



## TIPPS FÜR KOMMUNEN

---

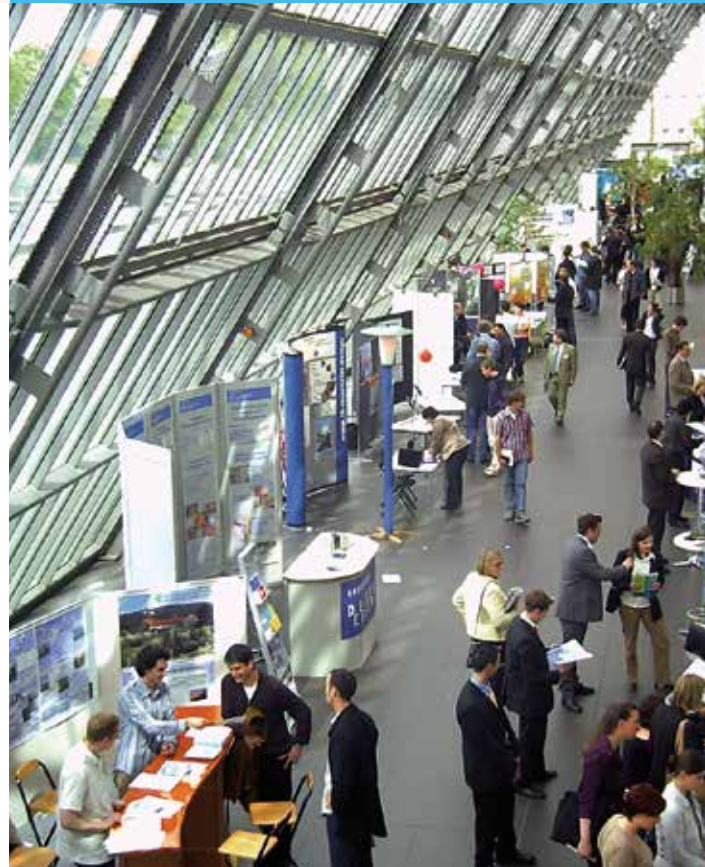
### Multifunktionale Flächen

#### BEDARF UND ZIELE

Der Nutzungsdruck auf Flächen ist in Deutschland nach wie vor sehr hoch und das Ziel der Bundesregierung, den täglichen Flächenverbrauch auf 30 ha zu reduzieren, scheint noch in weiter Ferne. Insbesondere der Bedarf an Siedlungs- und Verkehrsflächen und die damit verbundenen negativen Folgen im Hinblick auf Natur und Umwelt stellen die kommunale Stadtplanung häufig vor viele Fragen: Wie kann eine klimaresiliente Stadtentwicklung gelingen? Wie kann man Grünflächen erhalten bzw. die Biodiversität stärken? Sollen neue Gewerbegebiete ausgewiesen oder bestehende Industriestandorte nachverdichtet werden? Wie wirken sich neue Versiegelungen auf die Niederschlagsversickerung aus?

Wer zukunftsorientiert planen will, muss multifunktional denken. Eine Fläche im städtischen Umfeld muss längst mehr als eine klassische Funktion erfüllen. Dadurch werden Freiflächen zum Beispiel nicht länger nur Regenrückhaltebecken, sondern gleichzeitig Naherholungsgebiet. Auch in Gewerbegebieten wird dieser Aspekt immer mehr bedacht, um diese Areale nachhaltiger und lebenswerter nutzen zu können.

Multifunktionalität ist ein weit gefächerter Begriff. Im Hinblick auf den Klimawandel sind damit aber besonders Möglichkeiten und Chancen gemeint, die Raum für Natur und Nutzung schaffen. So kann eine multifunktionale Fläche Nahrung für Insekten bereitstellen, Trittsteinbiotop für Arten sein und gleichzeitig als Outdoor Coworking Space genutzt werden, der die Arbeitgeberbindung durch verbesserte Arbeitsbedingungen erhöht. Die Möglichkeiten in der Planung sind vielfältig. Wieso nicht mal einen Naschgarten für die Mitarbeiter\*innen anlegen oder Terrassenbereiche mit lichtdurchlässigen PV-Anlagen „überdachen“?



