

- Was kann man machen an Gewerbe

**Aktuelle Konflikte**

- Konflikte im Norden -> lautes Autogewerbe in direkter Nähe zum Wohnen
- > Konflikt nicht nur durch die Situation begründet, sondern auch durch Verhalten der Autowerkstätten
- > Für Marmorwerk ist der Konflikt nicht präsent, da die Werkstatt für laute Tätigkeiten auf geschlossene Türen achtet
- > Einige Konflikte können durch achtsames Verhalten eingedämmt werden
- Club Gretchen ist im Betrieb durch gefangene Hofsituation unproblematisch, jedoch sind die Besucher nach Konzerten vor dem Club sehr laut und es entstehen Konflikte
- > In der Bearbeitung müssen die Nutzungen zu Ende gedacht werden
- > Kann ein geschützter Außenraum helfen? Stichwort Außenlounge
- Im Umfeld werden auch soziale Träger verdrängt, dies muss mitgedacht und Synergien eingebracht werden



- Gewerbe soziale Träger  
-> werden auch verdrängt

**Wir müssen die Schere aus dem Kopf bekommen und alle Varianten einmal durchspielen. Man muss groß denken!**

- Investition  
Soz. Träger

**Was tun mit dem störenden, lauten Gewerbe?**

- Störendes Gewerbe, insbesondere der Gewerbebestand, muss so mitgedacht und untergebracht werden, dass es durch die Situation von vorn herein weniger stört
- Autowerkstätten können nicht innerhalb eines Wohngebäudes untergebracht werden!
- ggf. gewerblicher Schwerpunkt im Norden des Areals, in dem störendes Gewerbe untergebracht werden muss
- Analyse der baulichen und der Denkmalsituation führt zu einigen Fixpunkten
- > es soll keine Trennung von Wohnen und Gewerbe geben
- > Zonierung von lautem Gewerbe, Mischung von „stadtnotwendigem“ Gewerbe
- > „Fließende Übergänge, keine Abschottung“
- > „Fließende Wegeverbindungen“ (jedoch schwierig in Bestand zu integrieren)
- > das muss im Gewerbekonzept erörtert werden
- > Vertreter des Umweltamtes mit der Aufgabe „die Dinge voreinander zu schützen“!
- > wir müssen nicht nur vom Gewerbe aus denken, sondern vom Wohnen aus: hier wird die Störung wahrgenommen, vom Wohnen aus können die Emissionen bearbeitet werden
- > Abklären, inwiefern die Gewerbe untereinander verträglich angeordnet werden können!

**TISCH 1**  
**ZUSAMMENSPIEL**  
**GEWERBE & WOHNEN**

Wo Wohnen  
Wo Gewerbe?

Klass. Zonierung  
Gewerbe => Mische

Mussel: Fließende Übergänge

Fließende Bewegung senkrecht auf dem d. Bestehendes.

**Welche Herausforderungen sind vielleicht Potentiale?**

- Denkmalschutz ist nicht die höchste Schutzkategorie -> eine Überbauung ist möglich, jedoch ggf. mit enormem konstruktivem Aufwand verbunden
- > Bestand schränkt ein, bringt aber auch Ideen vor! Was bietet die Struktur an?
- > Historische Durchwegungen können neu gedacht werden
- > Potential von Kellerräumen mit einbeziehen
- > Bestand ist stetig weiterentwickelt/weitergebaut worden
- > Hinzufügen und Anpassen gehören zur Geschichte des Dragonerareals
- Teils ist es schwierig Gewerbe auf dem Gelände anzusiedeln, da untragbare Kosten entstehen. Hier müssen gemeinsame Lösungen in Abstimmung mit den Gewerbetreibenden erarbeitet werden.
- > Selbstausbaumietverträge, etc.

