

Autor:innen: Patrick Schöpflin, Helene Heyer, Johannes Rupp, Svenja Seeber, Sophie Sämman, IÖW

Diese Zukunftsvision für ein grünes, klimaresilientes Gewerbequartier ist entstanden im Nachgang der Diskussion von zwei verschiedenen Zukunftsvisionen auf einem Workshop im Juli 2020. Zielgruppe waren Vertreter:innen von Unternehmen, Investor-/Projektentwickler:innen, lokale Verwaltung und Politik. Der Fokus lag auf dem Gewerbegebiet Neumarkter Straße in München. Für die Darstellung der zwei verschiedenen Zukunftsvisionen siehe gesondertes Dokument.

Agil. Ästhetisch. Attraktiv.

Ein heißer Tag im August im Jahr 2040, kurz nach Feierabend. Wir befinden uns auf der Dachfläche einer großen Firma nahe der Neumarkter Straße. „Von hier oben können wir das gesamte Gewerbegebiet überblicken“, weiß die Geschäftsführerin Jasmin Hadoud zu berichten und zeigt auf einen frisch gemähten Grünstreifen am Nachbargrundstück.



„Dieser grüne Teppich zum Beispiel ist eine Retentionsfläche. Wir hatten lange Zeit mit Überflutung nach Starkregenereignissen zu kämpfen. Dieser unscheinbare Streifen mildert die negativen Wirkungen von derartigen Ereignissen ab, und ist zudem ein beliebter Treffpunkt geworden“. Tatsächlich sitzen an den aufgestellten Parkbänken vereinzelt Menschen, die telefonieren, Sport treiben oder eine kleine Verschnaufpause von der Arbeit einlegen. Was in den letzten Jahrzehnten eher grau, trist und wenig belebt erschien, wirkt nun überraschend grün und lebendig. Der folgende Quartiers-Rundgang, illustriert an den Nahaufnahmen der wünschenswerten Entwicklungen, führt uns zu den umgesetzten Grünmaßnahmen im Quartier und vermittelt einen Eindruck vom zukünftigen Arbeiten, Wirtschaften und Leben entlang der Neumarkter Straße.

Grün am Gebäude: Es grünt so grün

Unser Rundgang beginnt also auf einem der Gründächer. Dort finden sich neben der extensiven Begrünung, die überwiegend aus Moosen und Sukkulenten besteht, auch intensiv begrünte Segmente aus Wildblumen, Gräsern und Kräutern. Entlang der Brüstung stehen hochwertige Fitnessgeräte als Teil der firmeneigenen Gesundheitsförderung und unter einer begrünten Pergola findet gerade ein Sportkurs statt. Ob Yoga, Work-Out oder Pilates: Nach Feierabend können hier Mitarbeiter:innen und Chefin gemeinsam schwitzen. Das weiß auch unsere Geschäftsführerin zu bestätigen: „Ja, das gemeinsame Sporteln und anschließende Plaudern tut unserem Arbeitsklima wirklich gut!“.

Zwischen den Geräten und Sportfreund:innen finden sich prächtige Oleanderbäume in großen schweren Kübeln. Um dem Wind nicht allzu viel Angriffsfläche zu bieten, wurden auf der windzugewandten Seite Windschutzwände aufgestellt. Wenn man genau hinschaut, kann man die Solarpanelen erkennen, die auf den Windschutzwänden montiert sind. Auf vielen Dachflächen der Firmengebäude besticht ebenjene Kombination aus extensiver Begrünung und dezentraler

Energiegewinnung durch die integrierten Photovoltaikanlagen. Auf deren technische Umsetzbarkeit sei man hier besonders stolz, berichtet Frau Hadoud und fügt hinzu, dass es mittlerweile Nachahmer:innen in anderen Gewerbegebieten gibt. Durch die teuren Sportgeräte und die Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche haben derzeit nur die Mitarbeitenden des Gebäudes uneingeschränkten Zugang. Den Grund dafür schiebt Frau Hadoud direkt hinterher: „Als Besitzer:innen müssen wir stets Haftung und Sicherheit garantieren, das ist gar nicht so einfach. Seit ein paar Monaten öffnen wir daher unsere Sportkurse mit Anmeldung für Menschen im Quartier“, und zeigt auf ein Plakat, auf dem „Sport On Top“ steht, das auch ganz gut angenommen werde. Das Angebot sei mittlerweile so beliebt, dass sogar Vereine aus benachbarten Quartieren einmieten um hier ihre Kurse anzubieten, selbstverständlich gegen einen nur sehr geringen Unkostenbeitrag.

