

# Impulsgeber für die Immobilien- und Stadtentwicklung

Die Städte der Metropole Ruhr haben sich die Aufgabe gestellt, den Wandel von der Industrie- zur Wissensgesellschaft auch architektonisch umzusetzen. Durch urbane Erneuerungen soll die Lebensqualität gesteigert und somit Menschen und Unternehmen ein attraktiver Lebensraum bzw. Standort geboten werden.

Die Idee, städtische Areale als "Kreativ.Quartiere" in der Metropole Ruhr zu urbanen Entwicklungsprojekten und gleichzeitig europäischen Vorzeigeprojekten zu entwickeln, wurde von RUHR.2010 angestoßen. Leuchtturmprojekte sind z.B. das Dortmunder U oder das Viktoria-Quartier Bochum. Um diese Kreativ.Quartiere zu entwickeln, werden in den Städten die Kräfte vieler Akteure gebündelt: Stadtentwicklung, Stadtplanung, Kultur, Marketing, Wirtschaftsförderung, die Kreativen selbst und die Immobilienwirtschaft arbeiten zusammen an einem Projekt.

## KULTURACHSE RHEIN-HERNE-KANAL

Eines der von RUHR.2010 unterstützten Quartiere entsteht zur Zeit in Herne entlang des Kanals. Zentrales Element des Quartiers ist damit das Wasser: Auf gut 10 Kilometern Länge durchfließt der Rhein-Herne-Kanal das Stadtgebiet im Norden. Traditionell Güterschiffahrtsweg, ist der Kanal schon seit jeher Freizeiterholungsgebiet – hier wird geangelt, hier locken Spazierwege, hier treibt man Sport. Am Kanal gibt es industrielle und gewerbliche Produktionsstätten, aber auch Wohnsiedlungen, Grünanlagen und – zunehmend – Kultur. Grundstein für die Entwicklung des Kanals als Kulturachse ist das interkommunale Projekt „Kulturkanal“, damit wichtiger Baustein für die Entwicklung des Kreativ.Quartiers.

## KREATIV.QUARTIER. AM KANAL

Keimzelle des Herner Quartiers ist die Künstlerzeche Unser Fritz, kulturell genutzter Industriestandort mit Künstlerateliers, Kulturbetrieb und Kanalblick. Mit der restaurierten Maschinenhalle, einer neuen Freizeitanlage, einem Schiffsanleger, dem „Kohlenweg“ und einer großen Bestandsimmobilie gibt es allein im Bereich Unser Fritz viele Ansätze für ein Kreativ.Quartier. Weitere Entwicklungsbereiche entlang des Kanals haben die Größenordnung von insgesamt 30.000 Quadratmetern.

## KREATIV.QUARTIER UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Denn um das Quartier zu entwickeln, sollen Freiflächen und leer stehende Immobilien einbezogen werden. Immobilienbesitzern bietet sich die Chance, leer stehende Immobilien einer Nutzung oder Zwischennutzung zuzuführen und



dadurch den Wert des Objekts zu steigern oder überhaupt Mieteinnahmen zu generieren. Die Umnutzung von brachgefallenen oder leer stehenden Gebäuden sendet belebende Impulse in den Immobilienmarkt. Zwei Trends ergänzen sich hier positiv: Die immobilienökonomische Notwendigkeit, nicht mehr benötigte oder leer stehende Gebäude sinnvoll und Wert erhaltend zu nutzen, und der Wunsch von Mietern und Käufern, individuelle und attraktive Wohn- und Arbeitsorte zu finden.

## KREATIV.QUARTIER UND STADTENTWICKLUNG

Leer stehende Gebäude, Baulücken, Rückbauflächen oder Brachflächen als Folgen des Strukturwandels und demografischer Veränderungen stellen viele Städte vor planerische Herausforderungen. Dies gilt vor allem für Stadträume, die nicht zu den im Trend liegenden Entwicklungsräumen der Stadt gehören. Zugleich bieten diese Räume und Flächen Potenziale, die von Interessen- und Nachfragergruppen in Form temporärer Nutzungen entwickelt werden können. Vor allem Zwischennutzungen bieten Möglichkeiten für wirtschaftliche Aktivitäten und ganz neue Nutzungskonzepte. Ziel ist eine Aufwertung des Standorts durch positive Image- und/oder Markenbildung für spätere Nutzungen.

## DYNAMISIERUNG VON STADTQUARTIEREN

Die Kreativ.Quartiere sollen kreative Kräfte in der Metropole Ruhr halten und gleichzeitig Kreativpotenzial in die Region holen. Denn interessant sind diese Räume für Kreative, die hier individuelle und attraktive Wohn- und Arbeitsorte finden. Den Reiz machen in der Regel günstige Mietkonditionen

und die spezielle Atmosphäre dieser Orte aus. Vielerorts war dies der Start für eine Wiederbelebung des Bestands: Die „kreativen Pioniere“ eignen sich den Ort an und interpretieren ihn neu. Die so dynamisierten Stadtquartiere wiederum sind Grundlage weiterer Entwicklungsprozesse und werden so zu neuen Impulsgebern der Stadt.

## KREATIVE PIONIERS

Kreative Pioniere kommen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft, die mittlerweile eine Vorreiterrolle auf dem Weg in die Wissensgesellschaft übernommen haben. Kreativunternehmen haben häufig zukunftsorientierte Arbeits- und Geschäftsmodelle; sie sind Quelle für Innovationsideen, nutzen moderne Technologien, sind Ideengeber für Technologiehersteller und –entwickler. Da sie Impulse auch für vorhandene Unternehmen geben, sind sie eine höchst attraktive Zielgruppe. Zur Kultur- und Kreativwirtschaft gehören z.B. das Verlagswesen, der Markt für darstellende Künste, Designwirtschaft, der Architektur-, Presse- und Werbemarkt und die Software/Games-Industrie.

## BRAINWORK AM KANAL

Das Herner Projekt gehört zu den kleineren Quartieren und steht noch ganz am Anfang. Zur Zeit geht es um die Erstellung eines konkreten Nutzungs- und Entwicklungskonzeptes, um hierdurch Wachstumschancen und Potenziale zu fördern. Denn nicht nur in Herne, sondern in den Städten generell, ist absehbar, dass die Zukunftsfähigkeit abhängig vom Potenzial der kreativen Köpfe ist. Die Kreativwirtschaft wird damit über die Komponenten Bildung, Kultur und „Brainwork“ wichtiger Faktor des Strukturwandels.

Fotos: © Thomas Schmidt, Stadt Herne