## DEFINITIONEN

Beim Check der Nachhaltigkeitspotenziale wird schnell deutlich, dass die knappe Ressource „Fläche“ gleichzeitig verschiedene Nutzungsansprüche erfüllen muss: Sie muss Raum bieten für wirtschaftliche Nutzung, Klimaanpassungsmaßnahmen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität, gerne auch für Freiraumstruktur etc. Um diese Funktionen nicht gegeneinander auszuspielen, werden multifunktionale Lösungen entwickelt und umgesetzt – im Projekt sind das unterschiedliche Flächen in Bocholt und Remscheid mit Coworking Spaces im Grünen und viele kleinere Flächen bei einzelnen Unternehmen.



Bild: Optigrün

Auch begrünte Dächer eignen sich hervorragend für eine multifunktionale Flächennutzung.

## EXKURS

Coworking Spaces bieten einen alternativen Arbeitsort zum klassischen Büro oder Homeoffice. Übersetzt bedeutet „Coworking“ „zusammenarbeiten“ und steht für eine neue Arbeitsform, in der Personen an einem gemeinsamen Arbeitsplatz, dem „Space“, physisch zusammenarbeiten (Gandini 2015). Dies kann nahezu überall stattfinden: Im speziell dafür vorgesehenen Coworking Space, in Bibliotheken, einem Café oder auch im Freien bzw. auf einer multifunktionalen Fläche. Weltweit nimmt die Verbreitung von Coworking Spaces stark zu (Foertsch 2019). Auch außerhalb von Großstädten gewinnt das Thema an Dynamik (Schack 2021). Entwicklungen wie die Überlastung der Verkehrsinfrastruktur, mangelnde Flächenverfügbarkeit oder hohe Lebenshaltungskosten in den Großstädten sind hierfür ausschlaggebend.

Dabei wird Multifunktionalität im Kontext des Projektes „Grün statt Grau – Gewerbegebiete im Wandel“ wie folgt definiert:

### ► Temporär variierende Nutzung

Damit sind Flächen gemeint, die jeweils zeitweilig als Aufenthaltsbereich, Retentionsraum, Parkplatz etc. genutzt werden.

### ► Doppelte Zielerreichung

Das bedeutet, dass die im Projekt gestalteten Flächen gleichzeitig mehrere Bedürfnisse erfüllen. Das beginnt mit der einfachen Maßgabe, dass Begrünungen nicht nur der Klimavorsorge dienen, sondern durch die Substrat- und Pflanzenauswahl auch die biologische Vielfalt fördern. Darüber hinaus werden Klimaanpassungsmaßnahmen umgesetzt, die parallel die Identifikation mit dem Gebiet und die Aufenthaltsqualität für Ansässige verbessern. Ein gutes Beispiel sind die 102 Bäume, die im Remscheider Gewerbegebiet auf privaten, aber öffentlich wirksamen Flächen gepflanzt wurden, z. B. entlang des Grenzzaunes von Unternehmensflächen entlang der befahrenen Straßen. Sie prägen das Erscheinungsbild, laden Passant\*innen zum Verweilen ein und dienen gleichzeitig dem Klimaschutz.

### ► Mehrere Zielgruppen

Als dritter Aspekt der Multifunktionalität wird verfolgt, dass Flächen von mehreren Firmen gemeinsam genutzt werden. Das ist bisher nur auf eigens geschaffenen zentralen Orten der Fall, wobei hier derzeit die Vor- und Nachteile untersucht werden, wenn diese Flächen in städtischer oder privater Hand sind. Besonders der Aspekt Coworking kann Akteur\*innen aus verschiedenen Firmen oder Branchen zusammenbringen.



## VORGEHEN IM PROJEKT

Im Projekt „Grün statt Grau – Gewerbegebiete im Wandel“ nahmen die Projektpartner\*innen neben den kleineren Maßnahmen auf Unternehmensflächen auch zwei größere Flächen in Angriff, die in Abstimmung mit den umliegenden Unternehmen als Coworking Space gestaltet wurden. Die Multifunktionalität wurde durch das gleichzeitige Verfolgen von Klimaanpassung, Aufenthaltsqualität, Biodiversität und durch die Zusammenarbeit verschiedener Nutzer\*innengruppen erstrebt. Im Idealfall entstehen daraus weitere gemeinsame Flächennutzungen unter den Firmen.