Weiter geht es mit unserem Quartiers-Rundgang, vorbei an der bodenverankerten Fassadenbegrünung. Frisches, saftiges Grün strahlt uns entgegen. Was nicht sichtbar ist: Die Steuer- und Messelemente, mit denen automatisch bewässert wird, sodass auch am Wochenende die Vegetation mit ausreichend Wasser versorgt ist. Doch bis dahin war es ein langer Weg. Denn der Pflegeaufwand und die Kosten für Dach- und Fassadenbegrünung schreckten viele ab, und es wurde befürchtet, dass Ungeziefer in die Gebäude gelangen könnten oder dass Gebäudeschäden entstehen. Erst durch zahlreiche Gespräche und Beteiligungsformaten zwischen Gebäudeeigentümer:innen, Mieter:innen und der Stadt konnte die Fassadenbegrünung endlich wachsen. Mittlerweile wird sie durchweg positiv im Quartier aufgenommen. Neben dem ästhetischen Plus trägt die Fassadenbegrünung zusätzlich zur Luftreinhaltung und Kühlung bei, wie wir auf der digitalen Anzeige lesen können, die wir an der Außenfront unterhalb des Dachs erspäht haben. Außerhalb des Gebäudes sind öffentliche Bänke entlang eines großen Baums aufgestellt, der als Schattenspender dient. Der kleine Brunnen ermöglicht unkomplizierten Zugang zu Wasser, um beispielsweise die öffentlichen Hochbeete zu wässern, die vom Verein Quartiersgrün finanziert wurden.

Soziale Interaktion: Zwischen Freiraum und Rückzugsorten

Weiter geht es, zum geräumigen Innenhof zwischen den Bürogebäuden. Auch dieser Platz ist ein Ort der Begegnung. In friedlicher Atmosphäre zwischen akkurat geschnittenen Buchsbäumen sitzen und besprechen sich einige Mitarbeiter:innen und Quartiersbewohner:innen bei einem Kaffee oder Snack.



„Eine Empfehlung für besondere Anlässe ist das neue Café-Bistro „veggie“, neben der Buchhandlung dort drüben“, erzählt Frau Hadoud und zeigt auf eine Ansammlung an Tischen und Stühlen nahe der Kastanie. „Da waren wir neulich nach Feierabend, und am Wochenende finden dort Konzerte lokaler Liedermacher:innen statt. Gerade für junge Leute ist das sehr attraktiv.“ Auch die anliegenden mit viel Grün versehenen Cafés und Restaurants sind beliebte Treffpunkte zum Business-Lunch oder After-Work-Getränk. Dort herrscht oft ein buntes Treiben aus

Geschäftsleuten, jungen Familien und Einzelhandel. Besonders praktisch seien die Marktstände auf der anderen Seite des Innenhofs, wo heute der Gemüsehändler Verkaufstag hat.

Dennoch sei am Wochenende der Innenhof oftmals wie leergefegt, bedauert Frau Hadoud. „Bei einem unserer Quartiersfeste sind wir auf die Idee gekommen, dass wir die Fläche an Sommerwochenenden für gemeinschaftliche Aktivitäten nutzen könnten“. Schwärmend fügt sie hinzu: „Jetzt haben wir dort tolle Veranstaltungen, vom mobilen Freiluftkino bis zum Open-Air-Konzert. So haben wir einen eigentlich privaten Raum wenigstens zeitweilig öffnen können. Das stärkt das Vertrauen und fördert die Gemeinschaft im Quartier“. Besonders positiv sei der Fahrrad-Flohmarkt angenommen worden. Im Quartier sei man sich einig, dass soziale Aktion ein wesentlicher Baustein für eine gemeinsame, positive Entwicklung ist. Gleichzeitig sei die Pflege und Sicherheit öffentlicher Räume immer wieder ein Thema, welches bei den Quartiersversammlungen diskutiert wird. Manche Quartiersnutzer:innen sorgen sich um Vandalismus und Instandhaltungskosten, andere vermissen Kulturangebote gerade für ein jüngeres Publikum, welches das Quartier an Wochenenden beleben würden.