Wohnen  
gestaltet -> kulturelles Erbe -> Transformationsprozess

-> Bauten in Bestand sind im Laufe d. Zeit immer angepasst worden  
-> Hinzufügen v. Nutzungen

**Viele Varianten für die Trennung/Abschirmung zwischen Wohnen und Gewerbe!**

- abgesenkter Gewerbebedarf
- > Konfliktpunkte könnten durch verschiedene Ebenen für Autos und Fußgänger entschärft werden
- > vereinbar mit Denkmalschutz? - Frühzeitig klären!
- > konzeptionelle Unterscheidung von industriellem Gewerbe und städtischem Gewerbe
- > Wohnungsverträgliches Gewerbe mit dem Wohnen kombinieren
- > Urbanes Gebiet als belebtes Stadtquartier für südliche Bereiche
- > Lautes, emissionsreiches Gewerbe baulich abgrenzen
- > Baulicher Schallschutzriegel zwischen Wohnen und lautem Gewerbe
- > Hierfür sind Architekten mit Erfahrung im Bestand einzubeziehen
- > Pufferzone mit notwendigen, emissionsarmen Nutzungen, z.B. Lagerflächen
- > Gewerbe zu „meinem Gewerbe“ machen
- > Identifikation mit Gewerbetreibenden, Kooperationen, Wertschätzung
- > Verknüpfungen und Integration von Gewerbe in Wohngebäuden



Finanzmarkt in Rothaus!



# Gewerbe

Öffentliche Verwaltung

Arbeitslosigkeit  
Kopier/Diplom  
vielschichtige Quartiere

Gastronomisches  
Anziehungspunkt f. d. Nachbarschaft

Handelndes...  
(z.B. LPG)

Soziale Infrastruktur

**Kultur und Gewerbe sind Begriffe, die erst geklärt werden müssen. Was ist auf dem Areal damit gemeint?**

**Gewerbe:**

- Kommerzielles Gewerbe
- Produzierendes Gewerbe
- Handwerkliches Gewerbe
- Gewerbliche Kultur (z.B. Club Gretchen)
- Gastronomie
- Handelndes Gewerbe

**Kultur:**

- Gemeinwohlcultur
- Kommerzielle Kunst und Kultur, z.B. freie Künstler\*innen, Kreativwirtschaft
- Nichtkommerzielle Kunst und Kultur, können mit sozialer Infrastruktur verwoben sein
- Kulturhäuser
- Lern- und Geschichtsort! -> Bildung
- Geschichte des Ortes als Kulturgut und Wissensquelle mit einbeziehen
- Offene Werkstätten als Bildungsorte
  - Für Jugendliche
  - Für Anwohner\*innen
  - Für Künstler\*innen
  - betrieben durch soziokulturelle Akteur\*innen

Polsterer  
Marmorwerk

Kultur...  
(z.B. Kulturhaus)

**Erwartungen klären!**

- Wieviel Grün wird auf dem Areal erwartet?
- Wie viele räumliche Erwartungen überschneiden sich?
  - > Inwiefern soll das Rathaus mitgedacht werden?
  - > Nutzungsoffene Räume für Gemeinschaft und Rathaus denkbar
  - > Konzept der Gemeinwohlförderung beschäftigt sich bereits damit
- Hohe Nutzungsmischung, auch laut und leise
- Vertikale Mischung, kleine Räume kombiniert mit großen Gemeinschaftsräumen
- Zeitliche Mischung -> Synergien nutzen
  - > mehr Räume zur Verfügung haben, als wenn alles jeweils alleine genutzt wird
  - > Bsp.: Synergie Kantine/Ausstellungsraum
  - > Bsp.: Synergie Gastronomie/Nachbarschaftstreffpunkt
  - > Bsp.: Synergie Kita/Räume für Senioren

Bildung  
Anstaltsbildung in Hand  
Taxischule

**Wenn Nutzungen miteinander Räume teilen, haben alle am Ende mehr zur Verfügung, als wenn alles nur alleine genutzt wird!**

**TISCH ②**

**ZUSAMMEN -  
BAUEN  
GEWERBE  
&  
...**

**Ausbildung gibt es schon am Areal -> Weiterdenken!**

- Bildung ist schon vorhanden und findet nicht nur in Schulen statt
- Kita in das Quartier integrieren

**Sichere Räume für alle!**

- inklusive und barrierefreie Räume für Menschen mit Unterstützungsbedarf
- Inklusion, Diversität
- Sichere Umgebung für Menschen, die Unterstützung benötigen

**Konflikte (im bestehenden Gewerbe) vorhanden, die einbezogen und zu Ende gedacht werden müssen:**

- Problem Lärm
- Problem Energieverbrauch
- Problem Versiegelung