Auf der Bocholter Fläche bietet eine bepflanzte Trockenmauer zukünftig viel Lebensraum für Insekten.

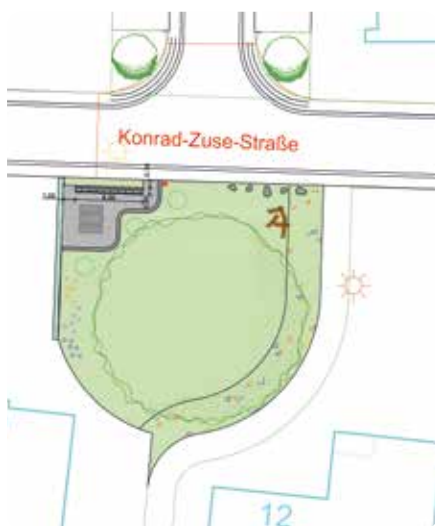
## BEISPIELFLÄCHE BOCHOLT

<b>Lage:</b>	Technologiepark
<b>Eigentümer:</b>	Stadt Bocholt
<b>Größe:</b>	ca. 350 m <sup>2</sup>
<b>Planung:</b>	Stadtverwaltung
<b>Unternehmerbeteiligung:</b>	Zweistufiger Umfragebogen per Mail
<b>Zeitraum:</b>	voraussichtlich 10 Monate, von Planung bis Umsetzung
<b>Bestandteile:</b>	Pflanzungen – Stauden, Sträucher, Geophyten Bepflanzte Trockenmauer, Totholz, Findlinge, Sitzgruppe

### ► Konzept und Nutzungsarten

Auf der städtischen Fläche im Technologiepark befindet sich bereits eine alte Eiche, die mit Schnittrasen umrandet ist. Bei der Erschließung des umliegenden Gewerbegebiets wurde dieser Baum bewusst erhalten. Leider wurde der Bereich zur Straße hin häufig als Parkplatz missbraucht, was die Idee stärkte, diese Fläche umzugestalten. Daher werden Findlinge aus Naturstein in Zukunft den Zugang für Autos versperren. Zusätzlich soll die Biodiversität im Gewerbegebiet erhöht werden: Unterschiedliche Pflanzungen von blühenden Arten sollen Insekten Nahrung bieten, aber auch das Gesamtbild für die Angestellten im Gebiet verschönern, damit sich die Aufenthaltsqualität verbessert. Im Rahmen der Umfrage wünschten sich die anliegenden Unternehmer\*innen, die teilgenommen haben, einen Tisch mit Bänken, Blühpflanzen und eine Trockenmauer. Die Trockenmauer wird bepflanzt und grenzt so die Fläche ein, während sie gleichzeitig Insekten einen Unterschlupf bietet. Der Bereich um die Sitzgruppe wird mit einer wassergebundenen Decke verstärkt, die mit Randsteinen eingefasst ist. Dieser Untergrund lässt weiterhin Versickerung zu und ermöglicht einen barrierefreien Zugang zur Fläche. Bänke und Tische werden vandalismussicher einbetoniert und es wird zusätzlich ein Mülleimer aufgestellt. Die multifunktionale Fläche verbindet so Artenvielfalt mit Pausenraum im Grünen. Um einen sicheren Aufenthaltsort zu schaffen, wurde vor Nutzung der Fläche die Eiche zudem begutachtet und Totholz sowie Eichenprozessionsspinnernester entfernt.

### Raum für Arbeit und Entspannung



## BEISPIELFLÄCHE REMSCHEID

<b>Lage:</b>	Gewerbegebiet Großhülsberg
<b>Eigentümer:</b>	Stadt Remscheid
<b>Größe:</b>	ca. 600 m <sup>2</sup>
<b>Planung:</b>	extern, u. a. studentischer Wettbewerb
<b>Unternehmerbeteiligung:</b>	Werkstattverfahren
<b>Zeitraum:</b>	21 Monate von den studentischen Entwürfen bis zur Umsetzung
<b>Bestandteile:</b>	Anpflanzungen von einheimischen Stauden und Gehölzen Sitzplätze, kreative Aufenthaltsbereiche Blumenschotterrasen, Insektenlebensräume