Seit kurzem gibt es die „kulturelle Litfaßsäule“, welche über die Angebote der nächsten Monate informiert. Frau Hadoud zeigt auf eine große, bunte Pinnwand an einer Gebäudewand, an der allerhand Plakate jeder Größe und Couleur kleben: „Hier können alle ihre Veranstaltungen anschlagen. Regelmäßig wird kontrolliert, dass es sich wirklich ausschließlich um demokratiefördernde quartiers- oder stadtbezogene Veranstaltungen handelt, und dass die ausgehangenen Zettel aktuell sind.“

Zentrale Straße: Nachhaltig Mobil

Von dem ruhigen Innenhof geht es nun zur zentralen Hauptstraße. Entlang der Straße fallen die gepflegten Bäume und Grünstreifen auf. Autos und Lieferverkehr sieht man kaum, im Hintergrund ist ein Bus der öffentlichen Verkehrsbetriebe zu erkennen. Wir beobachten eine Weile das Geschehen, und tatsächlich: eine hohe Taktung des ÖPNV, (Lasten-)Fahrräder und Sammeltaxen dominieren das Straßenbild. Vielleicht liegt das am lokalen E-Bike-Sharing-Anbieter? Deren Räder und Scooter können im zentralen Mobility Hub sicher geparkt und aufgeladen werden. Das Dach des Mobility Hub besteht aus Solarpanelen, mit dessen Strom der e-Motor der Räder geladen werden kann. Die gegenüberliegende Bushaltestelle ist mit intensiver Dachbegrünung angelegt und überzeugt mit der Ästhetik des Baus, als auch seinem Beitrag zum Arten- und Naturschutz.



Auch sonst hat sich das Straßenbild insgesamt verändert. Wo ehemals zweispurig der Verkehr entlang der Hauptstraße brauste, findet sich nun eine Einbahnstraße für den motorisierten Verkehr und ein breiter Radfahrstreifen in beide Richtungen. Entlang der Hauptstraße wurden in den letzten Jahren viele Parkplätze entsiegelt, deren Fläche durch den reduzierten Autoverkehr kaum noch benötigt wurde. Auf der frei gewordenen Fläche finden sich mittlerweile mehrere zum Fußweg geöffnete Parklets. Parklets sind Sitzgelegenheiten, die aus hochwertigem Holz gebaut

sind und an denen vereinzelte Grüppchen Mittagspause machen. Ergänzend dazu fallen besonders die futuristisch anmutenden i-benches auf. Das sind solare Sitzbänke, die ein Aufladen der mobilen Endgeräte mittels Solarstrom ermöglichen. Tatsächlich sehen wir auf einer dieser Bänke eine junge Frau mit einem Tablet in der Hand – ihr Ladekabel verschwindet in der Bank, auf der sie sitzt.

Durchwegung: Freie Fahrt im Grünen Quartier

Nach unserem Abstecher zur zentralen Straße geht es nun in eine der noch ruhigeren Seitenstraßen. Das Quartier hat eine sehr hohe Durchdringung der kleinen Wege und Seitenstraßen erreicht, und die Durchwegung besticht durch eine hohe Aufenthaltsqualität. Grüne Achsen vernetzen die Bürogebäude untereinander und verbessern die Mobilität im Quartier.



