiert werden. Neben dem flexiblen Raumangebot bewerten Kreative ihr direktes Umfeld vordergründig nach Kommunikationsorten und sozialen Kontaktmöglichkeiten. Bietet ein Stadtquartier dies (noch) nicht, ersetzt das entsprechende Angebot in der Fabrik selbst den Mangel. Erfolgt das Angebot dort ebenfalls nicht, wird der Ort nicht angenommen.



Bild 5 Graue Energie Tapetenwerk im Produktionsvergleich

Gerade für kleinere Städte macht die hohe Affinität der Kreativwirtschaft zur Manufaktur die Entscheidung relativ leicht, ob eine gezielte Förderung und Ansiedlung Kreativer vorteilhaft ist. Neben dem simplen Effekt der Wirtschaftsansiedlung flexibler Unternehmen des Klein- und Mittelstands nutzt jede Stadt damit auch ein spezielles Instrument zur Stadtentwicklung – durch die aktive Wiederbelebung ihrer historischen Produktionsstandorte und damit einer sehr modernen, anschaulichen und preiswerten Aufarbeitung dieses wichtigen Teils ihrer Stadtgeschichte. Am Beispiel der „Kreativfabrik Freital“ werden Nutzungs- und Bewirt-

schaftungskonzepte gegenübergestellt und Handlungsempfehlungen für ein kreatives Leerstandsmanagement gegeben - auch außerhalb der Metropolen.

Fazit

Für Kommunen, Privatwirtschaft und andere Akteure und Entscheidungsträger wird hier ein umfangreicher Handlungskatalog für die niedrigschwellige Instandsetzung großflächiger Branchen vorgelegt, welcher von fachlichen Aktivierungsschritten über Bewirtschaftungskonzepte bis zur regional unterschiedlichen Nutzerstruktur reicht. Die Ergebnisse wurden beispielhaft in ein umsetzungsreifes Konzept „Kreativfabrik Freital“ übertragen. Auf der projektbegleitenden Website wurde eine erste Datenbank sächsischer Best-Practice-Beispiele eingerichtet, auch als Netzwerk- und Kontaktplattform. Neben einem Bauteilkatalog Niedrigschwellige Instandsetzung soll die bundesweite Öffnung dieser Website Inhalt eines zweiten Projektteils sein, welcher bereits im Mai 2015 gestartet wurde. **www.kreative-produktionsstaedte.de**

Eckdaten

Kurztitel:

Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieanlagen für die Kreativwirtschaft

Forscher / Projektleitung: Jana Reichenbach-Behnisch, Dipl. Ing. Architektin

Gesamtkosten: 188.800 EUR

Anteil Bundeszuschuss: 60.000 EUR

Projektlaufzeit: April 2013 bis Juni 2015