### ► Konzept und Nutzungsarten

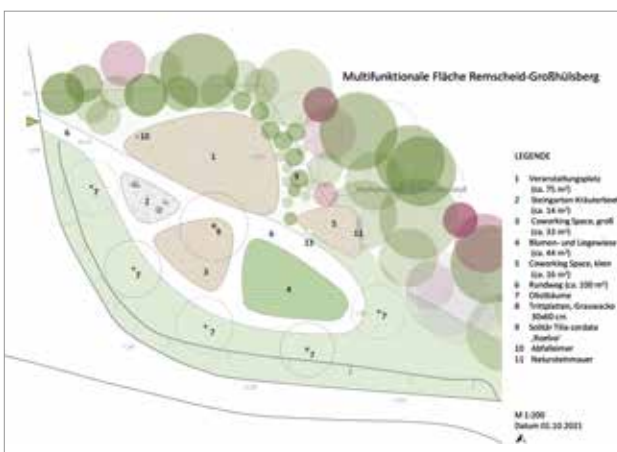
Bereits zu Beginn des Projektes äußerte das Unternehmensnetzwerk Großhülsberg den Wunsch nach einem Treffpunkt im Grünen, um Arbeiten, Meetings, Sport etc. mit dem Aufenthalt im Freien zu verbinden.

Es wurde ein städtisches Grundstück im Gewerbegebiet Großhülsberg ausgewählt, das schwerpunktmäßig als grüner Coworking Space entwickelt werden soll. Die Planung des Bereichs basiert auf Entwürfen von Architekturstudierenden der RWTH Aachen und der TU Darmstadt, die diese in einem Stegreif erarbeitet haben. Vertreter\*innen der ansässigen Unternehmen und des Projektteams wählten den Entwurf von Selina Altenberger, der im weiteren Verlauf vom Planungsbüro Arvensis konkretisiert wurde und auch ökologische Aufwertungsmaßnahmen des Geländes beinhaltet.

Die Fläche soll den Nutzern\*innen unterschiedliche Aufenthaltsmöglichkeiten (Veranstaltungen, grüner Pausenraum und Arbeitsplatz) bieten, aber auch ein Raum für Urban Gardening und Gemeinschaftsaktionen wie Sportangebote, Teambuilding-Maßnahmen oder DIY sein. Gleichzeitig wird ein naturnaher Ansatz bei der Gestaltung verfolgt, der pflegeleichte Bepflanzungen mit einheimischen Stauden und Gehölzen, Lebensräume für Tiere und die Verwendung von naturgemäßen Materialien vorsieht.

Das Gelände soll den Unternehmen als Modellfläche für eine naturnahe Außenanlage dienen und Orientierung für entsprechende Gestaltungsmaßnahmen von Firmengeländen geben. Nach Fertigstellung wird die Fläche dem Verein Unternehmensnetzwerk Großhülsberg e. V. übergeben.

### Modellfläche für naturnahe Außengestaltung



## EMPFEHLUNGEN FÜR KOMMUNEN

### ► Flächenauswahl

Die Möglichkeiten zur Umsetzung einer gemeinschaftlich genutzten multifunktionalen Fläche hängen zum einen von der Flächenverfügbarkeit, zum anderen aber vom Planungs- und Umsetzungsbudget ab. Wenn das Budget es zulässt, empfiehlt sich die Entsiegelung einer Altfläche. Für unterschiedliche Funktionswünsche werden verschiedene Flächentypen benötigt. Andernfalls kommen auch Brach- oder Freiflächen in Frage. Dabei ist vorab eine Kartierung einzuplanen, um keine ökologisch wertvollen Bereiche zu beeinträchtigen. Es bietet sich an, erste Flächen über Luftbildanalysen ausfindig zu machen und eine Flächenbegehung vorzunehmen, noch bevor erste Planungsschritte erfolgen. Städtische Flächen sind zur Umgestaltung besonders gut geeignet, da so allen Bürger\*innen oder Mitarbeiter\*innen im Gebiet Zugang zu der Fläche gewährleistet werden kann. Bei Flächen im Privatbesitz sollte kommuniziert werden, ob z. B. Beschäftigte von umliegenden Betrieben die Flächen mitnutzen dürfen.