Zu Fuß oder mit dem Rad schnell von A nach B, das ist nun möglich. Die Wege können auch mit dem E-Bike genutzt werden und bestehen durch gepflegte Rasenbegleitung, professionell getrimmte Hecken und ansprechende Zierpflanzen, umrahmt von bunt leuchtenden Blüten. Die Luft ist hier frisch und klar. Das liegt auch an dem guten Dutzend neu gepflanzter Straßenbäume, welche Feinstaub filtern. Bei den Neupflanzungen handelt es sich um besonders klimaangepasste Arten. Einige der Jungbäume sind in großen, portablen Kübeln gepflanzt, die Mehrzahl von ihnen wächst bodenverankert und ergänzt den Bestand – insgesamt eine erhebliche Verbesserung der Grünqualität. Für einen problemlosen Anwuchs sei eine regelmäßige Bewässerung unabdinglich. Die Wässerung der Jungbäume wird von professionellen Baumpfleger:innen und engagierten Anwohner:innen übernommen. Beim Stichwort Wasser zeigt Frau Hadoud auf einen kleinen Brunnen mit Trinkwasser, an dem sie prompt ihre Trinkflasche auffüllt. Dabei zeigt sie auf einen weiteren, etwas größeren Brunnen: „Dieser Brunnen hier kann zum Wässern der Bäume und Hochbeete verwendet werden. Die meisten Anwohner:innen greifen gern auf dieses Angebot zurück, und wässern ihre Baumscheiben und Straßenbäume. Das Wasser und die Gießkannen stellt das Grünflächenamt kostenlos bereit. Mit der Freiwilligkeit haben wir sehr gute Erfahrungen gemacht.“

Die hohe Dichte an Straßenbäumen im Gewerbegebiet mag heute selbstverständlich erscheinen, doch das war nicht immer so. Erst durch ein innovatives Pilotprojekt und neuer technischer Möglichkeiten finden untertage sowohl Wurzeln als auch unterirdischer Infrastruktur genügend Platz. Das Pilotprojekt wurde dank politischen Willens der Bezirksbürgermeisterin umgesetzt und konnte alte Auseinandersetzungen endlich beerdigen. Heute schließen sich Grüne und Technische Infrastruktur nicht mehr aus.

Am Straßenrand finden wir einen Baum mit einer großzügigen Sitzgelegenheit, wo wir eine kleine Pause einlegen. Sein Kronendach spendet uns frischen Schatten. Es ist ruhig, und der Blick fällt auf ein gepflegtes Hochbeet. Zwischen dem Palettenholz wachsen dicke, mit Erde beklebte Blätter heraus. Frau Hadoud erzählt, dass das Hochbeet von einer lokalen IT-Firma gepflegt wird, welches eine Fünfjahres Patenschaft übernommen hat. Tatsächlich entdecken wir ein Schild, auf

dem steht: „Dieses Hochbeet wird in Patenschaft von der IT GmbH gepflegt“. Frau Hadoud ergänzt, dass jedes Unternehmen im Quartier sich Hochbeete inklusive Werkzeug und Wasserungshilfen für einen bestimmten Zeitraum pachten könne. Mit dem eingenommenen Geld werden weitere Grünerhaltungsmaßnahmen im Gewerbegebiet finanziert.

Aktivierung: Lokale Vereinskultur für eine blühende Nachbarschaft

Während wir von unserer Parkbank Fluginsekten bei ihrem Start- und Landeanflug auf die bunten Blüten beobachten, berichtet uns Frau Hadoud über die Finanzierung der Grünmaßnahmen im Quartier. Die meisten Grünmaßnahmen, wie etwa die Beet-Patenschaften oder Blühstreifen, werden von dem lokalen Verein „Quartiersgrün“ organisiert und finanziell unterstützt. Im Verein können sich alle aus der Nachbarschaft engagieren: Vom Anwohner bis zur Anwältin, von der Arbeitnehmerin bis zum Anleger. Der Verein finanziert sich über Mitgliedsbeiträge von Unternehmen und Privatpersonen. Die Mitgliedsbeiträge erfolgen gestaffelt und orientieren sich an den finanziellen Möglichkeiten des Mitglieds. In den Vereinstreffen legen sie gemeinsam fest, wofür die Gelder ausgegeben werden: Projekte, die der Umwelt und der Nachbarschaft dienen.