### ► Unternehmer\*innenbeteiligung

Für die erfolgreiche Errichtung einer gemeinschaftlich genutzten Fläche ist es wichtig, die anliegenden Unternehmen im Vorfeld an der Planung zu beteiligen. Dies kann z. B. über eine digitale Umfrage, im direkten Einzelgespräch oder in Form eines Unternehmer\*innentreffens stattfinden. In Remscheid wurde eine Unternehmenswerkstatt gegründet, während in Bocholt in einem Online-Verfahren Abstimmungen durchgeführt wurden.

### ► Planung

Eine multifunktionale Umgestaltungsmaßnahme kann auch fachübergreifende Planungen mit sich bringen. Wenn die Planung intern von der Kommune übernommen wird, ist die dafür benötigte Zeit einzukalkulieren. Bei externer Vergabe müssen die Auftragskosten in der Budgetplanung im Blick behalten werden. Insbesondere die Zeitplanung ist ein wichtiger Aspekt, da Vegetationsperioden und Pflanzzeiträume einerseits sowie Ausschreibungszeiten berücksichtigt werden müssen.

### ► Alternative Planungsmöglichkeiten

Nicht immer kann die Planung von der Kommune übernommen werden oder es gibt Schwierigkeiten, wie beispielsweise eine ungünstige Topografie der Fläche, ungeklärte Altlastensituationen oder Probleme, die externem Sachverstand bedürfen. So wird im Projekt in solchen Situationen oft erfolgreich auf die Zusammenarbeit mit Hochschulen zurückgegriffen, um einen Einstieg in die Planung zu initiieren.

### Budget und

#### Zeitaufwand einkalkulieren



Das Konzept „Stegreif“ hat sich für erste Planungen bewährt. Die Studierenden entwerfen hierbei einzeln oder als Gruppe erste Ideen für eine Flächengestaltung, die Dank des unkomplizierten Formats viel Kreativität zulassen. Durch die Vielzahl von Entwürfen kann man so in der finalen Planung die besten Ideen kombinieren. Als Beispiel aus dem Projekt ist die Fläche im Gewerbegebiet in Remscheid zu nennen. Trotz Hanglage fanden die Studierenden viele Möglichkeiten, einen grünen Erholungsort zu planen.

Ideen aus Stegreif  
kombinieren

▶ **Umsetzung**

Bei der Umsetzung der Flächengestaltung ist eine Bauleitung wichtig, die alle Aspekte der späteren Nutzung im Blick behält und auch abschließend eine gewissenhafte Abnahme durchführt. Auch Nachkontrollen, z. B. zum Vitalitätszustand der Pflanzungen, sind notwendig. Bei größeren oder öffentlichen Flächen sollte zudem die Öffentlichkeit durch Medien- und Pressearbeit informiert werden.

Umsetzung öffentlich  
sichtbar machen

**Trägerschaft**  
rechtzeitig klären

▶ **Rechtliche Aspekte**

Bevor man mit der Planung einer multifunktionalen Fläche beginnt, sollte die Frage der Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht geklärt werden. Ist das Grundstück in kommunaler Hand, kann diese Aufgabe weiterhin bei der Stadtverwaltung verbleiben, wie es in Bocholt der Fall ist. In Remscheid ist vorgesehen, eine städtische Fläche dem im Gebiet ansässigen Unternehmensnetzwerk Großhülberg e. V. zu verpachten, womit auch die entsprechenden Verpflichtungen vertraglich übertragen werden. In diesem Zusammenhang ist der Abschluss einer geeigneten Versicherung ein zusätzlicher Aspekt. Diese Thematik sollte frühzeitig geklärt werden, um eine entsprechende Planungssicherheit für das Vorhaben zu gewährleisten.





Aufenthaltsqualität kann auf jeder Ebene geschaffen werden.

#### ► Bestandserhalt

Um langfristigen Nutzen aus der Fläche zu ziehen, muss auch die Bestandpflege in der Planung mitgedacht werden. Bei Pflanzungen sollten zwar angepasste, pflegeleichte Arten gewählt werden, ein Bewässern von Ansaaten oder Neupflanzungen ist jedoch trotzdem nötig. Insbesondere auf privaten Flächen sollten die Verantwortlichkeiten schon vor Errichtung der Fläche geklärt sein. Auch mögliche Auflagen zum Rückbau müssen bei der Gestaltung und Unterhaltung kommunaler Flächen durch Vereine geklärt werden.

#### Nachhaltigkeit impliziert auch Langfristigkeit

#### ► Kleine und große Flächen

Auch wenn hier die größeren multifunktional genutzten Areale vorgestellt werden, lohnt sich auch der Blick auf kleinere Flächen: Das beginnt schon beim notwendigen Stellplatz, der gleichzeitig als Feuerwehzufahrt und Blühwiese dient. Viele Bereiche können so gestaltet werden, dass sie nicht nur einen Zweck erfüllen. Im Bestand erfordert das sehr häufig eine Zusammenarbeit oder Abstimmung der Nachbarfirmen untereinander. Hier Kontakte herzustellen und zu vertiefen ist demnach eine wertvolle Aufgabe im Gewerbegebietsmanagement.

Foertsch, C. (2019): 2019 Coworking Forecast. Final Results. Deskmag.

Gandini, A. (2015): The rise of coworking spaces: A literature review. In: ephemera – theory & politics in organizations. Volume 15(1). S. 193-205.

Schack, C. (2021): Erfolgsfaktoren und Grenzen von Coworking Spaces in nicht-metropolitanen Räumen – Eine empirische Analyse ausgewählter Mittelzentren in Niedersachsen. Masterarbeit an der Humboldt-Universität zu Berlin.

## LESSONS LEARNED

Multifunktionale Flächen lassen sich, bei der richtigen Planung, fast überall einrichten. Besonders wichtig ist dabei eine Ansprechperson, die die unterschiedlichen Anforderungen an die Fläche im Blick behält und gleichzeitig die Nutzungswünsche der Unternehmer\*innen berücksichtigt.

**Ansprechperson**

**festlegen**

Rechtliche Fragen, wie die zur Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht, sollten frühzeitig geklärt werden, wenn Vereine oder Unternehmen auf kommunalen Flächen z. B. einen Coworking Space realisieren wollen. Auch multifunktionale Ansätze, bei denen mehrere Beteiligte eine Fläche teilen, ziehen immer rechtliche Fragestellungen nach sich.

**Nutzung**

**flexibel halten**

Ob Umfrage oder gemeinsamer Workshop, ein Coworking Space lebt von den Menschen, die ihn wollen, mitgestalten und in ihm aktiv sind. Wollen Kommunen oder Unternehmen einen Coworking Space initiieren, sollten in der Gestaltung der Fläche flexible Nutzungen und sich wandelnde Nutzungsbedürfnisse berücksichtigt werden. Wo Initiativen auf Kommunen oder Unternehmen zugehen, muss auch deren möglicher Rückzug aus dem Planungsprozess oder der Nutzung und Unterhaltung bedacht werden.

Studentische Entwürfe eignen sich sehr gut, um erste Ideen zu sammeln, die Möglichkeiten einer Fläche auszuloten und vor allem, um auch einmal über den „Tellerrand hinaus“ zu denken. Hochschulen und Studierende freuen sich immer über praxisnahe Planungsaufgaben. Studentische Arbeiten sind aber immer nur Ideengeber, sie ersetzen keine finale Planung. Da Semesterinhalte meist längere Vorlaufzeiten bedürfen, sollten Kommunen, Vereine oder Unternehmen frühzeitig auf Hochschulen zugehen.

## Impressum

### Herausgeber

Wissenschaftsladen (WILA) Bonn e. V.  
Reuterstraße 157 | 53113 Bonn | [www.wilabonn.de](http://www.wilabonn.de)

Projekt „Grün statt Grau – Gewerbegebiete im Wandel“  
[www.gewerbegebiete-im-wandel.de](http://www.gewerbegebiete-im-wandel.de)

### Text

Carolin Schack, Susanne Smolka, Anja Radermacher

### Endredaktion

Franziska Böhm

### Grafik & Layout

eichenartig.de, Anja Eichen, Bonn

### Bildnachweis

Falls nicht anders gekennzeichnet, WILA Bonn e. V. und Projektpartner; Titelbild oben: WILA Bonn, unten: Sabine Plutta

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung

**FONA**

Sozial-ökologische Forschung