In unserem Quartier sind das beispielsweise die Pflege und Entwicklung von bestehenden Angeboten wie die kulturelle Litfaßsäule oder der Blühstreifen, aber auch die Vermittlung von den Beet-Patenschaften gehört dazu, sowie die Organisation von regelmäßigen Nachbarschaftstreffs, bei denen sich ausgetauscht werden kann. Seit kurzem gibt es eine Vortragsreihe, welche über die verschiedenen Facetten von Fassadenbegrünung berichtet, und kostenlose Erstberatungen für Unternehmen und öffentliche Einrichtungen, die ihre baulich-technische Infrastruktur auf den aktuellsten Stand nachhaltigen Gebäudegrüns anpassen möchten. Da sich nicht alle Einrichtungen den teils teuren Umbau leisten können, hat Quartiersgrün mit stadtweiten Sponsoren einen grünen Förderfonds entwickelt, welcher gezielt Grünmaßnahmen unterstützt. Und nicht nur das: Derzeit ist Quartiersgrün im Gespräch mit dem städtischen Bauamt, um einen Quartiers-Wettbewerb ins Leben zu rufen, welcher die beste gebäudenaher grüne Infrastruktur in den Kriterien Naturschutz, Klimaschutz und -anpassung sowie Soziales würdigen soll.

Finanzierung: Dauerhafte Quartiersentwicklung mittels Business Improvement District

Um die Kontinuität des Engagements sicherzustellen und noch breitere Basis zu erlangen, haben sich Eigentümer:innen, Investorinnen und Anleger mit der Stadt München zusammengetan und eine rechtliche Rahmung für die Quartiersentwicklung geschaffen. Letztes Jahr war es soweit, und das bundesweit erste nachhaltig orientierte Business Improvement District (BID) wurde gegründet.

Das BID finanziert sich durch die verpflichtenden Abgaben aller Inhaber:innen von Gewerbeimmobilien des Gebiets. Die Höhe der Abgabe orientiert sich an dem Einheitswert des jeweiligen Grundstücks. Dadurch können Grün- und andere Maßnahmen, welche über die von der Kommunen erbrachten Leistungen hinausgehen, in enger Rückkopplung mit der Stadt umgesetzt werden. Die Stadt tritt als engagierte Unterstützerin und Mittlerin auf. So werden beispielsweise regelmäßig Veranstaltungen zur Vernetzung der Unternehmer mit den Bewohner:innen oder dem Verein Quartiersgrün durchgeführt, sodass alle Interessen gesichert sind.

Im Image-Flyer des BID finden wir folgende Aussage von Karola Kaufmann, der Ansprechpartnerin der BID: „Unser Quartier ist eine ausgezeichnete Marke. Unser neu entstandenes BID hier an der Neumarkter Straße fördert und fordert die Entwicklung der Aufenthaltsqualität im Quartier, versehen mit hohen Nachhaltigkeits-Standards was die Gebäude und zentrale Infrastrukturen betrifft. Durch die so gesteigerte Attraktivität der Immobilien sind für die Immobilienbesitzer:innen verlässliche Mieteinnahmen garantiert. Für kleinere Unternehmen

werden gemeinsam mit dem Verein Quartiersgrün kostenlose Erstberatungen zu Gebäudebegrünung angeboten. In den nächsten Jahren ist die ästhetische Aufwertung des S-Bahnhofs geplant, beispielsweise mit einer vertikalen Begrünung und/oder einer Wandmalerei“.

Kontakt:

Patrick Schöpflin
Institut für ökologische Wirtschaftsforschung (IÖW)
Potsdamer Straße 105
10785 Berlin
Mail: patrick.schoepflin@ioew.de

Illustrationen: Volker Haese, Bremen

Entstanden im Rahmen des Projekts „Grüne Stadt der Zukunft“ –
gefördert durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung im Rahmen der Leitinitiative
Zukunftsstadt

Weitere Informationen und Materialien zum Projekt: www.ioew.de/gruene_stadt